



BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

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

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

Colmenar Viejo (Madrid)

DICIEMBRE de 2023



ÍNDICE

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.....	4
VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN	4
Capítulo 1. Memoria de Ordenación	4
1.1. Objetivo, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial	4
1.1.1. Objetivo.....	4
1.1.2. Justificación.....	4
1.1.3. Conveniencia y oportunidad	9
1.2. Marco normativo	11
1.3. Modelo de ordenación propuesto	13
1.3.1. En relación con la estructura viaria y accesos	13
1.3.2. En relación con las afecciones	13
1.3.2.1. Carretera M-607	13
1.3.2.2. Arroyo del Espino	14
1.4. Descripción de la ordenación propuesta.....	14
1.4.1. Ámbito.....	14
1.4.2. Uso y tipología característicos	15
Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos	17
2.1. Estructura viaria.....	17
2.1.1. Alineaciones y rasantes.....	17
2.1.2. Secciones tipo.....	21
2.2. Infraestructuras básicas y servicios urbanos	23
2.2.1. Red viaria	23
2.2.2. Red de saneamiento de aguas residuales	24
2.2.3. Red de saneamiento de aguas pluviales	25
2.2.4. Red de distribución de agua	25
2.2.5. Red de energía eléctrica	26
2.2.6. Red de alumbrado público.....	27
2.2.7. Red de gas.....	27
2.3. Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.....	27
2.4. Justificación de la suficiencia de las redes públicas de equipamientos. Suficiencia para la población derivada del Plan especial.....	30
2.4.1. El sistema dotacional de equipamientos en el municipio de Colmenar Viejo.....	30
2.4.2. Criterios para el cálculo de los elementos de las Redes Públicas de Equipamientos.....	31
2.5. Conexión y autonomía del sistema del transporte público.....	61
Capítulo 3. Memoria de análisis de impacto normativo	64
3.1. Introducción	64
3.2. Oportunidad del Plan Especial.....	64
3.2.1. Motivación.....	64
3.2.2. Objetivo.....	65
3.2.3. Alternativas	65
3.3. Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación	68
3.3.1. Contenido.....	68
3.3.2. Análisis jurídico	70

Bloque III. Documentación Normativa



3.3.3. Descripción de la tramitación.....	71
3.4. Análisis de impactos	72
3.4.1. Impacto económico y presupuestario	72
3.4.2. Impacto por razón de género.....	72
3.4.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género	72
3.4.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia.....	73
3.4.5. Impacto en la unidad de mercado.....	73
3.4.6. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.....	73
Anexos	75
Anexo 1. Resumen Ejecutivo.....	75
1.1. Introducción.....	75
1.2. Objeto, entidad promotora y legitimación del Plan Especial	76
1.2.1. Objeto	76
1.2.2. Entidad promotora	76
1.2.3. Legitimación	76
1.3. Justificación.....	76
1.4. Conveniencia y oportunidad del Plan Especial	80
1.5. Ámbito del Plan Especial.....	82
1.6. Ámbitos en los que se suspende la ordenación y los procedimientos de ejecución	86
VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA	87
Capítulo 1. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.....	87
1.1. Disposiciones generales.....	87
1.2. Normas generales de edificación.....	89
1.3. Normas generales de urbanización	89
1.4. Ordenanzas reguladoras	89
1.4.1. Normativa particular para el desarrollo del uso residencial multifamiliar de protección pública en las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 "Arroyo del Espino" y DC-3 del Sector SUP-4 "Adelfillas"	91
Capítulo 2. Ejecución del Plan Especial.....	94
2.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística	94
2.2. Regulación del Sistema de Actuación	94
Capítulo 3. Sostenibilidad de la actuación propuesta.....	95
3.1. Memoria de Sostenibilidad Económica	95
3.2. Viabilidad económico-financiera	96
3.3. Plan de etapas.....	96
VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN	97



BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. Memoria de Ordenación

1.1. Objetivo, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial

1.1.1. Objetivo

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

1.1.2. Justificación

Podemos partir del artículo 47 de la Constitución Española destacando de este no solo su literalidad sino su situación dentro del articulado.

Artículo 47: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

Del contenido literal del artículo podemos deducir, entre otros, estos dos aspectos:

- La obligatoriedad de las Administraciones Públicas de desarrollar unas políticas concretas para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos al acceso a una vivienda digna, lo que implica en la práctica la creación de las condiciones necesarias.
- La obligatoriedad de estas mismas Administraciones Públicas de establecer normas regulatorias, muy especialmente en lo que refiere al régimen del suelo.

Cabe citar a este respecto al profesor Bassols Coma que, ya en su momento, subrayó que, de acuerdo con esta realidad, la política de vivienda se configuraba como un verdadero servicio público:

“la orientación social que impone el artículo 47 de la Constitución del disfrute del bien vivienda transforma dicho sector en un auténtico servicio público, que, si bien no se presta en régimen de monopolio, atribuye a los poderes públicos la facultad de ordenar e intervenir el sector de la producción y el uso de la vivienda”

Bassols Coma, M (1983); “Consideraciones sobre el derecho a la vivienda en la Constitución española de 1978”; Revista de Derecho Urbanístico, número 85.

La propia situación del artículo 47 dentro del texto constitucional, situado junto con el reconocimiento de otros derechos fundamentales de acceso como, por ejemplo, a la salud, refuerza la naturaleza de servicio público de prestación obligatoria por parte de las Administraciones Públicas, pero no en la creación del marco adecuado para la provisión de vivienda digna y adecuada.



No obstante, cualquier actividad de promoción de viviendas no puede considerarse como la prestación de un servicio público, ya que muchas viviendas tienen un carácter mercantil y están sometidas a las reglas del mercado. El servicio público consistirá, en cualquier caso, en la provisión del acceso a una vivienda digna a precios asequibles para aquellos grupos sociales que no tienen en el mercado de viviendas, por el precio de estas, la posibilidad real de acceder a una vivienda. En resumen, nos estaríamos refiriendo a un servicio público al tratar de la previsión y provisión de viviendas protegidas públicas.

La importancia del artículo 47 de la CE y, en consecuencia, del concepto de provisión de viviendas protegidas como servicio público, se recoge en distintas legislaciones urbanísticas de ámbito autonómico. Así sucede en la propia LSCM que, en su artículo 3, establece como principios rectores de la ordenación urbanística *“Los previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.”* Y, dentro del mismo artículo 3, define como uno de los fines de la ordenación urbanística *“La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.”*

En este mismo sentido se puede considerar lo recogido en el artículo 36, *Determinaciones sobre las redes públicas*, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) que define dichas redes públicas como *“el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral”* e incluye dentro de las mismas la red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección dentro de las Redes de Servicios definidas en el mismo artículo.

Los distintos planes estatales de vivienda que se han puesto en marcha han partido de considerar *“La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos”* definiendo y poniendo en marcha durante los últimos años mediante distintas políticas, incluyendo las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para favorecer el acceso a viviendas protegidas. Estos planes de vivienda, cuya gestión y tramitación de las ayudas que contemplan corresponde a las Comunidades Autónomas, ponen de manifiesto la importancia del servicio público que se traduce en continuar una política de creación de una red pública de viviendas que garantice, ya sea en régimen de alquiler o propiedad, el acceso a una vivienda digna de los sectores de población que más lo necesiten.

Lo que no han contemplado ni previsto los distintos planes estatales de viviendas, ni las legislaciones autonómicas de urbanismo y vivienda, es la situación de emergencia sanitaria vivida desde el pasado año en nuestro país y que ha obligado a muchos ciudadanos a cambiar radicalmente su forma de vida. Las restricciones y distintas fases de confinamiento han puesto en evidencia que muchas viviendas no están, en pleno siglo XXI, preparadas para que sus habitantes hagan uso continuo de ellas con gran perjuicio para aquellos que, por cuestiones económicas y de realidad del mercado inmobiliario, no tienen acceso a una vivienda que permita su utilización en condiciones más saludables y de menor posible hacinamiento que las actuales.

Las lecciones de la pandemia del covid-19 en temas de vivienda no deben caer en el olvido, y las políticas de mejora y rejuvenecimiento de las redes públicas de viviendas deben ponerse en marcha asumiendo, en este caso también, el carácter de servicio público de las políticas de vivienda.

Y es desde este carácter de entender y asumir la vivienda de protección como un servicio público desde el que ha de contemplarse la justificación y necesidad, por parte de las administraciones responsables, de activar los instrumentos necesarios para materializar los recursos disponibles que permitan el mantenimiento y ampliación de las redes públicas de vivienda.

Y esa, la del servicio público, es sin duda la motivación del Plan Vive mencionado de la Comunidad de Madrid. Dicho Plan, regulado conforme al Decreto 84/2020, de 7 de octubre, persigue la construcción de Viviendas en alquiler en suelos de titularidad de la Comunidad de Madrid



Durante algunos años, la LSCM determinaba, dentro de las Redes Públicas Supramunicipales, la obligación de ceder 30m²/100m² construidos en los procesos de transformación de los Suelos Urbanizables clasificados por el planeamiento general. De estos suelos un tercio debían dedicarse a los que la propia legislación de suelo definió como VIS (Viviendas de Integración Social) y por tanto, a vivienda pública desde su origen. El resto de los suelos cedidos en concepto de Red Supramunicipal se cedieron en muchos casos con el fin de destinarlo a equipamientos, situación ésta a la que responden las parcelas objeto del presente Plan Especial.

La LSCM se ha visto modificada en repetidas ocasiones, hasta el momento actual. Los cambios realizados mediante la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, incorporan en el art.36 la posibilidad de implantar la red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos, bien de forma directa, en determinadas circunstancias, o bien mediante la aprobación de un Plan Especial que defina parámetros específicos de ordenación para viabilizar dicha implantación.

El presente Plan Especial responde a dicho objetivo, el de posibilitar la implantación de Viviendas Públicas sujetas a un régimen de protección, en suelos vacantes de equipamientos, en parcelas pertenecientes a dos sectores de suelo urbanizable del Plan General de Colmenar Viejo que cuentan con sus ordenaciones pormenorizadas establecidas por los correspondientes Planes Parciales aprobados definitivamente y sus obras de urbanización totalmente ejecutadas.

Las parcelas objeto del presente Plan Especial tienen, por tanto, un carácter demanial. En el Plan Vive se contempla la concesión de los terrenos para la construcción de viviendas con la fórmula de licitación para la concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de las Redes Supramunicipales anteriormente mencionadas, respondiendo a esta premisa del carácter de la propiedad. Una vez adjudicados estos terrenos se formaliza la concesión demanial a favor del "promotor" que se encargará de la construcción, mantenimiento y gestión de las viviendas correspondientes y las explotará en régimen de alquiler durante un número delimitado de años. En cualquier caso, en el momento que las parcelas se desarrollen, deberán dar cumplimiento al Plan o Programa de vivienda que en ese momento contemple la situación referida.

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

Resultado del proceso completo contemplado en dicho Plan Vive, se ponen en el mercado viviendas de protección pública en régimen de alquiler, a precios por debajo del mercado libre, lo que facilita el acceso a todos los sectores de la población. Dichas viviendas deben ser destinadas a residencia habitual y el perfil del beneficiario de la misma es de población estable del municipio, en primera instancia, o bien como vecino (empadronamiento en el municipio de un mínimo de 3 años) o bien con lugar de trabajo (mínimo 3 años) en el mismo municipio. Se trata, por tanto, de una oferta de vivienda destinada al público local, en términos de estabilidad y consolidación de la población del municipio.

La decisión de utilizar las parcelas objeto del presente Plan Especial para desarrollar en ellas viviendas de protección pública vendría, pues, justificada por los siguientes puntos:

- Los antecedentes urbanísticos de las parcelas que fueron obtenidas por cesión en el desarrollo de dos Sectores de suelo urbanizable del Plan General de Colmenar Viejo, el Sector SUP-3 "Arroyo del Espino" en el caso de las parcelas DCS-1 y DCS-2 y del Sector SUP-4 "Adelfillas" en el caso de la parcela DC-3, todas ellas cedidas como Red Pública de Equipamientos de carácter Supramunicipal.



- La titularidad pública de los terrenos; las parcelas tienen el régimen de bien demanial con el que fue inicialmente objeto de cesión.
- La actual situación de paralización de las parcelas, reguladas por los Planes Parciales de ambos Sectores, sin que exista posibilidad de desarrollo real sin acometer y aprobar el necesario instrumento urbanístico que regule la materialización de las viviendas.
- La escasez de suelo residencial de protección disponible en el municipio de Colmenar Viejo, municipio con un alto grado de desarrollo y una evolución de los precios de la vivienda claramente al alza.
- La necesidad de la puesta en marcha de nuevos suelos destinados a viviendas públicas para mantener la continuidad de la política de viviendas públicas de la Comunidad de Madrid.
- La necesidad de compensar la oferta de vivienda libre con oferta de viviendas públicas que completen el parque residencial existente y permitan el acceso de todos los sectores de población a una vivienda digna.
- La oportunidad de incorporar, tanto en la regulación como en el desarrollo de las nuevas viviendas públicas, los cambios de diseño derivados de las experiencias de la utilización continua de los hogares como consecuencia de la emergencia sanitaria producida por la pandemia de covid-19.

De los puntos anteriores hay que destacar que las parcelas están vacantes desde hace unos 10 años sin que se haya acometido ningún proyecto para su aprovechamiento efectivo por lo que constituyen un suelo vacante en un municipio como el Colmenar Viejo sin previsiones por parte de la Comunidad de Madrid de materializar equipamiento dotacional alguno.

El objetivo del presente Plan Especial no es otro que, cumpliendo con el servicio público al que se debe la Administración, permitir la ampliación de la Red Pública de vivienda de protección, en un momento como el actual en el que es más necesario que nunca mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos continuando y mejorando las políticas de vivienda de protección pública.

Por último, actualmente, a nivel territorial, se cuenta con gran cantidad de equipamientos de carácter supramunicipal en los alrededores del ámbito del presente Plan Especial, hasta cerca de 90, de acuerdo con los datos del servicio de información de la propia CAM (https://www.comunidad.madrid/centros?search_api_views_fulltext=%22Colmenar+Viejo%22).

De entre ellos, se destacan los siguientes:

- Registro Civil y Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción, calle del Padre Claret, 13, Colmenar Viejo.
- Oficina de empleo, calle del Padre Claret, 17, Colmenar Viejo.
- Centro de Día, Av. de los Remedios, 28, Colmenar Viejo.
- Centro de Salud Colmenar Viejo Norte, en la plaza de los Ríos, 1, Colmenar Viejo.
- Centro de Salud Colmenar Viejo Sur, en la calle del Dr. de la Morena, 3, Colmenar Viejo.
- Centro de Especialidades Periférico Colmenar Viejo Sur, en la calle del Dr. Cecilio de la Morena Arranz, 2, Colmenar Viejo.
- Centro de Salud Mental, en la calle del Dr. Cecilio de la Morena Arranz, 2, Colmenar Viejo.
- Residencia para personas mayores, en la Av. de los Remedios, 28, Colmenar Viejo.
- Oficina Comarcal de Agentes Forestales, en la calle Gustavo Adolfo Bécquer, s/n, Colmenar Viejo.



- Escuelas Infantiles, Colegios e Institutos públicos. Se localizan 21 centros educativos públicos en el municipio de Colmenar Viejo.
- Hospital Dr. Rodríguez Lafora, en la carretera de Colmenar Viejo, km.13,800, Madrid.
- Hospital Universitario Ramón y Cajal, en la carretera de Colmenar Viejo, km.9,100, Madrid.
- Hospital Universitario La Paz, Pº de la Castellana, 261, Madrid.
- Parque de Bomberos Fuencarral-El Pardo, Av. Monforte de Lemos, s/n, Madrid.

Aunque es cierto que la implantación de dotaciones o equipamientos públicos de nivel supramunicipal nunca se puede decir que no son siempre mejorables, no es menos cierto que el problema del acceso a la vivienda de población con niveles de recursos medio-bajos y, especialmente, en régimen de alquiler es un asunto verdaderamente acuciante en la sociedad española en general, y en la madrileña en particular. El mantenimiento de los usos restringidos al uso dotacional, además de ir en contra de la flexibilización de los usos de suelo en función de las necesidades, niega la posibilidad de dar respuesta a esta necesidad imperiosa de la población.

Además de todo lo anteriormente mencionado, actualmente no se prevé la implantación de equipamiento de carácter autonómico alguno en los suelos objeto del presente Plan Especial.

Esta situación hace entender el “inmovilismo urbanístico” que conllevaría la imposibilidad de implantación de la vivienda de protección pública en los suelos de equipamiento, en todo caso inadecuada como realidad urbanística de una zona del municipio planificado. Abocando a esos suelos al vacío urbano, al menos en el corto plazo temporal.

1.1.2.1. Justificación del cumplimiento de las determinaciones estructurantes del Plan General

De acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la LSCM, son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquéllas mediante las que se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y su desarrollo futuro.

Son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- La clasificación y categoría del suelo.
- La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, y sus condiciones básicas de ordenación (uso global, áreas de reparto, edificabilidad y aprovechamiento).
- El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

El presente Plan Especial no modifica la clasificación ni la categoría de las parcelas, pertenecientes a suelos urbanizables sectorizados ejecutados y desarrollados. Tampoco las Redes Públicas Estructurantes, dado que se trata de una de ellas (la de carácter supramunicipal), tampoco modifica la delimitación de los Sectores donde se encuentran ni ninguna de sus determinaciones estructurantes (uso global (residencial), edificabilidad o aprovechamiento (dado que la edificabilidad de las parcelas se mantiene y no es lucrativa)), ni tampoco modifica el régimen de usos del Suelo No urbanizable de Protección del Plan General, obviamente.

Por último, hay que indicar que la implantación del uso residencial multifamiliar de protección pública en estas parcelas en ningún caso supone una reformulación o una nueva filosofía en el modelo establecido en el Plan General de Colmenar Viejo.



Las determinaciones que se definen mediante el presente Plan Especial tienen en su totalidad el carácter de pormenorizadas, concretándose en la posibilidad de compatibilizar el uso de Vivienda de Protección dentro de los usos alternativos de las normas particulares de aplicación de estas tres parcelas supramunicipales dotacionales, y definir, en el caso de materializar dicho uso alternativo, la normativa pormenorizada de aplicación con el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

En el caso que nos ocupa, de suelos que fueron ordenados pormenorizadamente mediante un Plan Parcial, las determinaciones contenidas en la Ordenanza de aplicación para los mismos (Ordenanza Dotacional DC) tienen, en todos los casos, la consideración de determinaciones pormenorizadas, propias de los planeamientos de desarrollo que establecieron las mismas.

1.1.2.2. Justificación de la no afección al medio ambiente

Tal y como se ha justificado en el Bloque II, el presente Plan Especial no produce ningún tipo de incidencia negativa en el medio ambiente, dado que lo que se pretende es permitir la implantación del uso residencial multifamiliar de protección pública en las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas” propiedad de la Comunidad de Madrid y establecer las condiciones particulares de implantación de este uso.

Por el contrario, con la implantación de este uso se facilitará el acceso a la vivienda a distintos colectivos, se contribuirá a incrementar la oferta en el mercado del alquiler madrileño con unos precios sensiblemente inferiores a los precios de mercado y se conseguirá una gestión eficiente del patrimonio público de la Comunidad de Madrid, con la optimización de sus rendimientos, directos e indirectos, económicos y de otra índole, siempre ligados a fines de interés público.

Por otro lado, como se justifica en el Capítulo 2, tampoco se producirán incrementos en las demandas hídricas o caudales de depuración respecto de los calculados originalmente para estas tres parcelas en los proyectos de urbanización correspondientes de ambos Sectores.

Por consiguiente, el presente Plan Especial no comporta ninguna incidencia negativa en el Medio Ambiente por los siguientes motivos:

- El objeto del Plan Especial es el de permitir la implantación del uso residencial multifamiliar de protección pública en tres parcelas propiedad de Comunidad de Madrid, en el ejercicio de la ejecución de servicios sociales a la colectividad, con los beneficios sociales que ello comporta.
- Al tratarse de parcelas incluidas en sectores urbanizables completamente desarrollados, no se encuentran dentro de ningún espacio de protección ambiental.
- Se trata de suelos totalmente antropizados, sin valores litológicos ni edáficos, al ser suelos completamente urbanizados desde el año 2013.

1.1.3. Conveniencia y oportunidad

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Especial se basa en el impulso de las políticas de vivienda pública de protección de la Comunidad de Madrid, a través de operaciones que desarrolla en parcelas de su propiedad, concretamente en la aplicación del Plan Vive, diseñado de manera específica para este tipo de suelos, o de otros programas o planes en materia de vivienda que pudieran desarrollarse en la Comunidad de Madrid.

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



Una vez aprobado el presente Plan Especial, las parcelas se acogerán a dicho Plan o a cualquier otro Programa de Vivienda de la Comunidad de Madrid que le pudieran ser de aplicación. Se debe entender, por tanto, que la alusión al Plan Vive sirve únicamente de ejemplo del programa de vivienda de la CAM vigente en el momento de la tramitación del presente Plan Especial. No puede derivarse, por tanto, que se excluya la aplicación en las parcelas de cualquier programa de dicha naturaleza en el futuro.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

(...)

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

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

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

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

Artículo 50. Función

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

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

(...)

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

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

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

1.2. Marco normativo

Urbanismo

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.



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

Evaluación ambiental

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Aguas

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

Residuos

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

Patrimonio

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

Energía Eléctrica

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

Telecomunicaciones

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

Accesibilidad Universal y Barreras Arquitectónicas

- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se Aprueba el Reglamento Técnico de desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid



- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 173/2010, de 1 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (CTE).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11/05/07).

1.3. Modelo de ordenación propuesto

1.3.1. En relación con la estructura viaria y accesos

Se propone una ordenación que mantiene la configuración actual de las parcelas sin necesitar, por tanto, de la ejecución de nuevos viarios públicos, dado que las parcelas, actualmente, tienen acceso por viario público suficiente para el correcto funcionamiento.

En todo caso, los viarios a ejecutar serán privados interiores de las parcelas para dar acceso a garajes, paso de bomberos y otros servicios.

La estructura viaria actual se mantiene sin alterar salvo en los accesos a la parcela que se ejecutarán conforme a las medidas exigidas en la normativa vigente para permitir accesos separados, o de doble dirección, para la entrada y salida de las parcelas.

Con independencia de lo anterior, la Comunidad de Madrid podrá, en su caso, suscribir acuerdos con la administración local para el mantenimiento y conservación de la red de accesos y viarios peatonales interiores.

1.3.2. En relación con las afecciones

Las parcelas objeto del presente Plan Especial se ven afectadas por las siguientes afecciones sectoriales.

1.3.2.1. Carretera M-607

Derivado de la proximidad de la carretera M-607 perteneciente a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid, al Norte de las parcelas, se condiciona la posición de la edificación en las mismas.

Se trata de una autovía de la Red Principal, titularidad de la Comunidad de Madrid que se rige por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que señala las siguientes zonas:

- **Zona de dominio público:** Constituyen esta zona los terrenos ocupados por la propia carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el suelo ocupado por los soportes de la estructura.



- **Zona de protección:** Con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, se establece esta zona de protección a ambos márgenes de la carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 25 metros en las carreteras integradas en la red principal, medidos desde la arista exterior de explanación.

No obstante lo indicado en la legislación de carreteras, el PGOU de Colmenar Viejo definió una línea de edificación de 100 metros desde la arista exterior de la explanación de la carretera. Esta condición se vio recogida en ambos Planes Parciales, SUP-3 y SUP-4. Las parcelas objeto de este Plan Especial se ven afectadas por este condicionante, tal y como se refleja en el plano O-3. *Afecciones.*

Además de las limitaciones impuestas por la citada Ley 3/1991 y el PGOU de Colmenar Viejo, esta carretera produce una afección acústica que ha sido tenida en cuenta en el *Anexo 1. Estudio Acústico del Bloque II.- Documento Ambiental.*

1.3.2.2. Arroyo del Espino

Por la zona Noreste del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y por la zona Este del Sector SUP-4 “Adelfillas”, discurre el cauce público del Arroyo del Espino.

Los Planes Parciales de ambos sectores realizaron los correspondientes Estudios Hidrológicos que delimitaban el Dominio Público Hidráulico (DPH) de este cauce, así como la zona de servidumbre y zona de policía derivadas del mismo, conforme a lo establecido en el RD 89/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Las obras de urbanización de ambos sectores, realizadas al amparo de los Proyectos de Urbanización correspondientes, a su vez, contaron con los preceptivos permisos de obras de la Confederación Hidrológica del Tajo, conforme a dichos estudios realizados.

Las parcelas objeto del presente Plan Especial, se ven afectadas por la zona de policía de dicho cauce que afecta a una banda definida por la línea que dista 100 metros a ambos lados del DPH, en cuanto a que “*La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca*”, tal y como se indica en el art. 9.4 de RD 849/1986. Los proyectos de edificación a materializar en el interior de las mismas, por tanto, deberán ser tramitados convenientemente en el organismo de cuenta, para la obtención de dicha autorización administrativa.

Esa línea de zona de policía referida se refleja en el plano O-3. *Afecciones.*

1.4. Descripción de la ordenación propuesta

1.4.1. Ámbito

El ámbito está constituido por tres parcelas, situadas en dos manzanas distintas, separadas por la calle Américo Vespucio. Las tres parcelas dan frente a la Avenida de Cristóbal Colón, vía colectora del municipio que actúa como ronda norte y discurre en paralelo a la vía pecuaria “Cordel de Circunvalación de la Carretera de Miraflores y Madrid” que transcurre en colindancia con la M-607. Dicha vía pecuaria se ve protegida por una zona verde lineal que conforma la trasera de las parcelas objeto del presente Plan Especial.

Las parcelas no contienen edificaciones, están actualmente sin uso y tienen, todas ellas, la condición de solar por contar con todos los servicios urbanísticos derivados de la ejecución completa y recepción por parte del Ayuntamiento de la urbanización de los Sectores SUP-3 y SUP-4 a los que pertenecen.



Los Sectores donde se ubican las parcelas objeto del presente Plan Especial tienen un uso característico residencial, por lo que se propone ampliar los usos compatibles de estas parcelas para permitir la implantación del uso residencial multifamiliar para vivienda pública de los Programas de Vivienda que lleva a cabo o apruebe en un futuro la Comunidad de Madrid. La materialización final de este uso permite rematar los Sectores SUP-3 y SUP-4 del municipio, completando la oferta residencial de los mismos con un modelo residencial con clara vocación de servicio público.

Su posición en la trama urbana otorga a las parcelas un carácter excepcional, con acceso directo desde una de las vías vertebradoras del municipio, por un lado, y con una zona verde lineal de recreo en la que se integra la vía pecuaria “Cordel de Circunvalación de la Carretera de Miraflores y Madrid”, por el otro, poniendo en comunicación directa las viviendas con espacios de esparcimiento y paseo.

Se podrán plantear mejoras que, respetando la idea de crear unas viviendas ecológicas, se incluyan soluciones técnicas sostenibles que garanticen la máxima eficiencia energética y respeto al Medio Ambiente, y de otros aspectos cuyo fin sea mejorar la sostenibilidad de la propuesta, bien sea de carácter técnico o económico.

1.4.2. Uso y tipología característicos

Se propone desarrollar un nuevo concepto de vivienda protegida, con una ocupación de baja densidad en tipología de bloques que consten de planta baja más dos plantas con posibilidad de bajo cubierta que se aleje de la tradicional solución de vivienda protegida en grandes bloques en manzana cerrada, organizados en torno a un patio central, como de los bloques lineales de gran longitud.

Se plantea la tipología edificatoria en términos de flexibilidad que permitan ir desde la tipología de la manzana abierta a la del bloque abierto. Esta flexibilidad permitirá la permeabilidad de los espacios en la transición desde el urbano a las zonas verdes y vía pecuaria del fondo de las parcelas.

Se crearán así numerosos espacios libres de relación, tanto verdes como pavimentados en los caminos y “plazas” peatonales subrayando la idea de organización abierta en relación con el entorno más inmediato y evitando el “efecto telón” que producen las edificaciones continuas o en manzana cerrada.

El número máximo de viviendas a incorporar en las tres parcelas es de **332 unidades**, todas ellas de carácter público, propiedad de la Comunidad de Madrid, con lo que se obtiene una densidad bruta residencial de 107 viv/Ha, y aplicado sobre la base de la superficie real recogida en puntos anteriores.

El desglose del número de viviendas máximo a realizar en cada una de las parcelas se refleja en el cuadro que se incorpora a continuación:

SECTOR	PARCELA	SUP SUELO (m ² s)	COEF. EDIF.	SUP EDIF (m ² c)	Nº VIV	m ² c/viv
SUP 3 ARROYO DEL ESPINO	DCS-1	7.532,00	0,75	5.649,00	81	70
SUP 3 ARROYO DEL ESPINO	DCS-2	9.239,00	0,75	6.929,25	99	70
SUP 4 ADELFIILLAS	DC-3	14.212,00	0,75	10.659,00	152	70
		30.983,00		23.237,25	332	



Por lo que se refiere a la edificabilidad se mantendrá para el desarrollo de las viviendas la establecida para cada parcela en los Planes Parciales y Proyectos de Reparcelación correspondientes que desarrollaron los dos sectores en los que se encuentran localizadas, edificabilidad de **0,75 m²/m²**. De este modo, de alcanzarse el máximo número de viviendas permitido, resultaría una media de 70,00 m² de superficie construida por vivienda. Esta superficie permite el desarrollo de un programa tipo de viviendas de uno y dos dormitorios, baño, aseo, estar comedor y cocina con una superficie “tipo” útil de, aproximadamente, 58 m² (sin incluir las terrazas).

La mayor parte de las viviendas serán de 2 dormitorios, si bien puede haber un pequeño porcentaje destinado a viviendas de 1 dormitorio.

Los bloques se desarrollarán en un máximo de 3 plantas (baja más dos).

La Normativa Particular para el desarrollo de este uso residencial multifamiliar de protección pública que se establece en el presente Plan Especial se basa en las normas particulares Residencial Bloque Abierto (BA) del Sector SUP-3 “Arroyo Espino” y Residencial Colectiva (COL) del Sector SUP-4 “Adelfillas”, con el fin de conseguir una coherencia con las manzanas residenciales multifamiliares de su entorno inmediato.

Las plazas de aparcamiento se podrán desarrollar bajo rasante, agrupando, en la medida de lo posible, los distintos sótanos para optimizar excavaciones y disminuir las rampas de acceso.

En cota de acceso, en el espacio no ocupado por las edificaciones, se situarán distintos espacios, habilitados como zonas verdes para el uso de los residentes, conectados por los viarios peatonales interiores en torno a los que se articulan los distintos bloques. Será posible la ejecución de viarios rodados interiores de carácter privado, para producir el acceso a los garajes.

Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos

2.1. Estructura viaria

Como ya se ha indicado, el ámbito del presente Plan Especial tiene accesos suficientes a viarios públicos en la calle Américo Vespucio y la Avenida de Cristóbal Colon.

2.1.1. Alineaciones y rasantes

La alineación de las parcelas con viario público y las parcelas colindantes es coincidente con la delimitación del Plan Especial.

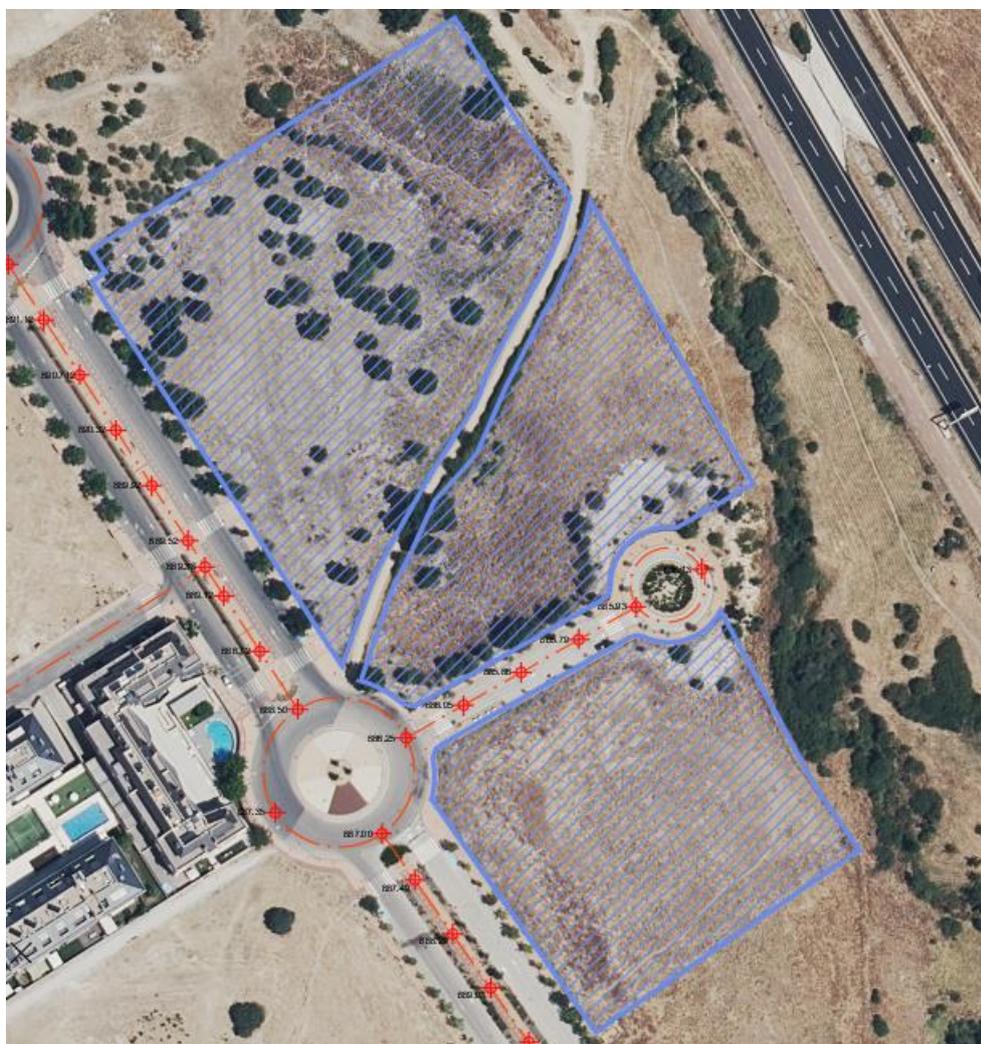
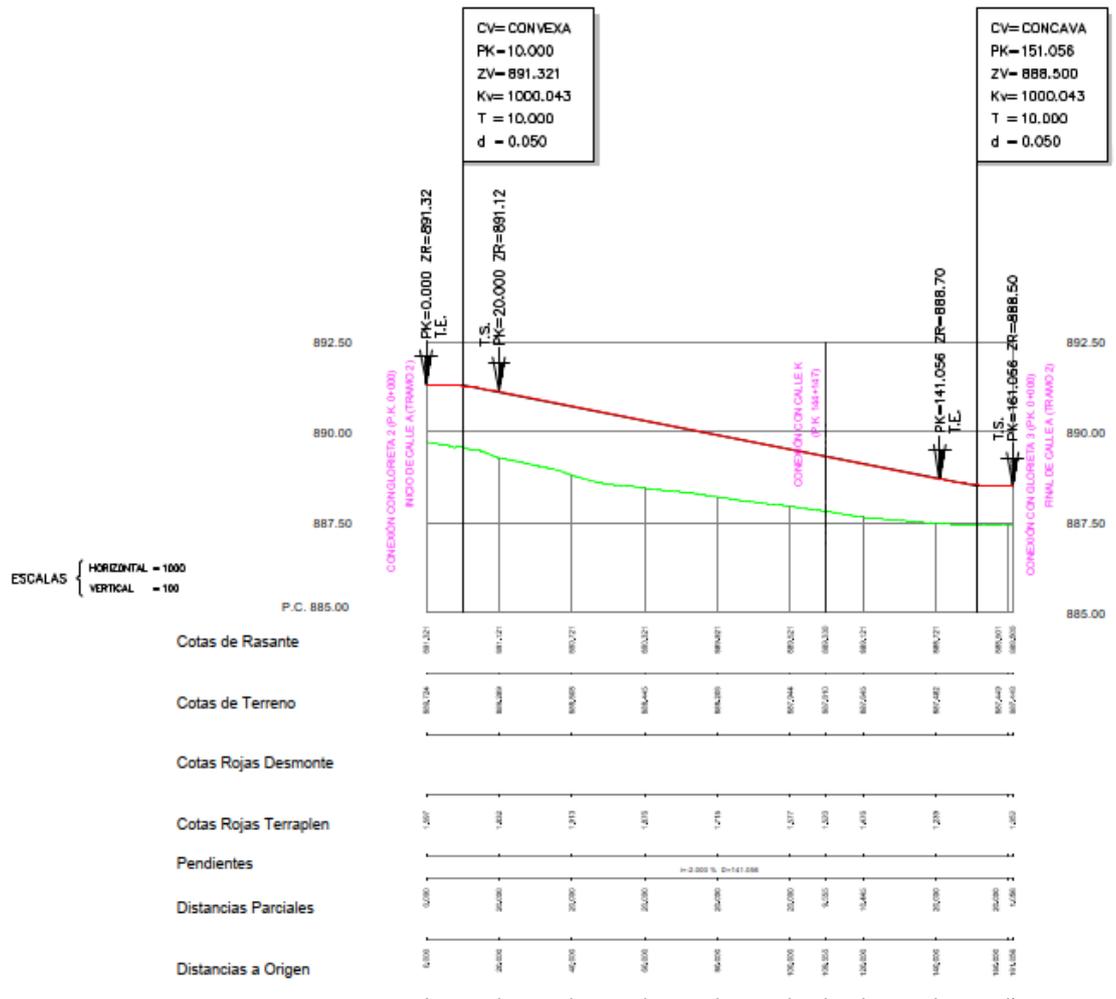


Fig. Alineaciones y rasantes del Plan Especial y rasantes reales de los viarios circundantes



En cuanto a las rasantes de las calles que circundan al ámbito del Plan Especial, de acuerdo con los planos as-built de las obras de urbanización de ambos Sectores, son:

- **Tramo de la Avenida de Cristóbal Colón perteneciente a SUP-4 Adelfillas**, tiene una longitud de 161 metros, con una pendiente del 2%.



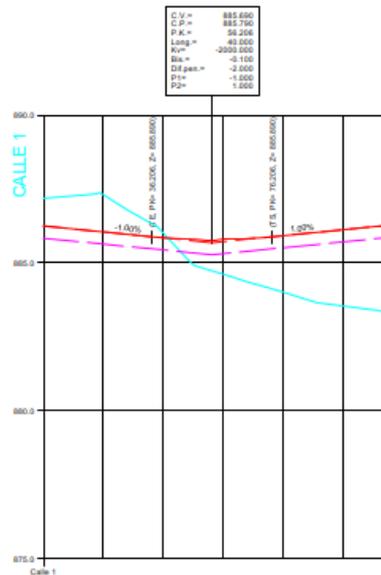
AVDA. CRISTÓBAL COLÓN

Fig. Perfil longitudinal as-built de la Avenida Cristóbal Colón. Tramo Adelfillas



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

PERFIL LONGITUDINAL CALLE AMÉRICO VESPUCCIO



P.K.	0.00	20.0	40.0	60.0	80.0	100.0	118.2
DISTANCIAS AL ORIGEN	0.00	20.00	40.00	60.00	80.00	100.00	
DISTANCIAS PARCIALES	0.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
COTAS DE RASANTE	886.25	886.05	885.95	885.75	885.65	885.55	885.13
COTAS DE EXPLANACION	885.94	885.64	885.45	885.36	885.32	885.72	
COTAS DE TERRENO	887.16	887.30	886.01	884.62	884.01	883.54	
COTAS ROJAS	TERRAPLEN			0.77	1.51	2.18	
	DESMONTE		-1.34	-1.65	-0.56		

Fig. Perfil longitudinal as-built de la calle Américo Vespucio

2.1.2. Secciones tipo

2.1.2.1. Avda. Cristóbal Colón

Se trata de una avenida con bulevar central, de una anchura total de 36 metros. El bulevar central tiene una anchura total de 10 metros, con una zona central pavimentada por la que discurre el carril bici y dos laterales ajardinadas de 2,50 metros, en el caso del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”, y una única lateral verde en el caso del SUP-4 “Adelfillas”, tal como se observa en la imagen posterior. La zona central del mismo que discurre por el SUP-4 “Adelfillas” no tiene arbolado.

Cuenta con dos carriles en cada sentido de circulación motora, y con un aparcamiento en línea en cada sentido. Los acerados laterales, que dan acceso peatonal a las parcelas objeto del presente plan especial, son de una anchura de 2,50 metros y una zona de alcorques con arbolado de 1 metro.

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

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

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



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

Tal y como se ha mencionado anteriormente, el tramo que discurre por el SUP-4 “Adelfillas” varía la sección en lo que al bulevar principal se refiere, manteniendo las dimensiones y características del resto de los elementos que la componen (anchura total, acerado lateral, zonas de aparcamiento y calzadas).



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



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

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

Sección Tipo (36 metros): SUP-4 Adelfillas

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

2.1.2.2. Calle Amétrico Vespucio

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

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

Sección Tipo (14 metros):

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

La vía acaba en una rotonda con isleta central de 18m de diámetro y 4,5m de calzada, con acera de 2,5



2.2. Infraestructuras básicas y servicios urbanos

En los siguientes puntos se justifica las capacidades de las diferentes redes de infraestructuras y servicios existente para albergar el uso residencial multifamiliar de protección pública que se implanta mediante el presente Plan Especial.

2.2.1. Red viaria

En este punto se justifica la capacidad de la red viaria existente para albergar el uso residencial multifamiliar de protección pública que se implanta mediante el presente Plan Especial.

Para realizar una estimación de la capacidad de los viarios circundantes a las manzanas DC-3, DCS-1 y DCS-2 del presente Plan Especial, deberán tenerse en cuenta los datos de:

- Población activa de Colmenar Viejo.

Afiliados a la Seguridad Social	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Por ubicación centro de trabajo	12.923	238.916	3.507.267	2022
Por 1.000 habitantes	242,05	675,62	519,57	2022

Población activa en Colmenar Viejo en el año 2022. Fuente: Instituto de Estadística de la CAM.

- Población empadronada de Colmenar Viejo.

Población	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Población empadronada	53.389	353.626	6.750.336	2022
Hombres	26.267	171.216	3.230.154	2022
Mujeres	27.122	182.410	3.520.182	2022
Crecimiento relativo de la población	1,73	0,89	-0,01	2022
Grado de juventud	16,87	16,57	14,40	2022
Grado de envejecimiento	13,77	15,23	18,31	2022

Población empadronada en Colmenar Viejo en el año 2022. Fuente: Instituto de Estadística de la CAM.

- Número oficial de viviendas censadas en Colmenar Viejo.

Viviendas familiares	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Viviendas familiares convencionales	20.461	133.131	2.956.941	2021
Principales (%)	87,42	-	86,12	2021
No principales (%)	12,58	-	13,88	2021

Último dato oficial de viviendas censadas en Colmenar Viejo (año 2021). Fuente: Instituto de Estadística de la CAM.



Por tanto, estos datos pueden extrapolarse a las parcelas objeto del presente Plan Especial, de la siguiente forma.

- De acuerdo con los datos anteriores, existe una media de 2,98 habitantes por hogar (vivienda principal, resultado de $(53.389 \text{ hab.} / 20.461 \text{ viv.} \times 87,42\% \text{ viv. principales})$) en el municipio de Colmenar Viejo que, extrapolado a las parcelas del Plan Especial, con 332 viviendas, resultará un total de **989 inquilinos** en las viviendas planteadas.
- En Colmenar Viejo hay un **24,22% de población activa** (12.923 afiliados / 53.389 hab.). Esto se traduce en un total de **240 usuarios** activos dentro de las parcelas.
- En áreas residenciales, se estimarán los viajes de salida en la hora punta de la mañana, mediante la tasa de población activa previsible y un factor de concentración de viajes al trabajo en hora punta que, se tomará para el presente supuesto igual a 0,4.
- Los inquilinos equivalentes en las parcelas por debajo de los 15 años se estiman en el 16,87% de los 989 totales, es decir, 167 personas jóvenes, que deberán desplazarse diariamente a sus respectivos centros educativos. Suponiendo que sólo haya familias con hijo único en la urbanización, y que el 80% efectúe su desplazamiento en vehículo privado, se traduciría en **134 desplazamientos por hora**.
- Estimando que un 80% de los usuarios utilizarán su vehículo privado para desplazarse a su puesto de trabajo y aplicando el factor mencionado, se estima que circularán en las calles circundantes, un máximo de **77 vehículos por hora**. Asimismo, se ha sobredimensionado este dato, puesto que se ha calculado estimando que viajará una persona por vehículo.
- La suma de ambas frecuencias asciende a una intensidad de **211 vehículos/hora**, que equivale a **3,5 vehículos** por minuto,

De acuerdo con estos datos, se puede afirmar que **los viarios circundantes a las parcelas objeto del presente Plan Especial tienen capacidad suficiente para absorber el tráfico que generará la implantación del uso residencial.**

2.2.2. Red de saneamiento de aguas residuales

El caudal de aguas residuales de las parcelas DCS-1, DCS-2 y DC-3 se obtiene a partir de las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II.

A continuación, se muestra el cálculo para la situación actual, con uso de parcelas dotacional y situación futura, de uso residencial multifamiliar. Tal y como puede observarse, el caudal de aguas residuales en situación futura es ligeramente superior, ya que se está aplicando un coeficiente de retorno de valor 0,955 frente al 0,855 que se aplica en usos dotacionales.

Esta diferencia supone un incremento del 10% de las necesidades de las parcelas, que, si se extrapola a los caudales totales de los dos sectores se traduciría en una proporción ínfima que no afectaría a la red de saneamiento, por lo que se concluye que sería capacitiva para el cambio de uso propuesto.



DEMANDAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PLAN ESPECIAL PARCELAS DCS-1; DCS-2 y DC-3											
USO ACTUAL	PARCELA	Superficie Bruta (m ² s)	Coef. Edif.	Superficie Edificable (m ² c)	Dotación (l/m ² /día)	Dotación (l/día)	Demanda (m ³ /día)	Coefficiente de Retorno	Caudal (m ³ /día)	Caudal medio (l/s)	Caudal punta (l/s)
Dotacional	DCS-1	7.532	0,75	5.649	8,00	45.192	45,19	0,855	38,64	0,45	1,34
	DCS-2	9.239	0,75	6.929	8,00	55.434	55,43	0,855	47,40	0,55	1,65
	DC-3	14.212	0,75	10.659	8,00	85.272	85,27	0,855	72,91	0,84	2,53

DEMANDAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PLAN ESPECIAL PARCELAS DCS-1; DCS-2 y DC-3											
USO FUTURO	PARCELA	Superficie Bruta (m ² s)	Coef. Edif.	Superficie Edificable (m ² c)	Dotación (l/m ² /día)	Dotación (l/día)	Demanda (m ³ /día)	Coefficiente de Retorno	Caudal (m ³ /día)	Caudal medio (l/s)	Caudal punta (l/s)
Residencial Multifamiliar	DCS-1	7.532	0,75	5.649	8,00	45.192	45,19	0,950	42,93	0,50	1,49
	DCS-2	9.239	0,75	6.929	8,00	55.434	55,43	0,950	52,66	0,61	1,83
	DC-3	14.212	0,75	10.659	8,00	85.272	85,27	0,950	81,01	0,94	2,81

Fig. Caudales de aguas residuales de acuerdo con Normas para Redes de Saneamiento de CYII

Las acometidas existentes de aguas residuales de DN-315 tienen capacidad igualmente para soportar esta ligera variación de caudal.

2.2.3. Red de saneamiento de aguas pluviales

Se considera que el caudal generado de aguas pluviales para uso dotacional y residencial será el mismo, puesto que la edificabilidad se mantiene, por lo que las superficies construidas y los coeficientes de retorno permanecerían con los mismos valores.

Se concluye que las acometidas de aguas pluviales DN-315 mm existentes son capacitivas para evacuar las aguas pluviales generadas en las parcelas.

2.2.4. Red de distribución de agua

Una vez realizado el cálculo de demandas de caudal de agua potable, de acuerdo con las Normas para Redes de Distribución de Agua Potable de Canal de Isabel II, se obtienen los mismos valores, tanto en la situación de uso actual dotacional, como en la situación futura de residencial multifamiliar.

Por tanto, se puede concluir que el cambio de uso no afectaría a las redes existentes a las que se conectarán las acometidas de las tres parcelas objeto del Plan Especial.

DEMANDAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE - PLAN ESPECIAL PARCELAS DCS-1; DCS-2 y DC-3									
USO ACTUAL	PARCELA	Superficie Bruta (m ² s)	Coef. Edif.	Superficie Edificable (m ² c)	Dotación (l/m ² /día)	Dotación (L/día)	Demanda (m ³ /día)	Caudal medio (l/s)	Caudal punta (l/s)
Dotacional	DCS-1	7.532	0,75	5.649	8,00	45.192	45,19	0,52	1,57
	DCS-2	9.239	0,75	6.929	8,00	55.434	55,43	0,64	1,92
	DC-3	14.212	0,75	10.659	8,00	85.272	85,27	0,99	2,96

DEMANDAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE - PLAN ESPECIAL PARCELAS DCS-1; DCS-2 y DC-3									
USO FUTURO	PARCELA	Superficie Bruta (m ² s)	Coef. Edif.	Superficie Edificable (m ² c)	Dotación (l/m ² /día)	Dotación (L/día)	Demanda (m ³ /día)	Caudal medio (l/s)	Caudal punta (l/s)
Residencial Multifamiliar	DCS-1	7.532	0,75	5.649	8,00	45.192	45,19	0,52	1,57
	DCS-2	9.239	0,75	6.929	8,00	55.434	55,43	0,64	1,92
	DC-3	14.212	0,75	10.659	8,00	85.272	85,27	0,99	2,96

Fig. Dotaciones de agua potable de acuerdo con Normas para Redes de Abastecimiento de CYII



Asimismo, se obtiene, de acuerdo con la tabla 33 “Especificación Técnica de Acometidas de Agua para Consumo Humano (V.4 -2018)”, que será necesaria la ejecución de una acometida DN 30 mm para la parcela DCS-1, y dos acometidas DN 40 mm para las parcelas DCS-2 y DC-3.

Dichas acometidas podrán realizarse a lo largo de los frentes de las parcelas:

- En la DC-3 en su frente Oeste, en la tubería DN 200 mm.
- En la DCS-1 en su frente Sur, en la tubería DN 150 mm.
- En la DCS-2 en su frente Norte u Oeste, en la tubería DN 150 mm.

2.2.5. Red de energía eléctrica

De acuerdo con el cálculo de demandas realizado, existen diferencias entre las dotaciones eléctricas para el uso dotacional y para el uso residencial, de acuerdo con la MT 02.03.20.

DEMANDAS ELÉCTRICAS - PLAN ESPECIAL PARCELAS DCS-1; DCS-2 y DC-3												
Uso Actual	Tipo Consumo	Nº plazas	Nº viviendas	Superficie Bruta (m ² s)	Coef. Edif.	Superficie Edificable (m ² c)	Dotación Específica	Demanda (kW)	C. de Simultaneidad	Demanda (kVA)	SUBTOTALES	
Dotacional DCS-1	Dotacional DCS-1	-	-	7.532,00	0,75	5.649	100,00 W/m ² c	565 kW	0,66	373 kVA	573 kW	381 kVA
	P. Recarga Vehículos	85	-	-	-	-	3,68 kW/pza	8 kW	1,00	8 kVA		
Dotacional DCS-2	Dotacional DCS-2	-	-	9.239,00	0,75	6.929	100,00 W/m ² c	693 kW	0,66	457 kVA	702 kW	467 kVA
	P. Recarga Vehículos	104	-	-	-	-	3,68 kW/pza	10 kW	1,00	10 kVA		
Dotacional DS-3	Dotacional DC-3	-	-	14.212,00	0,75	10.659	100,00 W/m ² c	1.066 kW	0,66	703 kVA	1.081 kW	718 kVA
	P. Recarga Vehículos	160	-	-	-	-	3,68 kW/pza	15 kW	1,00	15 kVA		

DEMANDAS ELÉCTRICAS - PLAN ESPECIAL PARCELAS DCS-1; DCS-2 y DC-3												
Uso Futuro	Tipo Consumo	Nº plazas	Nº viviendas	Superficie Bruta (m ² s)	Coef. Edif.	Superficie Edificable (m ² c)	Dotación Específica	Demanda (kW)	C. de Simultaneidad	Demanda (kVA)	SUBTOTALES	
Residencial Multifamiliar DCS-1	Viviendas DCS-1	-	81	7.532,00	0,75	5.649	9,20 kW/viv	745 kW	0,44	328 kVA	924 kW	507 kVA
	Zonas Comunes (20% consumo)	-	-	-	-	-	-	149 kW	1,00	149 kVA		
	P. Recarga Vehículos	81	-	-	-	-	-	3,68 kW/pza	30 kW	1,00		
Residencial Multifamiliar DCS-2	Viviendas DCS-2	-	99	9.239,00	0,75	6.929	9,20 kW/viv	911 kW	0,44	401 kVA	1.129 kW	619 kVA
	Zonas Comunes (20% consumo)	-	-	-	-	-	-	182 kW	1,00	182 kVA		
	P. Recarga Vehículos	99	-	-	-	-	-	3,68 kW/pza	36 kW	1,00		
Residencial Multifamiliar DC-3	Viviendas DC-3	-	152	14.212,00	0,75	10.659	9,20 kW/viv	1.398 kW	0,44	615 kVA	1.734 kW	951 kVA
	Zonas Comunes (20% consumo)	-	-	-	-	-	-	280 kW	1,00	280 kVA		
	P. Recarga Vehículos	152	-	-	-	-	-	3,68 kW/pza	56 kW	1,00		

Fig. Dotaciones de electricidad de acuerdo con normativa vigente

Para los cálculos de dotación de los puntos de recarga de vehículos eléctricos, se ha considerado:

- En el uso Dotacional, 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción en el interior de la parcela, de acuerdo con el artículo 36.6.c de la LSCM.
- En el uso Residencial Multifamiliar, 1 plaza de aparcamiento por vivienda, dadas las características de dichas viviendas (vivienda de protección en régimen de alquiler y tamaño de la vivienda propuesta).

Al obtenerse una dotación superior para las parcelas de uso residencial multifamiliar, se concluye que la implantación de dichas viviendas, hará necesario el refuerzo de la red eléctrica, bien proporcionando más líneas desde los CTs si el suministro es en baja tensión, o bien ejecutando un Centro de Transformación en el interior de las parcelas, que irá conectado a la red de MT existente, en función de las indicaciones de la propia compañía.

En la actualidad existe un armario BTV con dos salidas en cada parcela, que contarán con la posibilidad de abastecerse en baja tensión, si bien no tienen capacidad suficiente para suministrar la totalidad de la demanda de cada una de las parcelas.

Bloque III. Documentación Normativa



En este sentido, se ha incluido en la normativa de aplicación la obligación de realizar consulta previa a la compañía sobre la definición del tipo de acometida a realizar.

2.2.6. Red de alumbrado público

El cambio de uso objeto del presente documento no afecta a la red de alumbrado público actual, que se mantendrá en su totalidad.

2.2.7. Red de gas

Puesto que demanda de gas para uso dotacional y residencial es la misma, y la edificabilidad se mantiene, la red de gas no se verá afectada por el cambio de uso, por tanto, la red es capacitiva.

2.3. Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal

Cabe señalar que el análisis del cumplimiento de sobre accesibilidad universal que se realiza respecto de los viarios circundantes a las parcelas objeto del presente Plan Especial se hace respecto del cumplimiento de las determinaciones legales existentes en el momento de aprobación de los Proyectos de Urbanización de los Sectores SUP-3 “Arroyo del Espino” y SUP-4 “Adelfillas”, aprobados definitivamente el 10 de diciembre de 2008 y el 26 de abril de 2006 por acuerdo de Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Colmenar Viejo respectivamente, cuando la legislación vigente en ese momento se restringía a la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.

Ambas obras están decepcionadas por el Ayuntamiento de Colmenar Viejo, garantizando dicha recepción su ejecución en términos adecuados en cumplimiento de las normativas.

Desde este punto de vista, se analizan cada uno de los siguientes aspectos:

En cuanto a los itinerarios peatonales

Las anchuras de las aceras cumplen el ancho libre mínimo de paso de 1,80 m.

Las pendientes longitudinales máximas de los viarios no superan el 8%.

Las pendientes transversales máximas de los viarios no superan el 2%.

No existen ni peldaños aislados ni escaleras.

En cuanto a los pavimentos

El pavimento de los itinerarios peatonales es estable, sin cejas, resaltos, bordes o huecos, y no es deslizante ni en seco ni en mojado.

Las rejillas, tapas de registro, y demás elementos de acceso a servicios subterráneos, están enrasados con el pavimento, sin que posean aperturas de dimensiones mayores de 2 cm.

Los encuentros entre la calzada y los itinerarios peatonales se resuelven mediante un bordillo de textura rugosa que sobresale, al menos, 4 cm. de la calzada, y un plano inclinado antideslizante en seco y húmedo con pendiente comprendida entre el 20 y el 30 por 100.

Los resaltos de pavimento no superan en ningún caso los 5 mm.

En cuanto a los pasos peatonales

Los pasos de peatones cuentan con los bordillos rebajados a nivel de pavimento.

Las bandas que señalizan los pasos de peatones son antideslizantes, tanto en seco como en mojado, y resistentes al desgaste producido por el tráfico rodado.



Los pasos peatonales se encuentran señalizados mediante una franja transversal a la dirección de desplazamiento de la acera de 0,80 m. de ancho con baldosa táctil y una franja longitudinal de baldosa de botones de 1,20 m. de ancho.

En cuanto a las plazas para minusválidos

En la ejecución de los antiguos sectores de Suelo Urbanizable, se reservó en la urbanización una plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida por cada 50 plazas o fracción.

La parcela DC-3 cuenta con dos plazas de este tipo, una en cada límite del frente de esta que da a la Avenida de Cristóbal Colón.

Además, la primera plaza de aparcamiento del frente de la parcela DCS-2 a la Avenida de Cristóbal Colón es también de este tipo.



Fig. Plaza de movilidad reducida frente a parcela DCS-2



Fig. Plazas de movilidad reducida frente a parcela DC-3

En cuanto a la señalización vertical

La señalización se encuentra colocada de tal manera que no entorpece la circulación peatonal.

No se encuentra colocada, dentro de los caminos peatonales o de vehículos, ningún elemento que pueda interferir la circulación de los usuarios de las vías.



Fig. Vista actual de uno de los pasos de peatones existentes en la Avenida de Cristóbal Colón en el frente de la parcela DC-3

Por otro lado, la edificación que se desarrolle en el interior de las parcelas deberá cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas que, esquemáticamente, se incluye a continuación:

Bloque III. Documentación Normativa



Marco normativo autonómico

- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se Aprueba el Reglamento Técnico de desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Marco normativo estatal

- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 173/2010, de 1 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (CTE).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11/05/07).

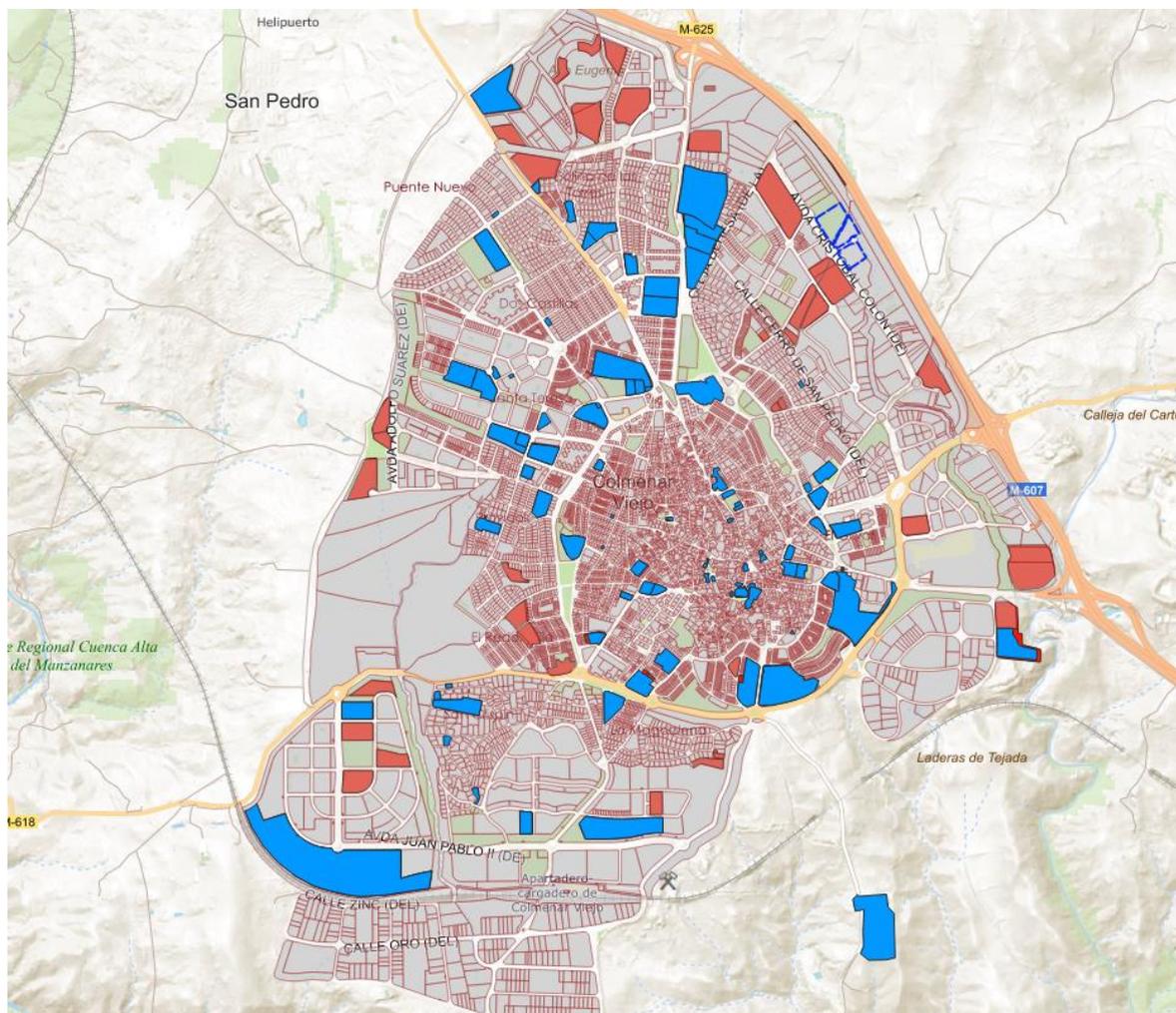
Por todo ello, el presente Plan Especial da cumplimiento a la normativa sobre accesibilidad universal.

2.4. Justificación de la suficiencia de las redes públicas de equipamientos. Suficiencia para la población derivada del Plan especial.

2.4.1. El sistema dotacional de equipamientos en el municipio de Colmenar Viejo

La ciudad de Colmenar Viejo cuenta con amplios servicios de equipamientos que dotan al municipio y sus ciudadanos. La localización de los mismos se observa en el gráfico que se muestra más adelante.

El objetivo de este punto es el analizar los diferentes tipos de equipamientos, su situación existente y la capacidad de carga en función del futuro crecimiento de población derivada de la implantación de las nuevas viviendas de protección en el ámbito definido del presente Plan Especial.



Equipamientos existentes (azul – equipamiento ocupado; rojo- equipamientos vacantes). Elaboración propia

2.4.2. Criterios para el cálculo de los elementos de las Redes Públicas de Equipamientos

Para el cálculo de las necesidades dotacionales se van a tener en cuenta las nuevas viviendas que se posibilitan en las parcelas del Plan Especial y la población asociada a las mismas.

Número de viviendas: Se propone la creación de un máximo de 332 viviendas, todas ellas planteadas como primera residencia, y todas ellas de Protección Pública.

Para el cálculo de la suficiencia de los equipamientos existentes, se utilizarán los estándares de “La ciudad de los ciudadanos” (Ministerio de Fomento 1997), por un lado, y en los equipamientos deportivo y educativo, además, el Reglamento de planeamiento del 78, vigente en la Comunidad de Madrid.

En los términos establecidos en “la ciudad de los ciudadanos”, se trabaja con la unidad barrio - ciudad (BC. 20.000-50.000 habitantes) por ser la más próxima al tamaño residencial estudiado. Igualmente, se tendrán en cuenta los estándares propuestos por el Centro de Estudios Urbanos Municipales y Territoriales (Revista CEUMT nº7, octubre 1978).

Bloque III. Documentación Normativa



En cuanto al Reglamento de Planeamiento del 78, los estándares establecidos deben responder a los que se incluyen a continuación. Colmenar Viejo se debe estudiar como un conjunto superior a 5.000 viviendas que el propio Reglamento remite a los estándares definidos para conjuntos de entre 2.000 y 5.000 viviendas.

Unidades de Vivienda	Sistemas de espacios libres de dominio y uso público		Centros docentes			Servicios de interés público y social			Plazas de aparcamiento	Observaciones
	Jardines (m ² suelo)	Area de juego de recreo de niños (m ² suelo)	Preescolar guardería (m ² suelo)	EGB (m ² suelo)	BUP (m ² suelo)	Parque deportivo (m ² suelo)	Equipamiento Comercial (m ² c)	Equipamiento Social (m ² c)		
Unidad Elemental	15	3		10			2	2	1	El Plan parcial propondrá el uso concreto de las reservas para centros docentes y para servicios de interés público y social.
Unidad básica	15	3	2	10		6	1	3	1	El Plan parcial propondrá el uso concreto de la reserva de interés público y social
Unidad Integrada	15	6	2	10		6	2	4	1	El Plan parcial propondrá el uso concreto de las reservas de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.
Conjunto entre 1000 y 2000 viviendas	15	6	2	10		8	3	6	1	El Plan parcial propondrá el uso concreto de las reservas de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.
Conjunto entre 2000 y 5000 viviendas	15	6	2	10	4	8	4	6	1	El Plan parcial propondrá el uso concreto de las reservas de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos
Conjuntos superiores a 5000 viviendas	Se mantendrán como módulos mínimos de reserva de plan parcial los asignados a conjuntos comprendidos entre 2.000 y 5000 viviendas. La reserva de dotaciones cuya necesidad sea generada por superarse en la ordenación del plan parcial la cifra de 5000 viviendas, estará definida tanto en cuantía como en localización en el planeamiento de rango superior, teniendo el carácter de equipamiento propio de éste.									

Anexo del reglamento de Planeamiento del 78

Así mismo se analizarán, para el caso de los equipamientos educativos, la situación actual de plazas vacantes de los centros del municipio de Colmenar Viejo.

2.4.3. Población asociada al desarrollo del ámbito

2.4.3.1. Tamaño de los hogares

La compatibilización de las viviendas de protección pública en las parcelas objeto del presente Plan Especial conlleva un potencial implemento de población en el entorno, al menos a nivel teórico, ya que son pocos los equipamientos (uso previsto en las parcelas antes de la aprobación del presente plan especial) que pudieran derivar en población en los mismos, mientras que las Viviendas de Protección Pública, entendidas como primera residencia, supondrán un incremento poblacional estable en el entorno urbano en el que se ubican. Es conveniente, por tanto, realizar un análisis, desde el que se pueda garantizar la suficiencia y funcionalidad de los elementos que se califican como integrantes de las Redes Públicas en relación con la densidad global máxima o techo de capacidad de carga sostenible del territorio en función del conjunto de usos previstos.

Para calcular la población vinculada a los usos residenciales posibilitados mediante el presente Plan Especial se partirá del análisis realizado de la evolución del tamaño de los hogares.

El valor del tamaño medio familiar actual, número de habitantes por hogar, es el obtenido del último censo oficial de Población y Vivienda del año 2021. La comparación de estos datos con los censos anteriores nos permite comprobar que el tamaño medio familiar ha ido aumentando en el municipio de Colmenar, a diferencia de la tendencia generalizada de que los tamaños medios de las familias vayan disminuyendo.

Por otro lado, en lo que respecta al municipio de Colmenar Viejo, en el año 2001, la población era de 34.194 habitantes y el número de hogares de 16.460, con lo que el tamaño medio familiar era de 2,08 hab/viv. Según el Censo 2011, la población sube a 45.468 habitantes para 15.875 viviendas principales, lo que supone un tamaño medio de hogar de 2,86. En el último censo oficial disponible de 2021, este valor medio sigue aumentando, llegando a un tamaño medio de hogar de **2,93 habitantes por hogar**.

Bloque III. Documentación Normativa



Año	Población	Nº de hogares	Tamaño Medio Familiar
2.001	34.194	16.460	2,08
2.011	45.468	15.875	2,86
2.021	52.480	17.889	2,93

Evolución del número de miembros por hogar en Colmenar Viejo. Fuente: INE, Censos de población y vivienda.

De acuerdo con la tabla anterior, los valores habitantes/vivienda en Colmenar Viejo en los últimos tres censos de población y vivienda están en torno a 3,00. Partiendo de estos datos se ha calculado, de forma similar al cálculo de la tasa de crecimiento de la población, el factor de reducción de los hogares que se ha producido a lo largo de estos años. Al producirse, en la última década, una pérdida de habitantes la proyección el valor en el año horizonte (a 20 años del último censo oficial, es decir, a 2032) estando próxima a la media de los hogares europeos de países desarrollados (2 ocupantes por hogar).

En base a esta proyección y haciendo un promedio entre los tres últimos valores, nos encontramos con un valor promedio del tamaño de hogar de **3,00 hab/viv**.

Año	Población	Nº de hogares	Tamaño Medio Familiar
2001	34.194	16.460	2,08
2011	45.468	15.875	2,86
2021	52.480	17.889	2,93
2031	67.409	22.485	3,00

Evolución y proyección del número de hogares en Colmenar Viejo. Fuente: INE. Censos de Población y Vivienda

En resumen, el porcentaje de hogares, o viviendas principales, se ha mantenido en torno al 98%.

2.4.3.2. Población vinculada resultante

Tal y como se ha indicado anteriormente, en el ámbito se propone la creación de 332 viviendas, todas ellas de Protección Pública.

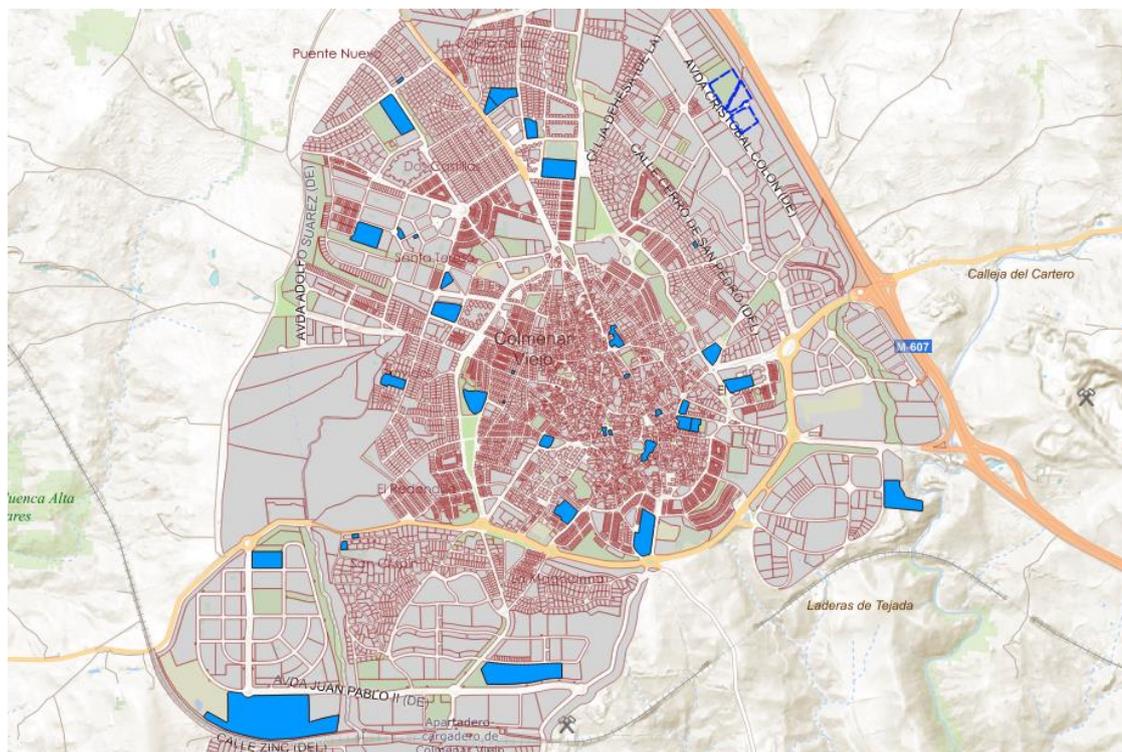
Sobre este número de hogares se aplica el valor medio de habitantes por hogar establecido en los puntos anteriores (3,00 viv/hab), por lo que estaríamos en 332 viviendas x 3,00 viv/habitantes = **995 habitantes vinculados** al desarrollo del ámbito del Plan Especial.

2.4.4. Equipamiento de uso educativo

Los equipamientos educativos son los destinados a satisfacer las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de la población, para la preparación a la plena inserción en la sociedad, y la capacitación para su participación en las diversas actividades económicas y productivas.

En el municipio de Colmenar Viejo se encuentran un total de 14 centros de educación infantil de primer ciclo (5 públicos y 9 privados), 9 centros de educación Infantil y Primaria; 4 centros de educación Secundaria (3 públicos y 1 privado); 2 centros de educación Primaria y Secundaria (2 concertados) y un colegio de educación especial; así como un centro municipal de Música y Danza y educación para adultos.

Por lo que podemos comprobar en los datos anteriores la oferta educativa es considerablemente amplia; teniendo un total de 32 centros educativos.



Equipamientos Educativos. Fuente: Elaboración Propia

Para comprobar que el incremento de población del Plan Especial, en ningún caso saturará los centros educativos actuales, se realiza un análisis del número de plazas vacantes por nivel educativo de los centros de Colmenar Viejo por nivel de educación.

2.4.4.1. Centro de educación Infantil

Están destinadas a la atención y educación de los más pequeños, constando de dos ciclos educativos, el primero se extiende hasta los tres años y el segundo hasta los seis años. Estas escuelas tienen una gran demanda por parte de la población debido a los cambios acaecidos en la estructura familiar y social. La demanda potencial para este tipo de equipamientos es del 30% de la población de 0-2 años y el 100% de los niños de 3-5 años.

Teniendo en cuenta las cifras de población del censo y vivienda de 2021 se han recogido los datos extrapolando el incremento de población del 2023 (2.620 habitantes más, respecto al 2021), la demanda potencial para el primer ciclo de educación infantil será de **487 alumnos** para la población total de 0 a 2 años, siendo está un total de **1.622 niños**. Sin embargo, en el segundo ciclo debe ser escolarizado en su totalidad; de tal modo que la población de 3 a 5 años está integrada por **1.918 alumnos o niños**.

Centro de educación Infantil de Primer Ciclo.

Los equipamientos de educación infantil del primer ciclo son los siguientes:



Cada centro está compuesto por una serie de aulas. En relación con la normativa vigente la redE (*Red española de información sobre la educación*); la estimación de ratio alumno/profesor en el primer ciclo de educación infantil en la comunidad de Madrid es la siguiente:

- 0-1 años: 8 alumnos/profesor.
- 1-2 años: 14 alumnos/profesor.
- 2-3 años: 20 alumnos/profesor.



Ratio alumno/profesor en el primer ciclo de Educación Infantil

	0-1 años	1-2 años	2-3 años
Andalucía	8	13	20
Aragón	6-7	10-12	16-18
Asturias (Principado de)	8	13	18
Baleares (Illes)	7	12	18
Canarias	8	13	18
Cantabria	8	12	18
Castilla y León (Comunidad de)	8	13	20
Castilla-La Mancha	No podrá ser superior a 20		
Cataluña	8	13	20
Comunidad Valenciana	8	13	20
Extremadura	8	13	18
Galicia	8	13	20
Madrid (Comunidad de)	8	14	20
Murcia (Región de)	6	10	16
Navarra (Comunidad Foral de)	8	12	16
País Vasco	8	13	18
Rioja (La)	8	13	20
Ciudades de Ceuta y Melilla	8	13	18

Fuente: elaboración Eurydice España-REDIE a partir de la normativa vigente.

Cada comunidad autónoma establece la relación numérica profesor/alumno por unidad en el primer ciclo de Educación Infantil. La mayoría de las administraciones educativas establece:

- en las aulas para menores de un año habrá un máximo de 8 niños por unidad
- el número de alumnos entre 1 y 2 años oscila entre los 10 y 14 niños
- entre los 2 y 3 años, puede haber de 16 a 20 niños por unidad.

Normativa vigente europea de ratio alumno profesor en educación infantil. Fuente: Eurydice España -REDIE.

Por lo tanto, las escuelas infantiles de primer ciclo de colmenar Viejo tienen aproximadamente 896 plazas totales. Según los datos del buscador de colegios de la Comunidad de Madrid; las escuelas infantiles tienen 883 de alumnos matriculados y 97 de Plazas vacantes.

A continuación, se establecen los datos como el número de plazas totales y vacantes de cada centro:

Bloque III. Documentación Normativa



CENTRO DE EDUCACION INFANTIL (Plazas totales y vacantes)						
Centro de Educación Infantil 1º Grado (0-3 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes		
Escuela Infantil "Los Enebros" (Público)	2.603	126	123	3		
Escuela infantil "Los Arcos" (Público)	2.939	126	112	14		
Escuela infantil "El Almendro" (Público)	7.554	168	170	-2		
Escuela Infantil "Los Puertos" (Público)	7.157	118	114	4		
Casa de Niños (Público)	5.609	64	51	13		
Centro de Educación Infantil Luna Lunera (Privado)	574	42	313	65		
Escuela Infantil Montessori Village Colmenar (Privado)	2.593	42				
La Casita Verde (Privado)	498	84				
Escuela de educación infantil garabatos (Privado)	470	42				
Escuela Infantil Cuatro Estaciones (Privado)	4.154	42				
Escuela Infantil colorines (Privado)	1.130	42				
Escuela Infantil Arco Iris Infantil (Privado)	193	42				
Escuela Infantil Chulin (Privado)	154	Cerrado temporalmente				
Escuela Infantil Pececitos Santa Teresa (Privado)	1.171	42				
TOTAL	36.800	896			883	97

Centro de educación Infantil de Segundo Ciclo.

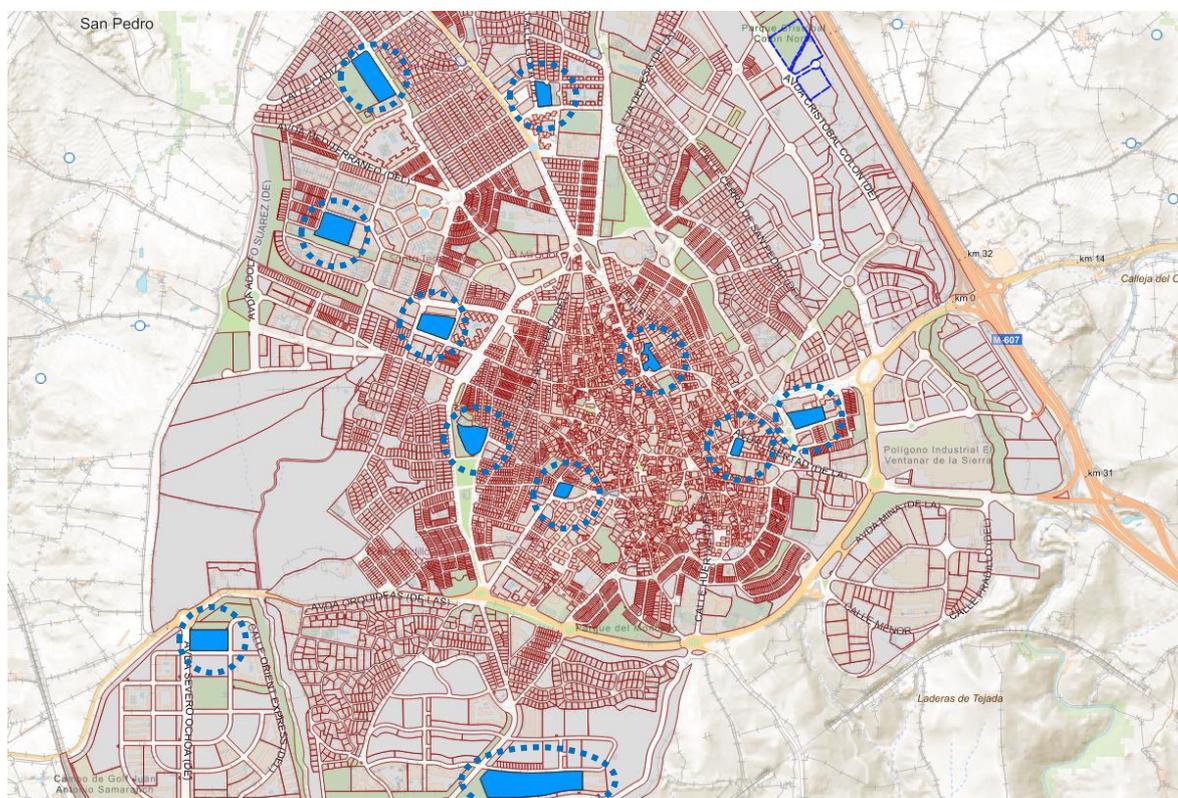
Los equipamientos de educación infantil del segundo ciclo son los siguientes:

Centros públicos.

- Centro de educación Infantil y Primaria "Ángel León".
- Centro de educación Infantil y Primaria "Antonio Machado".
- Centro de educación Infantil y Primaria "Federico García Lorca".
- Centro de educación Infantil y Primaria "Fuente Santa".
- Centro de educación Infantil y Primaria "Héroes de 2 de Mayo".
- Centro de educación Infantil y Primaria "San Andrés".
- Centro de educación Infantil y Primaria "Soledad Sainz".
- Centro de educación Infantil y Primaria "Tirso de Molina".
- Centro de educación Infantil y Primaria "Virgen de los Remedios".

Centro Privado - Concertado

- Colegio Peñalvento
- Colegio Zurbarán



Centros de Educación Infantil Segundo Ciclo Existentes. Fuente: Elaboración Propia

Cada centro está compuesto por una serie de aulas. En relación con la normativa vigente el *Real decreto 132/2010, de 12 de Febrero, por los que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas de segundo ciclo de educación infantil, educación primaria y la educación secundaria*; la estimación de ratio alumno/profesor en el segundo ciclo de educación infantil es de 25 alumnos/profesor.

Por lo tanto, las escuelas infantiles de segundo ciclo de Colmenar Viejo tienen aproximadamente **1.900 plazas totales**. Según los datos del buscador de colegios de la Comunidad de Madrid; las escuelas infantiles tienen **1.645 de alumnos matriculados y 255 Plazas vacantes**.

A continuación, se establecen los datos como el número de plazas totales y vacantes de cada centro:



CENTRO DE EDUCACION INFANTIL (Plazas totales y vacantes)				
Centro de Educación Infantil 2º Grado (3-6 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes
Centro de educación infantil Angel León	12.001	225	224	1
Centro de educación infantil Antonio Machado	9.382	175	168	7
Centro de educación infantil Federico Garcia Lorca	7.501	150	146	4
Centro de educación infantil FuenteSanta	13.959	225	216	9
Centro de educación infantil Heroes de 2 de Mayo	11.321	225	198	27
Centro de educación infantil San Andrés	8.729	150	141	9
Centro de educación infantil Soledad Sainz	2.165	150	67	83
Centro de educación infantil Tirso de Molina	2.960	75	43	32
Centro de educación infantil Virgen de los Remedios	3.769	150	145	5
Colegio Peñalvento (Concertado)	32.761	225	183	42
Colegio Zurbarán (Concertado)	4.804	150	114	36
TOTAL	109.351	1.900	1.645	255

2.4.4.2. Centro de educación Primaria

Son los equipamientos educativos dirigidos a los escolares de seis a doce años, y está constituido por tres ciclos de dos cursos académicos cada uno. El primer ciclo es de 6-8 años, el segundo es de 8-10 años y el tercero es de 10-12 años. Para la enseñanza primaria la demanda potencial es del 100% de la población para los grupos de edad correspondientes, que, según los datos obtenidos en el municipio, la población entre 6 y 12 años se compone de **3.777 alumnos**.

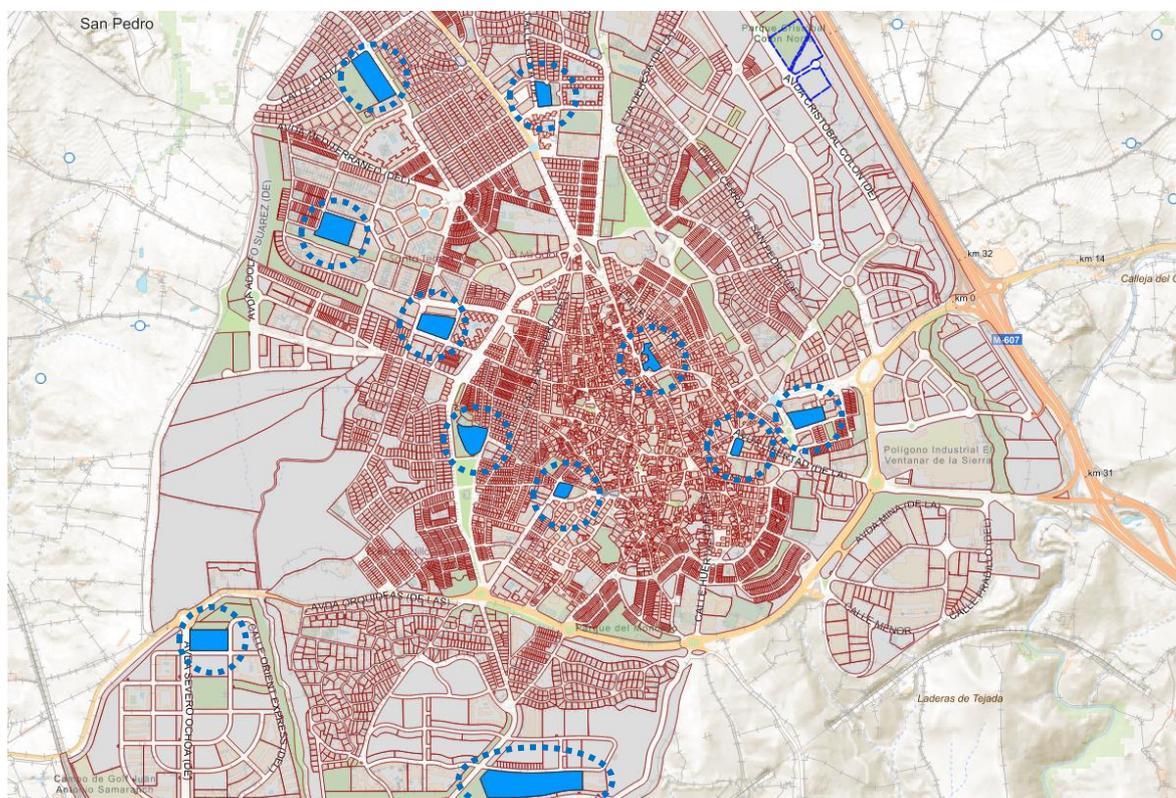
Los equipamientos de educación primaria coinciden con los centros del segundo ciclo de educación infantil siendo los siguientes:

Centros públicos.

- Centro de educación Infantil y Primaria “Angel León”.
- Centro de educación Infantil y Primaria “Antonio Machado”.
- Centro de educación Infantil y Primaria “Federico García Lorca”.
- Centro de educación Infantil y Primaria “Fuente Santa”.
- Centro de educación Infantil y Primaria “Héroes de 2 de Mayo”.
- Centro de educación Infantil y Primaria “San Andrés”.
- Centro de educación Infantil y Primaria “Soledad Sainz”.
- Centro de educación Infantil y Primaria “Tirso de Molina”.
- Centro de educación Infantil y Primaria “Virgen de los Remedios”.

Centro Privado - Concertado

- Colegio Peñalvento
- Colegio Zurbarán



Centros de Educación Primaria Existentes. Fuente: Elaboración Propia

Cada centro está compuesto por una serie de aulas. En relación con la normativa vigente el *Real decreto 132/2010, de 12 de Febrero, por los que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas de segundo ciclo de educación infantil, educación primaria y la educación secundaria*; la estimación de ratio alumno/profesor en educación primaria es de 25 alumnos/profesor.

Por lo tanto, los colegios de educación primaria de Colmenar Viejo tienen aproximadamente **3.775 plazas totales**. Según los datos del buscador de colegios de la Comunidad de Madrid; los colegios de educación primaria tienen **3.445 de alumnos matriculados y 330 Plazas vacantes**.

A continuación, se establecen los datos como el número de plazas totales y vacantes de cada centro:



CENTRO DE EDUCACION PRIMARIA(Plazas totales y vacantes)				
Centro de Educación Primaria (7-12 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes
Centro de educación Primaria Angel León	12.001	475	478	-3
Centro de educación Primaria Antonio Machado	9.382	300	306	-6
Centro de educación Primaria Federco Garcia Lorca	7.501	350	342	8
Centro de educación Primaria FuenteSanta	13.959	475	474	1
Centro de educación Primaria Heroes de 2 de Mayo	11.321	375	243	132
Centro de educación Primaria San Andrés	8.729	300	320	-20
Centro de educación Primaria Soledad Sainz	2.165	300	171	129
Centro de educación Primaria Tirso de Molina	2.960	150	145	5
Centro de educación Primaria Virgen de los Remedios	3.769	300	292	8
Colegio Peñalvento (Concertado)	32.761	450	413	37
Colegio Zurbarán (Concertado)	4.804	300	261	39
TOTAL	109.351	3.775	3.445	330

2.4.4.3. Centro de educación Secundaria.

Son los centros donde se imparte la enseñanza secundaria obligatoria y un segundo ciclo constituido por el Bachillerato; o por la formación profesional de grado medio. Para el ciclo obligatorio, comprendido entre los doce y dieciséis años, la demanda es el 100% de la población, mientras que para el segundo ciclo la demanda sería el 80% de la población de los grupos de edad considerados. Por lo tanto, teniendo en cuenta la población actual, el primer ciclo estaría formado por **2.605 alumnos**, mientras que en el segundo lo formarían **1.213 Alumnos**.

Centros de educación secundaria de Primer Ciclo (Educación secundaria obligatoria)

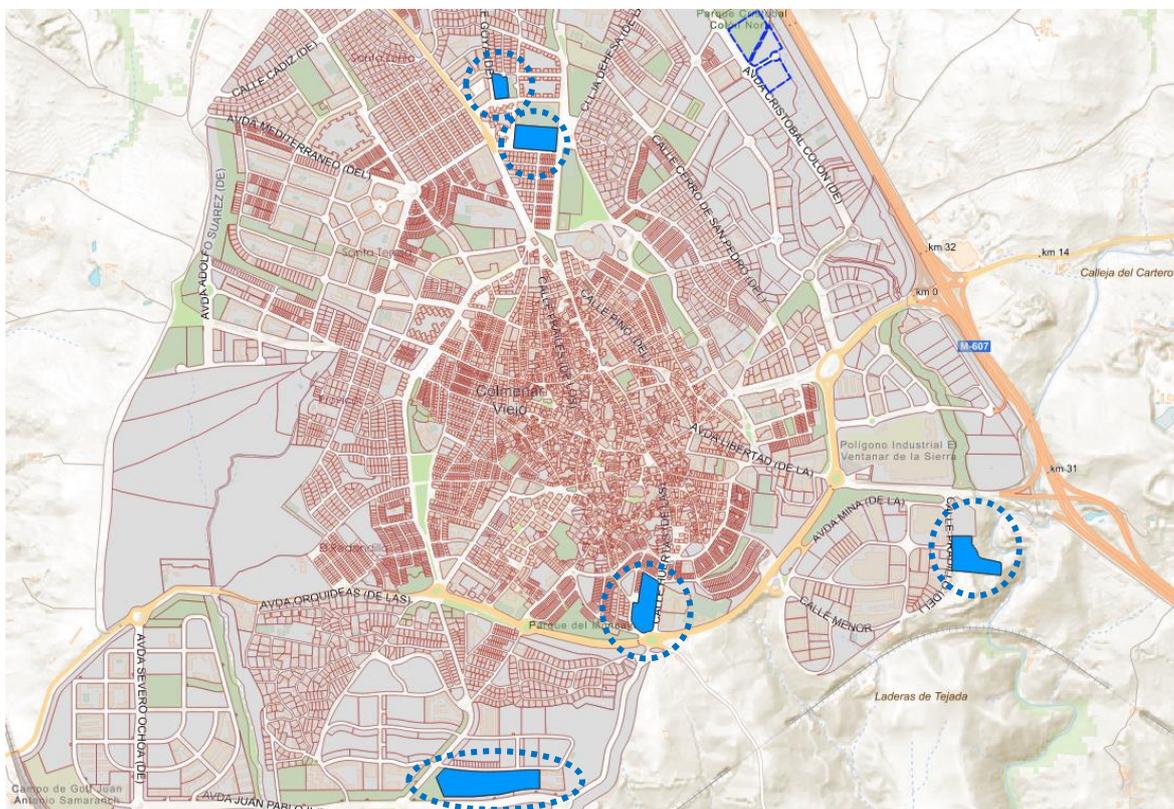
Los equipamientos de educación secundaria de primer ciclo son los siguientes:

Centros públicos.

- Instituto de educación secundaria “Angel Corella”
- Instituto de educación secundaria “Marqués de Santillana”
- Instituto de educación secundaria “Rosa Chacel”

Centros privados-concertados.

- Colegio Peñalvento.
- Colegio Zurbarán.



Centros de Educación secundaria obligatoria primer ciclo Existentes. Fuente: Elaboración Propia

Cada centro está compuesto por una serie de aulas. En relación con la normativa vigente el [Real decreto 132/2010, de 12 de Febrero, por los que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas de segundo ciclo de educación infantil, educación primaria y la educación secundaria](#); la estimación de ratio alumno/profesor en educación primaria es de 30 alumnos/profesor.

Por lo tanto, los centros de educación secundaria de primer ciclo de Colmenar Viejo tienen aproximadamente **3.030 plazas totales**. Según los datos del buscador de colegios de la Comunidad de Madrid; los colegios de educación primaria tienen **2.352 de alumnos matriculados y 678 Plazas vacantes**.

A continuación, se establecen los datos como el número de plazas totales y vacantes de cada centro:

CENTRO DE EDUCACION SECUNDARIA(Plazas totales y vacantes)				
Centro de Educación Secundaria 1º ciclo(13-16 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes
Instituto de educación secundaria "Angel Corella"	16.522	840	620	220
Instituto de educación secundaria "Marques de Santillana"	13.947	870	636	234
Instituto de educación secundaria "Rosa Chacel"	15.145	720	584	136
Colegio Peñalvento (Concertado)	32.761	360	296	64
Colegio Zurbarán (Concertado)	4.804	240	216	24
TOTAL		3.030	2.352	678

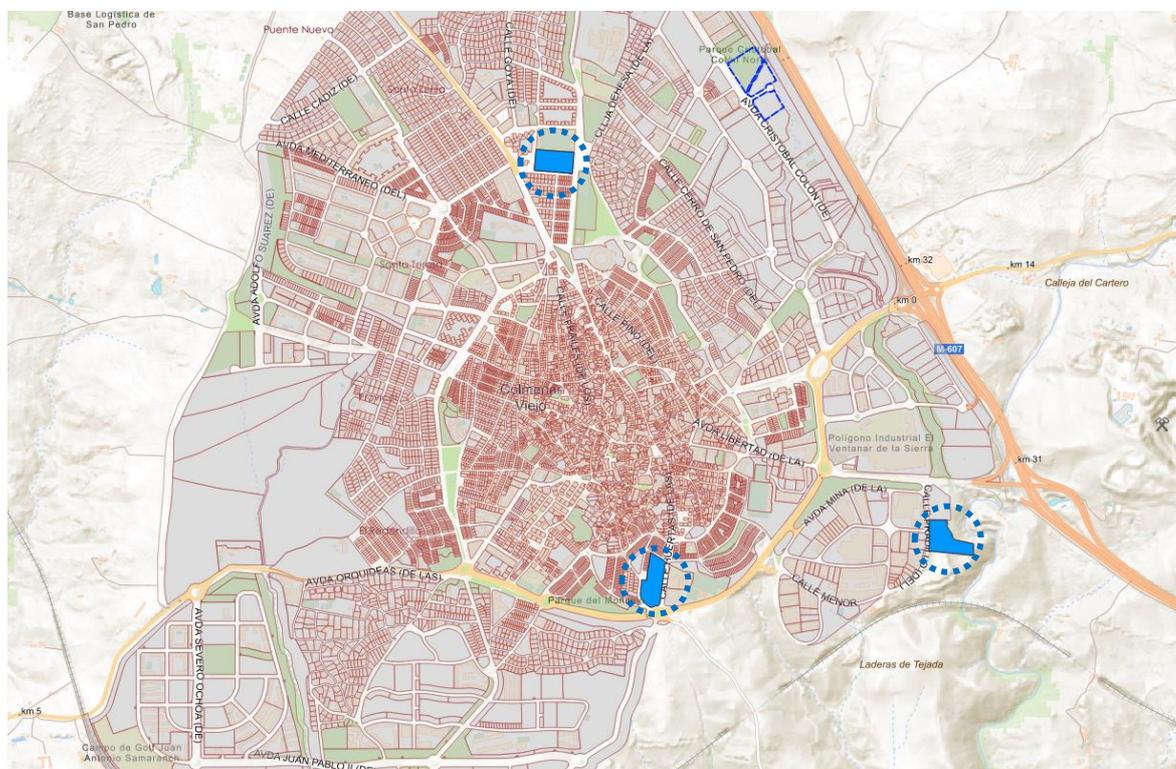
Bloque III. Documentación Normativa

Centro de Educación Secundaria de segundo ciclo (Bachillerato y Formación Profesional Grado Medio)

Los equipamientos de educación secundaria de primer ciclo son los siguientes:

Centros públicos.

- Instituto de educación secundaria y Formación Profesional “Angel Corella”
- Instituto de educación secundaria “Marqués de Santillana”
- Instituto de educación secundaria “Rosa Chacel”



Centros de Educación secundaria segundo ciclo y formación profesional de grado medio Existentes. Fuente: Elaboración Propia

Cada centro está compuesto por una serie de aulas. En relación con la normativa vigente el [Real decreto 132/2010, de 12 de Febrero, por los que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas de segundo ciclo de educación infantil, educación primaria y la educación secundaria](#); la estimación de ratio alumno/profesor en educación primaria es de 35 alumnos/profesor.

Por lo tanto, los centros de educación secundaria de segundo ciclo de Colmenar Viejo tienen aproximadamente **1.155 plazas totales**. Según los datos del buscador de colegios de la Comunidad de Madrid; los colegios de educación primaria tienen **886 de alumnos matriculados y 269 Plazas vacantes**.

A continuación, se establecen los datos como el número de plazas totales y vacantes de cada centro:

Bloque III. Documentación Normativa



CENTRO DE EDUCACION SECUNDARIA(Plazas totales y vacantes)				
Centro de Educación Secundaria 2º Ciclo (16-18 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes
Instituto de educación secundaria y FP "Angel Corella"	16.522	420	359	61
Instituto de educación secundaria "Marques de Santillana"	13.947	315	239	76
Instituto de educación secundaria "Rosa Chacel"	15.145	420	288	132
TOTAL	45.614	1.155	886	269

2.4.4.4. Otros centros educativos

Además de los centros educativos obligatorios que se han mencionado anteriormente; existen en el municipio de Colmenar viejo otros centros específicos de educación que son los siguientes:

Centro de formación profesional de grado superior

- Instituto de educación secundaria y Formación Profesional "Angel Corella"
- Colegio - Formación Profesional Peñalvento (Tecnologías)
- Formación Profesional ACADEF Colmenar
- EFA Valdemilanos

Centro para adultos

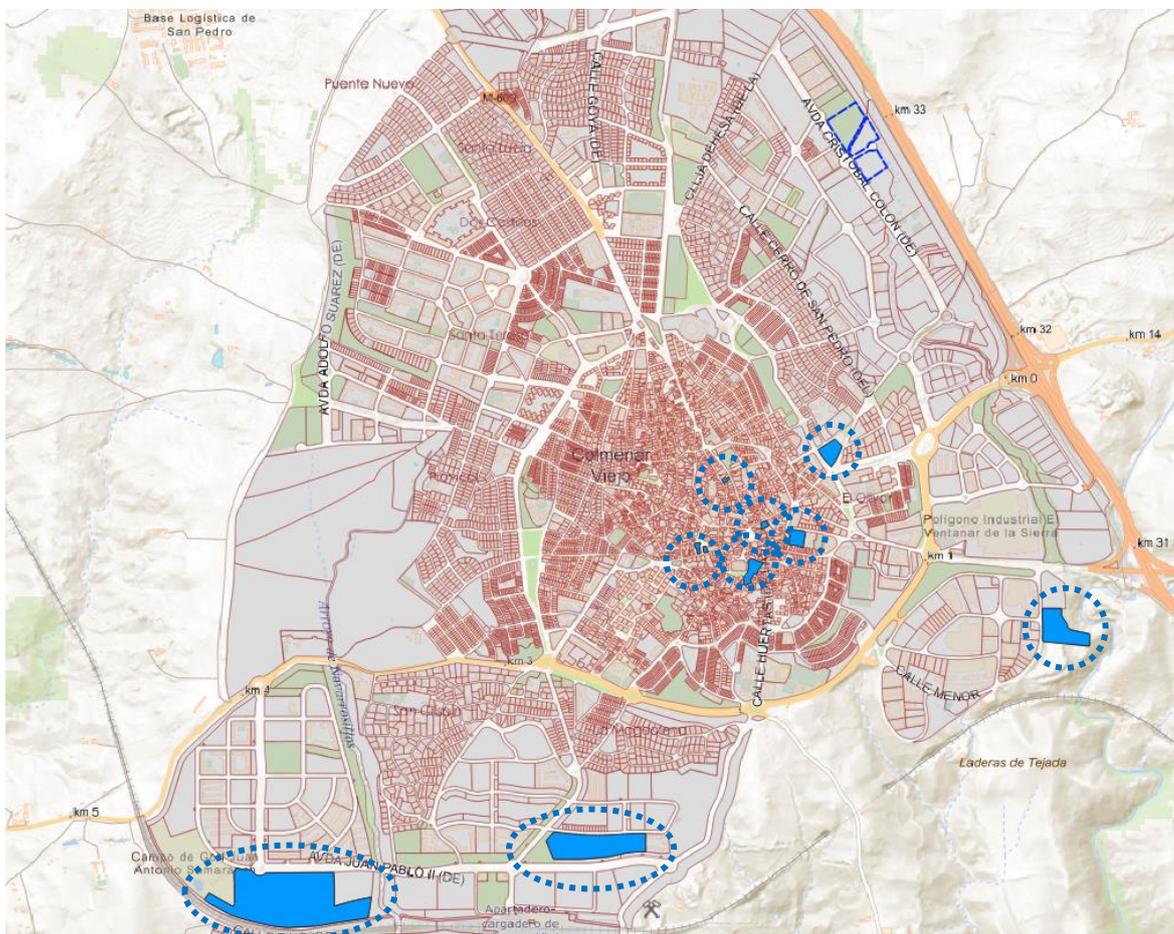
- CEPA para Adultos Colmenar Viejo

Centro de educación especial

- Centro de educación Especial "Miguel Hernández."
- Escuela de Música y Danza "Colmenar Viejo"
- Centro Especial de orientación educativa y psicopedagógica

A continuación se adjunta tabla de superficies y gráfico de localización de cada uno de estos centros:

OTROS CENTROS EDUCATIVOS	Superficie
Instituto de educación secundaria y FP "Angel Corella"	16.522
Colegio Formación Profesional Peñalvento (Tecnologías)	32.761
Formación Profesional ACADEF Colmenar	93.377
EFA Valdemilanos	5.405
CEPA para adultos Colmenar Viejo	707
Centro de Educación Especial "Miguel Hernández"	3.817
Escuela de Música y Danza "Colmenar viejo"	687
Centro Especial de Orientación educativa y psicopedagógica	372
TOTAL	153.647



Otros centros educativos Existentes. Fuente: Elaboración Propia



2.4.4.5. Demanda escolar

La población actual para la totalidad de Colmenar Viejo del censo del año 2021 es de un total de 55.100 habitantes. Sin embargo, los datos de población desagregados por edad corresponden al censo del año 2021, momento en el que había una población total de 52.465 habitantes. Para poder hacer un estudio más exhaustivo e incorporar el incremento población del 2021 a 2023 se ha extrapolado los datos de población por edades. A continuación se muestra la tabla con los datos de población extrapolados del 2023:

POBLACION POR EDADES						
Edad	Censo 2021	%	Extrapolación 2023	%	Población Propuesta	%
0 años	468	0,73%	404	0,73%	411	0,73%
1 año	519	0,81%	448	0,81%	456	0,81%
2 años	558	0,87%	481	0,87%	490	0,87%
3 años	591	0,93%	510	0,93%	519	0,93%
4 años	612	0,96%	528	0,96%	537	0,96%
5 años	624	0,98%	538	0,98%	548	0,98%
6 años	618	0,97%	533	0,97%	543	0,97%
7 años	612	0,96%	528	0,96%	537	0,96%
8 años	636	1,00%	549	1,00%	558	1,00%
9 años	636	1,00%	549	1,00%	558	1,00%
10 años	624	0,98%	538	0,98%	548	0,98%
11 años	642	1,00%	554	1,00%	564	1,00%
12 años	627	0,98%	541	0,98%	551	0,98%
13 años	621	0,97%	536	0,97%	545	0,97%
14 años	627	0,98%	541	0,98%	551	0,98%
15 años	636	1,00%	549	1,00%	558	1,00%
16 años	597	0,93%	515	0,93%	524	0,93%
17 años	588	0,92%	507	0,92%	516	0,92%
18 años	567	0,89%	489	0,89%	498	0,89%
TOTAL	11.403		9.835		10.013	

Población por edades menores de 18 años. Fuente: Censo 2021 (INE) y elaboración Propia

Estimando los porcentajes de los grupos de población y lo aplicamos a los futuros habitantes de las viviendas del Plan Especial, obtenemos que 178 habitantes se encontrarían en edad escolar.

Como se ha descrito en puntos anteriores se ha realizado un análisis pormenorizado del número de plazas totales y plazas vacantes por nivel educativo de todos los centros escolares públicos y privados de los niveles de infantil, primaria y secundaria del municipio de Colmenar Viejo. Como se ha visto en el estudio anterior existen un gran número de centros educativos con las siguientes plazas vacantes, totales y necesarias:



CENTRO DE EDUCACION INFANTIL (Plazas totales y vacantes)					Cumplimiento "La Ciudad de los Ciudadanos"					
Centro de Educación Infantil 1º Grado (0-3 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Alumnos 2023	Alumnos Propuestos PE	Cumplimiento "Ciudad de los ciudadanos" 30 % alumnos			
Escuela Infantil "Los Enebros" (Público)	2.603	126	123	3	400	407	CUMPLE			
Escuela infantil "Los Arcos" (Público)	2.939	126	112	14						
Escuela infantil "El Almendro" (Público)	7.554	168	170	-2						
Escuela Infantil "Los Puertos" (Público)	7.157	118	114	4						
Casa de Niños (Público)	5.609	64	51	13						
Centro de Educación Infantil Luna Lunera (Privado)	574	42	313	65						
Escuela Infantil Montessori Village Colmenar (Privado)	2.593	42								
La Casita Verde (Privado)	498	84								
Escuela de educación infantil garabatos (Privado)	470	42								
Escuela Infantil Cuatro Estaciones (Privado)	4.154	42								
Escuela Infantil colorines (Privado)	1.130	42								
Escuela Infantil Arco Iris Infantil (Privado)	193	42								
Escuela Infantil Chulin (Privado)	154	Cerrado temporalmente								
Escuela Infantil Pececitos Santa Teresa (Privado)	1.171	42								
TOTAL	36.800	896			883	97	9 plazas necesarias			
CENTRO DE EDUCACION INFANTIL 2º Grado (3-6 años)					Cumplimiento "La Ciudad de los Ciudadanos"					
Centro de Educación Infantil 2º Grado (3-6 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Alumnos 2023	Alumnos Propuestos PE	Cumplimiento "Ciudad de los ciudadanos" 30 % alumnos			
Centro de educación infantil Angel León	12.001	225	224	1	1.854	1.628	CUMPLE			
Centro de educación infantil Antonio Machado	9.382	175	168	7						
Centro de educación infantil Federco García Lorca	7.501	150	146	4						
Centro de educación infantil FuenteSanta	13.959	225	216	9						
Centro de educación infantil Heroes de 2 de Mayo	11.321	225	198	27						
Centro de educación infantil San Andrés	8.729	150	141	9						
Centro de educación infantil Soledad Sainz	2.165	150	67	83						
Centro de educación infantil Tirso de Molina	2.960	75	43	32						
Centro de educación infantil Virgen de los Remedios	3.769	150	145	5						
Colegio Peñalvento (Concertado)	32.761	225	183	42						
Colegio Zurbarán (Concertado)	4.804	150	114	36						
TOTAL	109.351	1.900	1.645	255				128 plazas necesarias		
CENTRO DE EDUCACION PRIMARIA(Plazas totales y vacantes)								Cumplimiento "La Ciudad de los Ciudadanos"		
Centro de Educación Primaria (7-12 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes				Alumnos 2023	Alumnos Propuestos PE	Cumplimiento "Ciudad de los ciudadanos" 30 % alumnos
Centro de educación Primaria Angel León	12.001	475	478	-3	3.777	3.317	CUMPLE			
Centro de educación Primaria Antonio Machado	9.382	300	306	-6						
Centro de educación Primaria Federco García Lorca	7.501	350	342	8						
Centro de educación Primaria FuenteSanta	13.959	475	474	1						
Centro de educación Primaria Heroes de 2 de Mayo	11.321	375	243	132						
Centro de educación Primaria San Andrés	8.729	300	320	-20						
Centro de educación Primaria Soledad Sainz	2.165	300	171	129						
Centro de educación Primaria Tirso de Molina	2.960	150	145	5						
Centro de educación Primaria Virgen de los Remedios	3.769	300	292	8						
Colegio Peñalvento (Concertado)	32.761	450	413	37						
Colegio Zurbarán (Concertado)	4.804	300	261	39						
TOTAL	109.351	3.775	3.445	330				260 plazas necesarias		
CENTRO DE EDUCACION SECUNDARIA(Plazas totales y vacantes)								Cumplimiento "La Ciudad de los Ciudadanos"		
Centro de Educación Secundaria 1º ciclo(13-16 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes				Alumnos 2023	Alumnos Propuestos PE	Cumplimiento "Ciudad de los ciudadanos" 30 % alumnos
Instituto de educación secundaria "Angel Corella"	16.522	840	620	220	2140	2179	CUMPLE			
Instituto de educación secundaria "Marques de Santillana"	13.947	870	636	234						
Instituto de educación secundaria "Rosa Chacel"	15.145	720	584	136						
Colegio Peñalvento (Concertado)	32.761	360	296	64						
Colegio Zurbarán (Concertado)	4.804	240	216	24						
TOTAL	83.178	3.030	2.352	678				47 plazas necesarias		
CENTRO DE EDUCACION SECUNDARIA 2º Ciclo (16-18 años)					Cumplimiento "La Ciudad de los Ciudadanos"					
Centro de Educación Secundaria 2º Ciclo (16-18 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Alumnos 2023	Alumnos Propuestos PE	Cumplimiento "Ciudad de los ciudadanos" 30 % alumnos			
Instituto de educación secundaria y FP "Angel Corella"	16.522	420	359	61	996	1014	CUMPLE			
Instituto de educación secundaria "Marques de Santillana"	13.947	315	239	76						
Instituto de educación secundaria "Rosa Chacel"	15.145	420	288	132						
TOTAL	45.614	1.155	886	269	22 plazas necesarias					

Alumnos por ciclo. Plazas totales, vacantes y necesarias en el Plan Especial. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Censo de 2021 (INE), estadísticas de la consejería de educación de la CAM

Bloque III. Documentación Normativa



El resultado de la comparativa de plazas vacantes de los centros públicos, concertados y privados de Colmenar viejo es muy superior (**1.374 plazas vacantes**) al número de alumnos necesarios en el municipio del Colmenar Viejo cuando se desarrolle el Plan Especial (466 alumnos nuevos); tal como se muestra en el cuadro anterior.

Por otro lado, el mencionado Reglamento de Planeamiento '78 cuantifica el estándar de guardería en 2 m²s/viv; EGB en 10m²s/viv y BUP en 4m²s/viv. El total de vivienda potencial son de 18.221 viviendas (Actuales y propuestas). En la siguiente tabla se establece el cumplimiento de dicho estándar.

Centros educativos. Plazas Totales y Vacantes/cumplimiento de Estandares														
CENTRO DE EDUCACION INFANTIL (Plazas totales y vacantes)					Reglamento de Planeamiento RP78									
Centro de Educación Infantil 1º Grado (0-3 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Superficie EQ	Modulo minimo Reserva RP78 2m ² s/vivienda								
Escuela Infantil "Los Enebro" (Público)	2.603	126	123	3	36.647	2m ² s/vivienda	35.778	CUMPLE						
Escuela infantil "Los Arcos" (Público)	2.939	126	112	14										
Escuela infantil "El Almendro" (Público)	7.554	168	170	-2										
Escuela Infantil "Los Puertos" (Público)	7.157	118	114	4										
Casa de Niños (Público)	5.609	64	51	13										
Centro de Educación Infantil Luna Lunera (Privado)	574	42												
Escuela Infantil Montessori Village Colmenar (Privado)	2.593	42												
La Casita Verde (Privado)	498	84												
Escuela de educación infantil garabatos (Privado)	470	42												
Escuela Infantil Cuatro Estaciones (Privado)	4.154	42	313	65										
Escuela Infantil colorines (Privado)	1.130	42												
Escuela Infantil Arco Iris Infantil (Privado)	193	42												
Escuela Infantil Chulin (Privado)	154	Cerrado temporalmente												
Escuela Infantil Pecitos Santa Teresa (Privado)	1.171	42												
TOTAL	36.800	896	883	97	18.221viviendas TOTALES (Actuales y Propuestas PE)									
Centro de Educación Infantil 2º Grado (3-6 años)					Reglamento de Planeamiento RP78									
Centro de Educación Infantil 2º Grado (3-6 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Superficie EQ	Modulo minimo Reserva RP78 2m ² s/vivienda								
Centro de educación Infantil Angel León	12.001	225	224	1	109.351	2m ² s/vivienda	35.778	CUMPLE						
Centro de educación Infantil Antonio Machado	9.382	175	168	7										
Centro de educación Infantil Federco García Lorca	7.501	150	146	4										
Centro de educación Infantil FuenteSanta	13.959	225	216	9										
Centro de educación Infantil Heroes de 2 de Mayo	11.321	225	198	27										
Centro de educación Infantil San Andrés	8.729	150	141	9										
Centro de educación Infantil Soledad Sainz	2.165	150	67	83										
Centro de educación Infantil Tirso de Molina	2.960	75	43	32										
Centro de educación Infantil Virgen de los Remedios	3.769	150	145	5										
Colegio Peñalvento (Concertado)	32.761	225	183	42										
Colegio Zurbarán (Concertado)	4.804	150	114	36										
TOTAL	109.351	1.900	1.645	255						18.221viviendas TOTALES (Actuales y Propuestas PE)				
CENTRO DE EDUCACION PRIMARIA(Plazas totales y vacantes)										Reglamento de Planeamiento RP78				
Centro de Educación Primaria (7-12 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Superficie EQ	Modulo minimo Reserva RP78 10m ² s/vivienda								
Centro de educación Primaria Angel León	12.001	475	478	-3	109.351	10m ² s/vivienda	178.890	NO CUMPLE						
Centro de educación Primaria Antonio Machado	9.382	300	306	-6										
Centro de educación Primaria Federco García Lorca	7.501	350	342	8										
Centro de educación Primaria FuenteSanta	13.959	475	474	1										
Centro de educación Primaria Heroes de 2 de Mayo	11.321	375	243	132										
Centro de educación Primaria San Andrés	8.729	300	320	-20										
Centro de educación Primaria Soledad Sainz	2.165	300	171	129										
Centro de educación Primaria Tirso de Molina	2.960	150	145	5										
Centro de educación Primaria Virgen de los Remedios	3.769	300	292	8										
Colegio Peñalvento (Concertado)	32.761	450	413	37										
Colegio Zurbarán (Concertado)	4.804	300	261	39										
TOTAL	109.351	3.775	3.445	330						18.221viviendas TOTALES (Actuales y Propuestas PE)				
CENTRO DE EDUCACION SECUNDARIA(Plazas totales y vacantes)										Reglamento de Planeamiento RP78				
Centro de Educación Secundaria 1º ciclo(13-16 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Superficie EQ	Modulo minimo Reserva RP78 4m ² s/vivienda								
Instituto de educación secundaria "Angel Corella"	16.522	840	620	220	83.178	4m ² s/vivienda	71.556	CUMPLE						
Instituto de educación secundaria "Marques de Santillana"	13.947	870	636	234										
Instituto de educación secundaria "Rosa Chacel"	15.145	720	584	136										
Colegio Peñalvento (Concertado)	32.761	360	296	64										
Colegio Zurbarán (Concertado)	4.804	240	216	24										
TOTAL	83.178	3.030	2.352	678						18.221viviendas TOTALES (Actuales y Propuestas PE)				
Centro de Educación Secundaria 2º Ciclo (16-18 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Superficie EQ	Modulo minimo Reserva RP78 4m ² s/vivienda								
Instituto de educación secundaria y FP "Angel Corella"	16.522	420	359	61	45.614	4 m ² s/vivienda	71.556	NO CUMPLE						
Instituto de educación secundaria "Marques de Santillana"	13.947	315	239	76										
Instituto de educación secundaria "Rosa Chacel"	15.145	420	288	132										
TOTAL	45.614	1.155	886	269						18.221viviendas TOTALES (Actuales y Propuestas PE)				

Bloque III. Documentación Normativa



Como podemos comprobar en la tabla, se encuentra un déficit de m²s para dar cumplimiento al reglamento de planeamiento de 1978 en los niveles del ciclo de educación primaria y 2º ciclo de educación secundaria. El municipio de Colmenar Viejo cuenta con 32 parcelas calificado como equipamiento con 4 de ellas colindantes a un equipamiento educativo. Por lo tanto, hay suelo necesario para abastecer dicha demanda

2.4.4.5.1. Conclusión

Por todo lo anterior, se considera que las **instalaciones educativas actuales son suficientes ya que se encuentran en la actualidad con un exceso de plazas vacantes (1.374 plazas vacantes)** en los centros educativos existentes. Hay que mencionar, que en el ciclo de educación primaria y el 2º ciclo de educación secundaria hay un déficit de m²s para dar cumplimiento al reglamento de planeamiento. El municipio de Colmenar Viejo cuenta con un gran número de suelo calificado como equipamiento para abastecer dicha demanda.

En conclusión a todo ello, **el número de plazas vacantes educativas es suficiente para dar cumplimiento al incremento de la población cuando se realice el desarrollo y ejecución de dicho Plan Especial.**

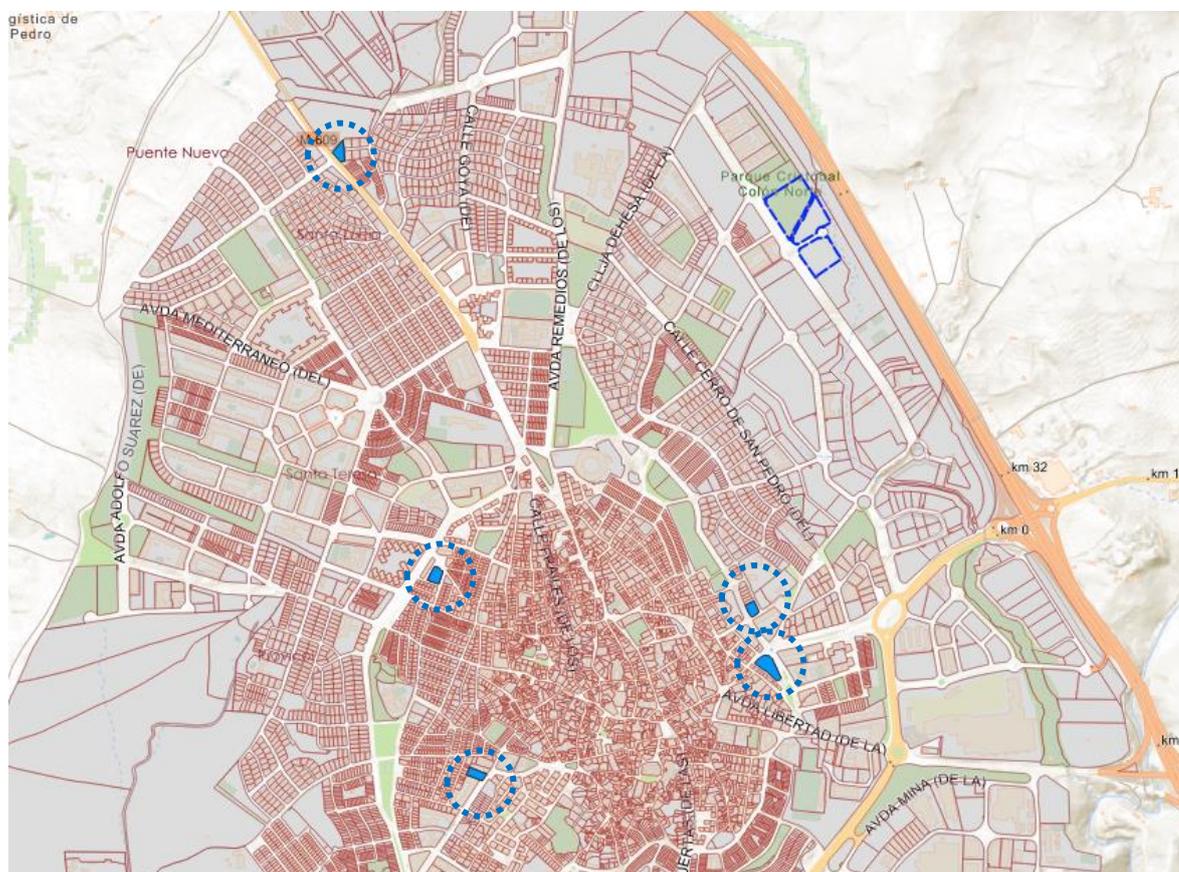
2.4.5. Equipamiento sanitario

El equipamiento sanitario lo forman dotacionales destinadas a la atención de servicios médicos y quirúrgicos. La Ley general de Sanidad a nivel estatal una serie de áreas donde se aplica el sistema nacional de la salud. El área de salud, son aquellas zonas con un volumen de población comprendido entre 200.000 y 250.000 habitantes, y las zonas básicas de salud son aquellas zonas con un volumen de población comprendido entre 5.000 y 25.000 habitantes; siendo el marco donde se lleva a cabo la atención primaria de Salud.

Con respecto a los equipamientos sanitarios de Colmenar Viejo se distribuyen de la siguiente manera:

- Centro de Salud (2 centros). Es una pieza central de sistema sanitario y de atención primaria de la salud. Corresponde con la figura del antiguo consistorio o ambulatorio. Colmenar Viejo tienen los siguientes centros de Salud.
 - o Centro de Salud Colmenar Viejo Norte. Se encuentra localizado en la Plaza de los Ríos, 1 – 28770 (Colmenar viejo – Madrid). El centro cuenta con 12 médicos de atención primaria, 2 odontólogos, 2 higienistas dentales, 11 enfermeras 1 auxiliar de clínica; así como 1 matrona.
 - o Centro Integral de Salud de especialidades y Ambulatorio Colmenar Viejo Sur. Se encuentra localizado en la calle del Dr. De la Morena, 2 - 28770 (Colmenar Viejo – Madrid). El centro dispone de 11 médicos de Atención primaria, 5 pediatras, 8 enfermeras y 2 auxiliares de clínica. Además dispone de 1 matrona, 3 fisioterapeutas y un servicio de radiología.
- Centro de cruz roja española, localizado en calle arroyo de espino. Tiene una superficie de 1.190 m²s

Además, hay que tener en consideración que el municipio de Colmenar Viejo cuenta con un servicio municipal de transporte sanitario no urgente para el traslado a los grandes centros sanitarios (Hospitales, ...). Este servicio se encuentra localizado en la parcela destinada a la Consejería de Sanidad del municipio, localizada en la Carretera de Hoyo de Manzanares, 20.



Equipamientos sanitarios en el municipio de Colmenar Viejo. Fuente: Elaboración Propia

En el caso de los equipamientos sanitarios, el centro de salud de referencia de las parcelas objeto de este Plan Especial se encuentra a una distancia de 1,3 km de las misma, se entiende, por tanto que se trata de un equipamiento en proximidad.

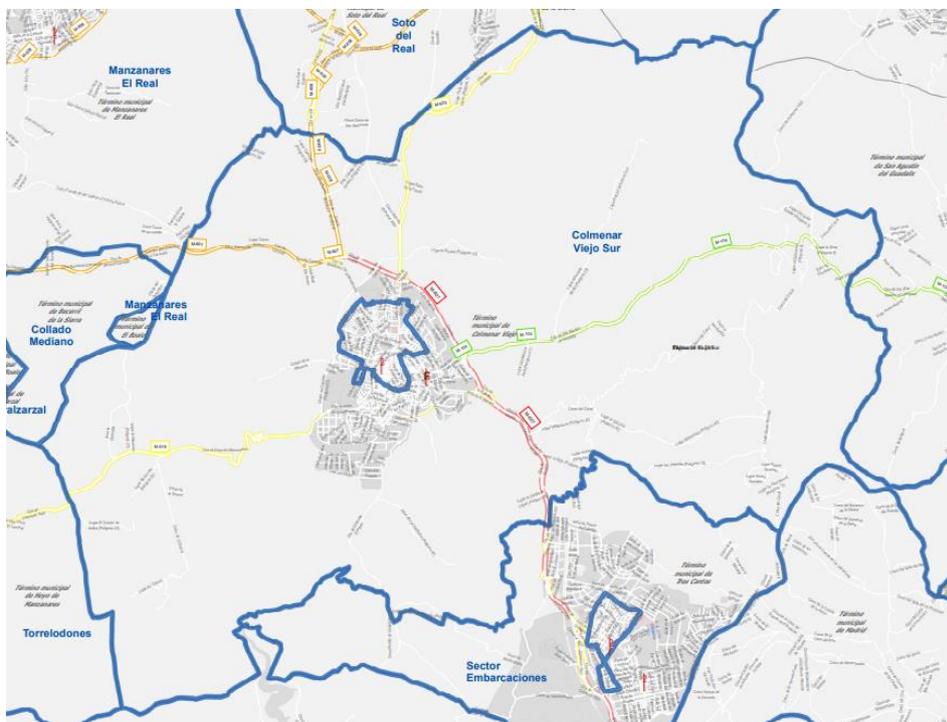
Para calcular la capacidad de carga del equipamiento sanitario, el Real Decreto 137/1984, de 11 de enero, del Ministerio de Sanidad, *“define la estructura básica de salud de tal forma que la Zona Básica de Salud comprenderá entre 5.000 y 24.000 habitantes”*. Normalmente en el medio urbano, se construye un Centro de Salud por cada 20.000 o 25.000 habitantes.

Para el caso de Colmenar Viejo las zonas básicas de salud y la población asignada desde 2020 a 2022 es la que se muestra a continuación:

Centro de Salud	2020	2021	2022
C.S. Colmenar Norte	19.494	19.526	19.622
C.S. Colmenar Sur	23.246	23.796	24.496

Población total asignada por Zona Básica de Salud en Colmenar Viejo. Fuente: Observatorio de resultados - Portal de Salud de la Comunidad de Madrid (sanidadmadrid.org)

Bloque III. Documentación Normativa



Distribución de las Zonas Básicas de Salud de Colmenar Viejo. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Según el mapa anterior el ámbito del Plan Especial repercutiría a la ZBS Colmenar Viejo Sur, que presenta el centro de salud con mayor de asignados, frente al que corresponde al núcleo histórico, así mismo, la superficie construida según catastro del centro de salud alcanza los 7.282 m²c.

Por último, el libro “*La ciudad de los ciudadanos*” señala que las recomendaciones dadas por el Ministerio de Sanidad son las siguientes:

Parámetro	20.000 hab	24.000 hab
m ² mínimo	1.480	1.679
m ² máximo	1.669	1.882

Parámetros mínimos de m²s centro de salud por N^o habitantes. Fuente: “*La ciudad de los ciudadanos*”

En base a este parámetro, suponiendo que para un total de 24.000 habitantes se requiere una superficie de reserva de 1.882 m². lleva a suponer que para **25.491 habitantes potenciales del centro de salud** [24.496 (habitantes actuales) + 995 (nuevos habitantes)] se requiera una superficie de 1.999, muy inferior a los 3.711 m²c del centro de salud actual.

Por lo tanto, **el incremento de población previsto por el desarrollo del ámbito del Plan Especial no afectaría en ningún caso al correcto funcionamiento del centro de salud actual “Colmenar Sur”** y por lo tanto **no se requeriría reserva de superficie de suelo destinada al refuerzo del equipamiento sanitario.**

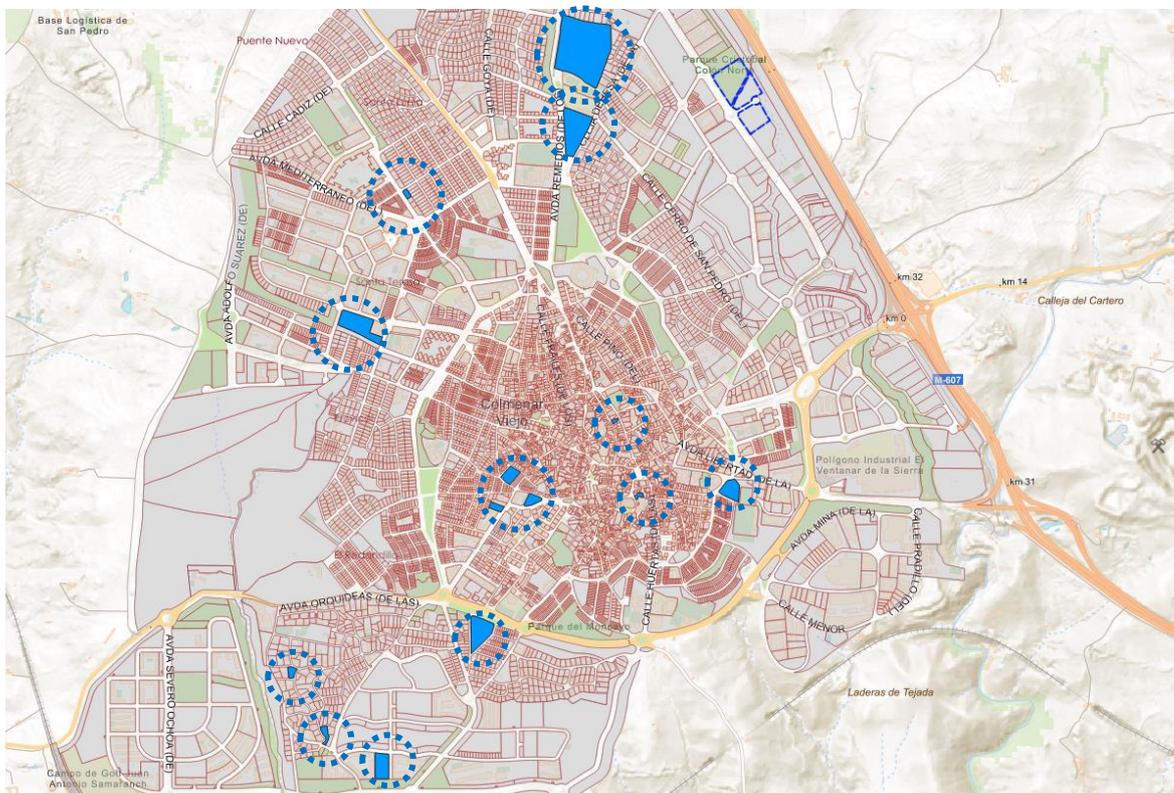


2.4.6. Equipamiento de bienestar y servicios sociales

Los equipamientos de bienestar y servicios sociales son las dotaciones que tienen por finalidad facilitar información, orientar y prestar servicios o ayudas a diversos sectores de la población. El concepto de bienestar social ha sufrido importantes transformaciones en los últimos años, como consecuencia de la aparición de nuevas problemáticas sociales. El bienestar social ha dejado de ser considerado como un acto de beneficencia para convertirse en un derecho de las personas necesitadas.

El municipio de Colmenar Viejo cuenta con un total de 12 equipamientos asistenciales, de los cuales 11 se dedican a las personas mayores y 3 a otros colectivos. En concreto cuenta con:

- **7 residencias para personas mayores.** (En la actualidad hay una residencia que se encuentra cerrada permanentemente). Establecimientos destinados a servir de vivienda permanente y común a personal de la tercera edad y en que se presta una asistencia integral y continuada a quienes no pueden satisfacer estas necesidades por otros medios.
 - o Residencia de Ancianos de la Comunidad de Madrid. (Avenida de los Remedios, 28.)
 - o Residencia Amavir Colmenar. (Calle de la Mosquilona, 65.)
 - o Residencia Parroquial Nuestra Señora de la Soledad y El Carmen. (Calle de la Soledad, 52)
 - o Residencia Los Gladiolos. (Calle de los gladiolos, 5)
 - o Residencia Ademar. (Calle Hortensias, 2)
 - o Residencia Santa Teresa – Atención Geriátrica.
 - o Sanitas residencia de Mayores. (Paseo de la Magdalena, s/n)
- **4 centros de servicios sociales.** Son centros gerontológicos abierto, destinado fundamentalmente a facilitar y promover convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social, pueden también prestar otros servicios complementarios como comedores, peluquería, etc. y en ocasiones servir de soporte para la prestación de servicios característicos de los centros de día.
 - o Centro de Mayores. Calle Paraguay, s/n.
 - o Centro Social “El vivero”.
 - o Asprodisco. Asociación para discapacitados Colmenar Viejo (2.895 m²s).
 - o Grupo Envera. Centro Integral de Discapacidad, ocupacional, residencias, huerta, deporte y empleo (27.023 m²s)
- **3 centros para otros colectivos**
 - o Edificio Igualdad de oportunidades y política social, localizado en el edificio municipal “La Estación” en la calle Carlos Aragón Cancela, 5.
 - o Casa de la Juventud, localizado con la Carretera Hoyo de manzanares, 16.
 - o Centro de Atención Integral al drogodependiente.



Equipamientos de bienestar social y servicios municipales de Colmenar Viejo. Elaboración Propia.

Tal y como se observa en la imagen anterior, en el entorno próximo de 1 km. del ámbito de actuación se localiza la Residencia de ancianos de la Comunidad de Madrid.

La población esperada para las parcelas objeto del presente Plan Especial, teniendo en cuenta los porcentajes según los habitantes del censo de 2021, es de 146 habitantes mayores de 65 años.

Habitantes	Habitantes Censo 2021	% Total	Ámbito habitantes >65 años
Población Total	52.465		995
Población 65-69 años	2.347	4,47%	45
Población de 70-74 años	1.838	3,50%	35
Población de 75-79 años	1.374	2,62%	26
Población de 80-84 años	850	1,62%	16
Población de 85-89 años	742	1,41%	14
Población de 90-94 años	418	0,80%	8
Población mayor de 95 años	148	0,28%	3
TOTAL > 65 años	7.717	14,71%	146

Estructura Población mayor de 65 años colmenar Viejo. Elaboración propia a partir de datos de habitantes del censo de 2021. Fuente Base de datos INE, elaboración propia.

Por otro lado, la oferta de plazas en el municipio de Colmenar Viejo de las Residencias de Ancianos es:

Bloque III. Documentación Normativa



Nombre residencia	Nº plazas
Residencia de ancianos de la Comunidad de Madrid	399
Residencia AMMA Colmenar	180
Residencia Parroquial Nuestra Sra. de la Soledad y el Carmen	81
Residencia Los Gladiolos	74
Sanitas Residencia	160
Residencia Ademar	23
Residencia Sta Teresa	26
TOTALES	943

Tomamos de base para el cálculo de la demanda, la ratio actual de número de plazas de residencias y la población actual, donde se concluye que la ratio es de **3,43% plazas por habitante mayor de 65 años**. Sin embargo, Colmenar Viejo se encuentra muy por encima de esa cifra, llegando casi al **11,99%**, en el caso de sumar la población esperada de 146 personas por encima de 65 años.

	Población actual y esperada	Nº plazas	Ratio
Colmenar Viejo	7.863	943	11,99%
Comunidad de Madrid	1.511.750	51.908	3,43%

Ratio plazas/habitantes mayores 65 años en Colmenar Viejo y Comunidad de Madrid. Elaboración propia

Por otro lado, en el libro de “La ciudad de los ciudadanos” propone estándares para diferentes tipos de población, según sea su estructura de edad. El tipo que más se ajusta que va a vivir en el futuro barrio de los Sectores Arroyo del Espino y Adelfillas, es de tipo joven, en el que la proporción de personas de 65 años en adelante se supone que va a ser en torno al 7,34% del total de los habitantes.

Los equipamientos para bienestar/servicios sociales que se van a considerar son los siguientes:

- Hogares de la tercera edad
- Centros de Día
- Residencias para personas mayores

En la siguiente tabla se recogen los estándares aconsejados para una edificabilidad de 1 m²c/m²s y su aplicación a la población calculada:

Tipo de dotación	m2 por hab	Nº hab	m2c
Hogar 3º edad	0,032	146	4,68
Centro de día	0,02		2,93
Residencia 3º edad	0,11		16,10
TOTALES	0,162		23,72

Estándares de m² dotacionales asistenciales para la población potencial. Fuente: Estándares de libro “La ciudad de los Ciudadanos”

Bloque III. Documentación Normativa



Así mismo el libro de la ciudad de los ciudadanos hace una recomendación del umbral de aparición recomendado para hogares de la tercera edad y centros de día;

Hogar 3º edad: El umbral de aparición de la dotación de hogares de la tercera edad se adscribe a poblaciones jóvenes de 40.000 habitantes, con un Hogar para cada 2.500 personas con más de 64 años. En ningún caso sería de obligado cumplimiento dado que las personas mayores estimadas para el nuevo desarrollo son de 146 nuevos habitantes mayores de 65 años.

Centro de Día: el umbral de aparición, según lo dictado en el “Libro de la ciudad de los Ciudadanos” es el barrio (3.000 viviendas y de 5.000 a 15.000 habitantes). La aparición de las 332 viviendas objeto del presente Plan Especial, por tanto, tampoco requeriría la aparición de un centro de día.

Por tanto, en base a lo anteriormente expuesto, se concluye que las residencias y centros de día asistenciales en el entorno de proximidad del ámbito **es suficiente para cubrir las necesidades de la población futura dependiente y mayor de 65 años derivada de las Viviendas de Protección en las parcelas pertenecientes al presente PEI.**

2.4.7. Equipamiento cultural

El equipamiento cultural, está formado por diversas dotaciones destinadas a las actividades de transmisión, fomento y difusión de la cultura y las artes. También forman parte del mismo, las dotaciones que sirven de soporte a las actividades de relación social, que tiene como fin el fomento de la vida asociativa.

Los equipamientos culturales que existen en Colmenar Viejo son 5. Estos centros se describen a continuación:

Centros culturales: son dotaciones de carácter intermedio, dedicada a usos culturales múltiples o monofuncionales. Se conciben como distribuidores de las iniciativas culturales promovidas desde los circuitos privilegiados del centro, permitiendo la difusión periférica de actividades tales como exposiciones, audiciones, representaciones teatrales, etc. Los centros culturales de Colmenar Viejo son los siguientes:

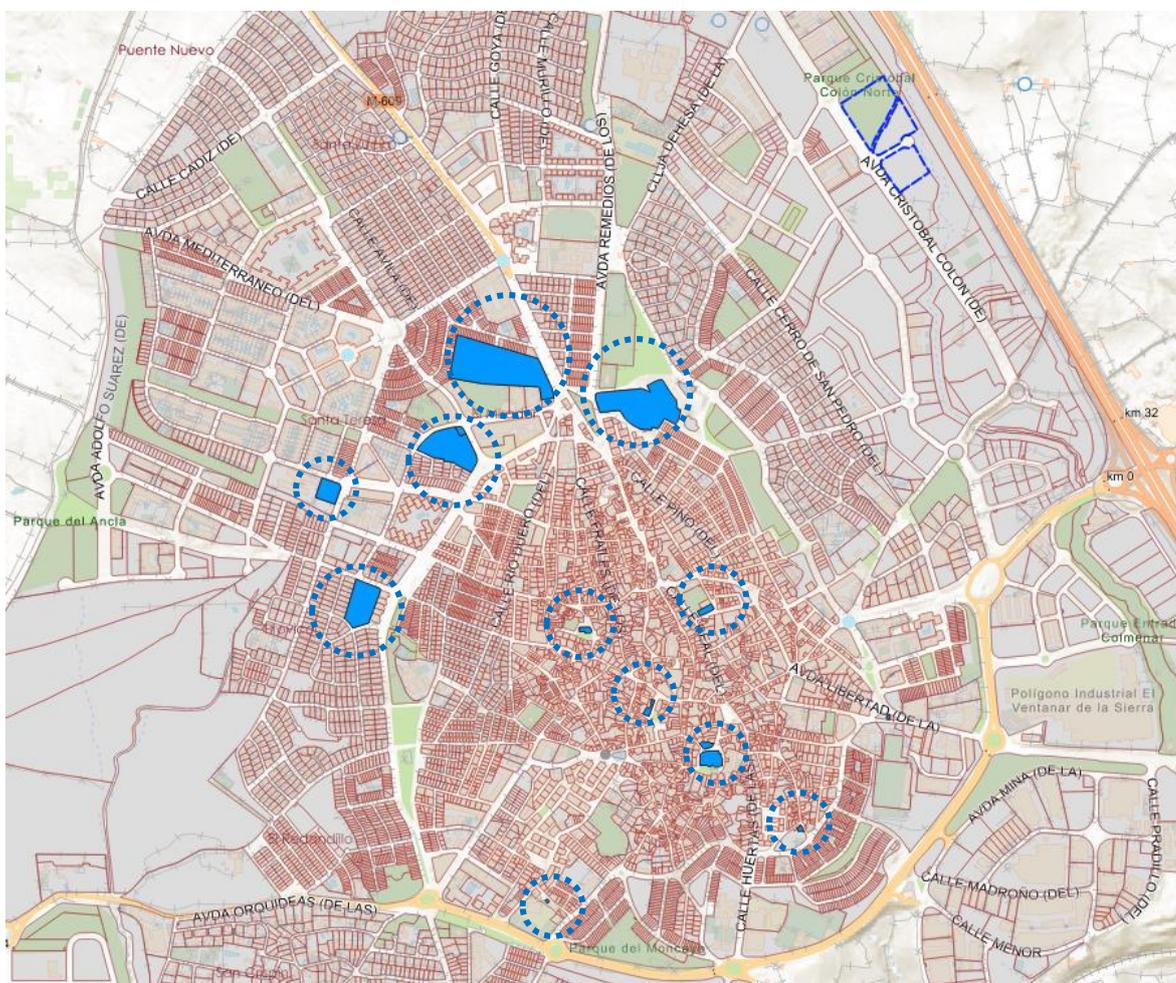
- Auditorio Municipal “Villa de Colmenar Viejo”. (Calle Molino de Viento, s/n)
- Centro Cultural Pablo Neruda. (Calle del Real, 40)
- Plaza de toros. (Avda. de los Toros, 28)

Biblioteca Municipal. Se entiende como biblioteca toda colección organizada de libros, publicaciones periódicas, registros sonoros, y audiovisuales, documentación gráfica y otros materiales bibliográficos, impresos o manuscritos o reproducidos por cualquier medio, cuya finalidad sea facilitar, a través de los medios técnicos y personales adecuados, el uso de los documentos, ya sean propios o, en su caso, ajenos, con fines de información, investigación, educación o recreo. Las bibliotecas de barrio son instalaciones pequeñas con una capacidad de 100 puestos y un local de 600 m². Las bibliotecas de Colmenar Viejo son las siguientes:

- Biblioteca Municipal Miguel de Cervantes
- Biblioteca Municipal y centro cultural Pablo Ruiz Picasso (Calle de la Iglesia, 12)
- Biblioteca Municipal Mario Vargas Llosa

Centro de Culto. En estos centros se permite la práctica de actividades religiosas en el municipio. Pueden estar formadas por diversas iglesias, ermitas y conventos. Suelen formar parte de las diferentes épocas de la historia y constituyen el patrimonio cultural y artístico. En Colmenar Viejo existen varios lugares de culto siendo los siguientes:

- Parroquia Santa Teresa de Jesús. (Calle Mosquilona, 63)
- Asociación Jesús Caminante (Calle Río Genil, 25)
- Ermita de Nuestra señora de Fátima
- Ermita de la Soledad
- Basílica de la Asunción de Nuestra Señora
- Capilla San Francisco



Equipamientos culturales del municipio de Colmenar Viejo. Elaboración propia

El libro de la ciudad de los ciudadanos, indica unos estándares recomendables para garantizar el acceso de la cultura a los habitantes de, como es en este caso, un barrio-ciudad.

En términos generales, considera que el estándar medio debería ser de 0,2 m²s de dotación cultural por habitante.

Bloque III. Documentación Normativa



A continuación, se analizan los equipamientos culturales de Colmenar Viejo y la superficie construida de los mismos.

Espacios culturales	m ²
Auditorio municipal "Villa de Colmenar Viejo"	8.997
Centro cultural Ruiz Picasso	1.359
Centro cultural Pablo Neruda	640
Biblioteca Municipal Miguel de Cervantes	1.800
Biblioteca Municipal Pablo Ruiz Picasso	365
Biblioteca Municipal Mario Vargas Llosa	200
Plaza de Toros	17.834
TOTALES	31.195

Superficies construidas (m²) de los equipamientos culturales en el municipio de Colmenar Viejo. Elaboración Propia. Fuente: Dirección General de Catastro y web municipal.

Los datos nos arrojan, que los equipamientos culturales de Colmenar Viejo para la población actual a fecha de 2021 y asumiendo un incremento de los habitantes esperados por la ejecución de las viviendas objeto del presente Plan Especial se encuentran bien dimensionados, por lo que el nuevo desarrollo no requeriría de la creación de ningún otro centro cultural.

	Población actual+esperada	m ² dotación	Ratio m ² /hab
Colmenar Viejo	53.460	31.195	0,58

Ratio (m²) equipamiento cultural por habitante en Colmenar Viejo. Elaboración propia

Por lo tanto, se concluye que **los equipamientos culturales de Colmenar Viejo están suficientemente dimensionados para la población actual y esperada.**

2.4.8. Equipamiento deportivo

El equipamiento deportivo lo forman dotaciones dedicadas a la práctica del ejercicio físico, a la exhibición de especialidades deportivas y al deporte de competición

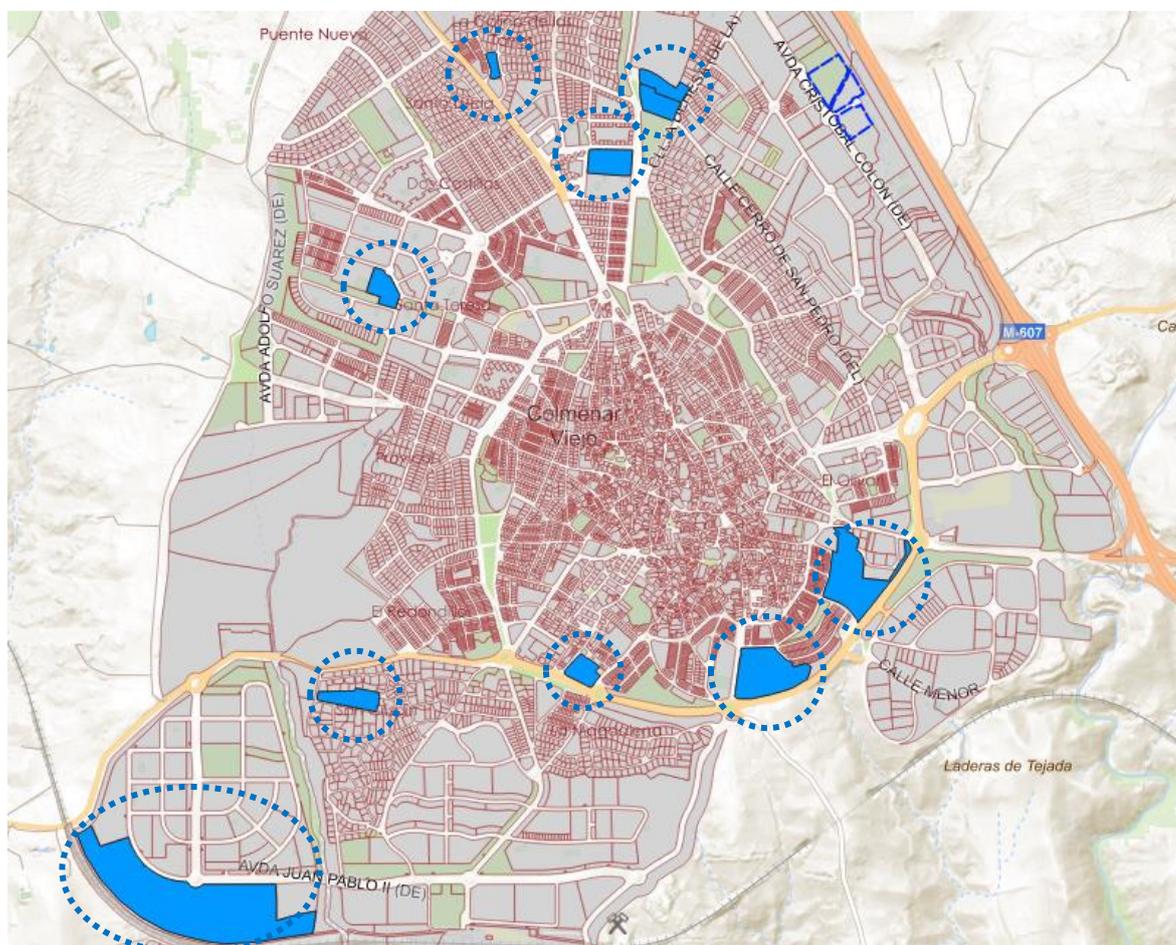
En relación a dichos equipamientos deportivos lo forman dotaciones dedicadas a la práctica del ejercicio físico, a la exhibición de especialidades deportivas y al deporte de competición.

El municipio de Colmenar viejo cuenta con un buen número de equipamientos deportivos municipales, contando con un total de 8 instalaciones deportivas con una amplia y variada oferta tanto en el tipo de instalaciones como en el tipo de servicios. A continuación, se analiza la oferta de instalaciones y equipamientos deportivos en el municipio por metros cuadrados de superficie dedicada al deporte ofertada.

Instalaciones deportivas	m ²
Ciudad deportiva municipal Juan Antonio Samaranch	45.285
Complejo deportivo Municipal Lorenzo Rico	13.166
Campo de fútbol municipal Alberto Ruiz	8.489
Polideportivo municipal La Magdalena	9.036
Piscina cubierta municipal Sta. Teresa	2.491
Pistas Padel y Tenis Fernando Colmenarejo Berrocal	5.723
Polideportivo municipal Martín Colmenarejo	92.358
IDEC San Crispin	12.145
Piscina municipal Torre del Oro	3.162
Piscina municipal verano	10.871
TOTALES	202.726

Superficies construidas (m²) de las instalaciones deportivas. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro

Bloque III. Documentación Normativa



Equipamientos deportivos en el municipio de Colmenar Viejo. Fuente: Elaboración propia

Las recomendaciones que indican el libro de la Ciudad de los Ciudadanos para garantizar que el municipio goce o no de una buena oferta de equipamiento es instalaciones deportivas, es el de que se garantice una ratio de 1,355 m²/habitante, según recoge la siguiente tabla:

Equipamiento	Estándar (m ² /hab)
Pistas pequeñas	0,380
Salas y pabellones	0,19
Campos grandes	0,71
Piscinas al aire libre	0,05
Piscinas cubiertas	0,03
TOTALES	1,355

Estándares del libro “La ciudad de los ciudadanos” aplicados a equipamientos deportivos

Tomando los datos de población actuales (2021) a los que le sumamos los futuros previstos por el Plan Especial de Colmenar Viejo, podemos concluir, que tal y como se muestra en la siguiente tabla, el municipio de Colmenar Viejo tiene una alta ratio de m² construidos de equipamiento deportivo por habitante llegando a alcanzar los 3,506 m²/hab, lo que supone una cifra muy superior a la recomendada.



	Población actual+esperada	m ² dotación	Ratio m ² /hab
Colmenar Viejo	53.460	202.726	3,79

Ratio (m2) instalaciones deportivas por habitante en el municipio de Colmenar Viejo. Elaboración propia.

Por otro lado, el mencionado Reglamento de Planeamiento '78 cuantifica el estándar de equipamiento social en 8m² suelo/viv. El total de viviendas potenciales son 18221 (actual + 332viv derivadas de Plan Especial). La ratio por tanto de la superficie útil para el deporte entre la totalidad de las viviendas, se eleva a 11,13 m²/viv, valor más alto que el solicitado en el RP.

S/ RP78	Viviendas actual+esperada	m ² dotación	Ratio m ² /viv
Colmenar Viejo	18.221	202.726	11,13

Ratio (m2) instalaciones deportivas por vivienda en el municipio de Colmenar Viejo. Elaboración propia.

Se concluye, que el municipio de Colmenar Viejo **se encuentra dotado de una amplia red de instalaciones y equipamiento deportivos, por lo que no sería necesario ampliar las cesiones por el futuro aumento de población del ámbito del presente Plan Especial.**

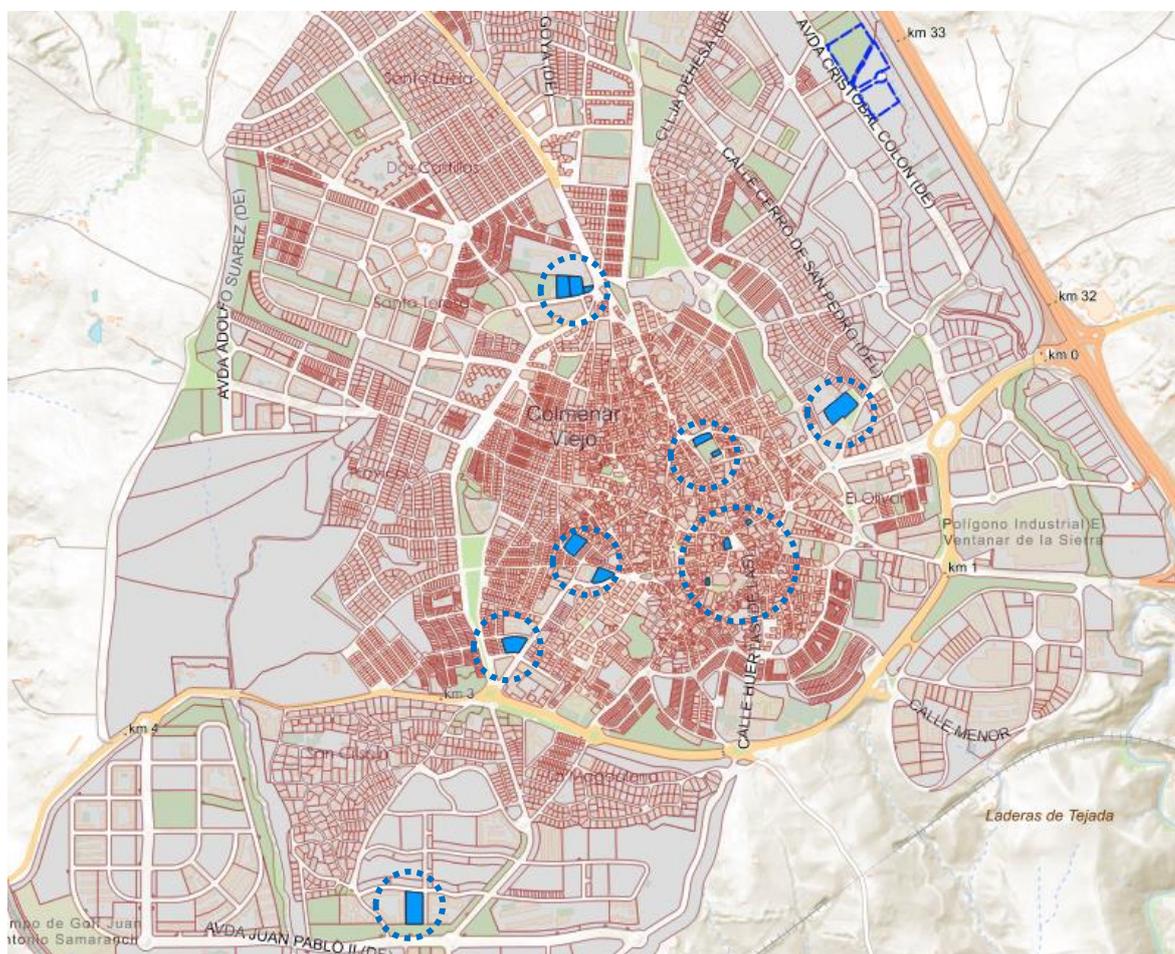
2.4.9. Equipamiento Institucional-administrativo

El sistema de equipamientos institucional y de servicios básicos lo forman las dotaciones destinadas a satisfacer un importante abanico de necesidades de población que reside en un determinado ámbito territorial. También forman parte del mismo, los servicios auxiliares que garantizan el funcionamiento de las ciudades. Sin servicios que en su mayoría son competencia municipal, y que en algunos casos pueden ser provistos por otras administraciones.

El equipamiento administrativo y los servicios municipales engloban espacios como las oficinas del consumidor, la seguridad, la justicia, la protección civil, los servicios funerarios o los servicios de la administración pública, como puede ser el caso de oficinas de la administración local.

Espacios Administrativos	m ²
Ayuntamiento Plaza	1.679
Edificio "La Estación"	3.375
Cuartel Guardia Civil	1.565
Cementerio/Tanatorio Municipal Sta. Ana	41.746
Cementerio centro histórico	5.914
Protección Civil	1.038
Oficina de empleo	552
Edificio Hacienda	2.169
Casa de la juventud	1.521
Concejalía de Educacion	
Edificio de telecomunicaciones	450
Oficina de Correos	308
Oficina Atencion ciudadano limpieza	96
TOTALES	60.413

Superficie construida (m²) espacios administrativos. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro



Equipamientos administrativos en el municipio de Colmenar Viejo. Fuente: Elaboración propia

La recomendación de m² por habitante de equipamiento administrativo según la ciudad de los ciudadanos es de 0,12 m²/hab. Sin embargo, los datos nos arrojan, que los equipamientos administrativos de Colmenar Viejo para la población a fecha de 2021 y asumiendo un incremento de al menos los habitantes esperados por la ejecución de las viviendas del presente Plan Especial se encuentran bien dimensionados, alcanzando la ratio de 1,13 m²/hab de equipamiento administrativo, cifra que se encuentra muy por encima de los 0,12 m²/hab recomendados. Se concluye que el nuevo desarrollo no requiere la ampliación de los servicios administrativos del municipio, tal y como muestra el cuadro que sigue a continuación:

	Población actual+esperada	m ² dotación	Ratio m ² /hab
Colmenar Viejo	53.460	60.413	1,13

Ratio (m2) equipamiento administrativo por habitante en Colmenar Viejo. Elaboración propia

Se considera que las instalaciones municipales actuales son suficientes para el correcto y adecuado desempeño de la labor administrativo/institucional por parte del Ayuntamiento de Colmenar Viejo.



2.4.10. Demanda Equipamiento Asistenciales según el Reglamento de Planeamiento.

El Reglamento de Planeamiento vigente, engloba dentro de los equipamientos asistenciales, a grupos que conforme a la Ciudad de los Ciudadanos hemos estudiado por separado. Por ese motivo se presenta en este punto lo que dicho reglamento considera como asistencial, en él se incluyen: sanitarios, asistenciales, administrativos y culturales.

Las ratios que a continuación se muestran se han obtenido con la suma de los m² de cada una de las dotaciones referidas con respecto al número de viviendas.

El mencionado Reglamento de Planeamiento'78 cuantifica el estándar de equipamiento social en 6m²/viv. El total de viviendas potenciales son 18221 (actual + 332viv derivadas de Plan Especial). La ratio por tanto de la los asistenciales entre la totalidad de las viviendas, se eleva a 8,422 m²/viv, valor más alto que el solicitado en el RP.

S/ RP78	Viviendas actual+esperada	m2 dotación	Ratio m2/viv
Colmenar Viejo	18.221	153.823	8,442

La implantación, por tanto, de las nuevas viviendas objeto del presente Plan Especial, no requiere complementación alguna de los equipamientos asistenciales existentes, en cumplimiento de los estándares del RP78.

2.4.11. Conclusión

La población prevista en el desarrollo del presente Plan Especial, con un total de 995 habitantes y 332 viviendas, no supone un incremento o desborde de la demanda actual de los servicios y equipamientos del municipio, por lo que no se requiere una reserva de suelo adicional para ninguno de los equipamientos anteriormente mencionados. Así mismo es de destacar, que la situación de la localización y especialmente la conexión y autonomía de la que goza en lo que al sistema de transporte público se refiere, hace que los equipamientos del municipio sean de fácil acceso para la población potencial planteada, tanto a pie, como con la utilización del transporte público mencionado. la mayor parte de los equipamientos necesarios para el desarrollo cotidiano se encuentran a una distancia de menos de 15 minutos de trayecto.

Se presenta, tal como se ha descrito anteriormente, una amplia oferta respecto a la red educativa, deportiva y sanitaria, sin quedar a atrás la oferta de servicios asistenciales, culturales y administrativos.

2.5. Conexión y autonomía del sistema del transporte público

Además de los autobuses y el tren de cercanías que realiza conexiones interurbanas del municipio de Colmenar Viejo con municipios como Madrid, Navalafuente, Valdemanco, El Boalo y Tres Cantos, así como el resto de la Comunidad de Madrid, el municipio de Colmenar Viejo cuenta con 2 líneas de transporte urbano.

Los recorridos de las líneas urbanas conectan la zona norte con la sur, terminando en ambos casos su recorrido con la Estación de Renfe, pasando, en el caso de la línea 1, por el punto donde tienen parada los autobuses interurbanos.

De esta forma, la Línea 1, une "Adelfillas, con la estación de Renfe, por el Este del municipio. En su recorrido conecta el casco con la plaza de toros, zonas deportivas, llega la proximidad del centro comercial del Ventanal. El servicio se inicia/termina en la Avenida de Cristóbal Colón, avenida donde se encuentran las parcelas del presente Plan Especial.



Fig. Esquema Línea L1 Urbana de Colmenar Viejo. Adelfillas/Estación de tren

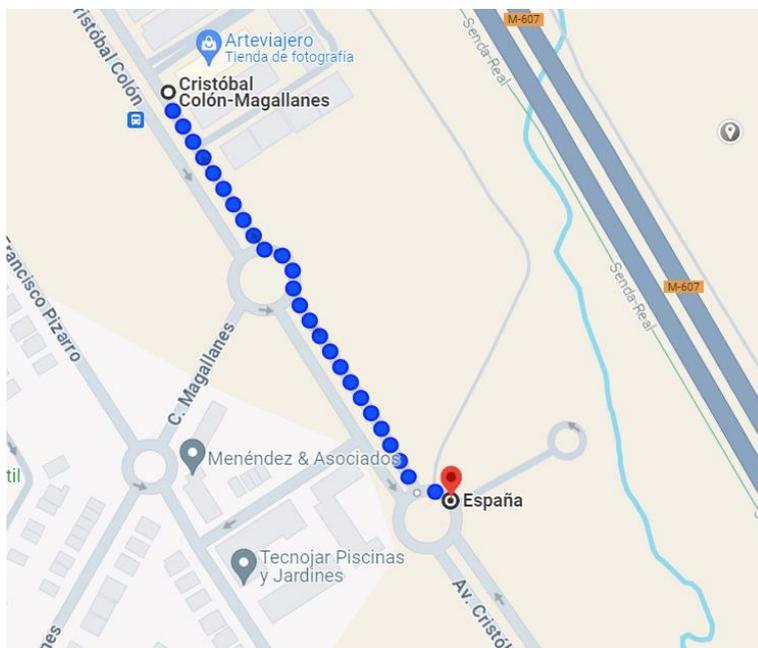


Fig. recorrido desde la parada de autobus actual a la localización de las parcelas del Plan Especial

La distancia que separa las parcelas objeto del presente Plan Especial con la parada actual de autobús mencionada es de aproximadamente 350m, en línea recta.

Dicho servicio permite una conexión óptima de las parcelas objeto del presente PEI con el suelo urbano del municipio, los principales equipamientos del mismo, y con los puntos de interconexión con transportes públicos interurbanos, que, a su vez lo comunican con el resto de la comunidad autónoma.



Capítulo 3. Memoria de análisis de impacto normativo

3.1. Introducción

El presente Capítulo recoge la memoria de análisis de impacto normativo del Plan Especial, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 1083/2009 de 3 de julio por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo, así como su guía metodológica, aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009.

3.2. Oportunidad del Plan Especial

3.2.1. Motivación

La motivación de la redacción del presente Plan Especial se basa en el impulso de las políticas de vivienda pública de protección de la Comunidad de Madrid, a través de operaciones que desarrolla en parcelas de su propiedad, como es el caso de las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”.

Los planes regionales de vivienda se han puesto en marcha teniendo en consideración “La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos” definiendo y poniendo en marcha durante los últimos años distintas políticas para favorecer el acceso a viviendas protegidas, incluyendo las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas.

A través de las políticas de vivienda de la Comunidad de Madrid, en concreto el Plan Vive, al que podrán acogerse las viviendas a materializarse en las parcelas del presente Plan Especial, o cualquier otro de naturaleza similar enmarcado en los programas de Vivienda de la Comunidad de Madrid, se facilitará el acceso a la vivienda a distintos colectivos, como los jóvenes menores de 35 años, familias numerosas y personas con discapacidad, además de contribuir a incrementar la oferta en el mercado del alquiler madrileño con unos precios sensiblemente inferiores a los precios de mercado.

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

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

En este mismo sentido se puede considerar lo recogido en el artículo 36 de la LSCM, Determinaciones sobre las redes públicas, que define las Redes Públicas como “*el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral*” e incluye, dentro de las mismas, como servicio público, la red de viviendas públicas.



3.2.2. Objetivo

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

3.2.3. Alternativas

Alternativa 0

Esta alternativa 0 refleja la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la redacción y tramitación del presente Plan Especial. Se trataría, por tanto, del supuesto de no actuación, por la cual se mantendrían las actuales determinaciones pormenorizadas de la Red Pública Supramunicipal Dotacional de Equipamiento de las parcelas DCS1 y DCS2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, remitiéndonos a la “*Normas particulares de las zonas de equipamientos*” dentro de las Ordenanzas de cada uno de los Planes Parciales (DC, Dotación comunitaria común o genérica, en el Plan Parcial del Sector SUP-3 y norma particular Dotaciones Comunitarias o Equipamiento (DC) en el Plan Parcial del Sector SUP-4), que se adjuntan como Anexo 2 del *Volumen 1. Memoria de Información, del Bloque I. Documentación Informativa*.

Alternativa 1

Esta alternativa consiste en permitir la implantación del uso residencial multifamiliar de protección pública en cualquiera de sus tipologías en las parcelas objeto del Plan Especial, con mantenimiento de la edificabilidad asignada para las zonas de Equipamientos originales. Con un máximo de 332 viviendas (media de 70 m²c/viv), y dentro de las condiciones de desarrollo de este uso, se mantienen las condiciones de la norma particular de la vivienda multifamiliar destinada a protección definida en los Planes Parciales en todas sus determinaciones a excepción de la edificabilidad que se mantiene el 0,75 m²/m² del destino de origen.

Alternativa 2

Esta alternativa consiste, al igual que la Alternativa 1, en permitir la implantación del uso residencial multifamiliar de protección pública en cualquiera de sus tipologías en las parcelas, pero aumentando su edificabilidad hasta el permitido por la ordenanza multifamiliar de los Planes Parciales, en concreto a la edificabilidad máxima de la ordenanza Residencial Colectiva grado 2 de bloque abierto (COL.2) del Plan Parcial del Sector SUP-4 “Adelfillas” con un coeficiente de edificabilidad de 1,32 m²/m².

Esta edificabilidad, manteniendo la superficie media de la vivienda de la Alternativa 1 (media de 70 m²c/viv), permitirían un máximo de 584 viviendas.

El análisis de alternativas se realiza mediante una matriz en la que se muestran los escenarios frente a los criterios ambientales de referencia, y se evaluará de manera cualitativa el grado de cumplimiento de los mismos en cada alternativa.

El escenario más idóneo desde el punto de vista ambiental y de desarrollo sostenible será el que contenga un mayor número de objetivos y principios en su planificación.

La evaluación de los escenarios para la selección de aquél que resulte más favorable se expone a continuación:



Num.	Variable ambiental	Objetivo ambiental estratégico	A.0	A.1	A.2
1	Estructura territorial	Contribuir al desarrollo territorial coherente y equilibrado a largo plazo.	1	2	2
2	Habitacional	Satisfacer las necesidades colectivas de residencia mediante organización territorial y la configuración y organización espacial en condiciones de desarrollo sostenible.	-1	1	2
3	Recursos naturales y biodiversidad	Asegurar la protección y conservación tanto de la flora y fauna.	1	1	1
		Conservación de los espacios y paisajes con mayor valor natural.	1	1	1
4	Recursos hídricos	Conservar los recursos hídricos en cantidad y calidad y fomentar la gestión eficiente del agua	1	1	0
5	Recursos edafológicos	Proteger y conservar los recursos del suelo con mayor valor edafológico.	1	1	1
6	Calidad atmosférica	Favorecer la protección de la atmósfera y la lucha contra el cambio climático	1	1	0
7	Patrimonio cultural	Conservar y proteger los elementos del patrimonio cultural	1	1	1
8	Residuos	Gestionar eficazmente la generación y eliminación de residuos.	2	2	1
9	Accesibilidad y movilidad	Garantizar el movimiento de personas y bienes en condiciones de seguridad	2	2	2
VALORACIÓN TOTAL			10	13	11

(2) Cumple en mayor grado los objetivos ambientales

(1) Cumple en menor grado los objetivos ambientales

(0) Incertidumbre sobre el cumplimiento de los objetivos ambientales

(-1) No cumple con los objetivos ambientales

Analizando la aptitud que muestra cada una de las alternativas, respecto al cumplimiento de los objetivos de referencia, se observa que todas presentan un comportamiento muy similar en prácticamente todos los objetivos ambientales planteados, dado que todas ellas implantan los usos permitidos en las parcelas urbanas.

Alternativa 0, que representaría el mantenimiento de las actuales determinaciones pormenorizadas para las parcelas, supondría la alternativa menos sostenible, ya que no permitiría la implantación de vivienda de protección pública, lo que conllevaría el incumplimiento de objetivo ambiental 2. Además, las necesidades de equipamientos supramunicipales de la zona, tanto en sanitario, como en asistencial o de protección civil, están cubiertas en la actualidad en el ámbito territorial al que sirven las parcelas.

La **Alternativa 1**, se permitiría la implantación de vivienda de protección pública hasta un máximo de 332 viviendas públicas, a pesar de poder valorar con menor puntuación el objetivo ambiental 2, en cuanto a la posibilidad de satisfacer las necesidades colectivas de residencia con respecto a la alternativa 2, se valoran de forma más eficiente ambientalmente con respecto a la alternativa 2, tanto la gestión eficaz de la generación de residuos y su eliminación, que serían mayores en aquella, como una demanda hídrica y la gestión eficiente del agua, al contener la presente alternativa una demanda más contenida, y, por último la protección de la atmósfera y la lucha contra el cambio climático, al tener esta alternativa una menor edificabilidad que la Alternativa 2.

Bloque III. Documentación Normativa



Por último, la **Alternativa 2**, igualmente permitiría la implantación de vivienda de protección pública hasta un máximo de 584 viviendas públicas, dicha implantación conlleva mayor demanda hídrica y de saneamiento, por un lado, y una mayor generación de residuos, que, si bien se entienden pueden ser suministrados y/o tratados de manera eficiente, conlleva un mayor esfuerzo su consecución por parte de la administración, sin duda alguna.

De esta manera, **la Alternativa 1 cumple en mayor medida con los objetivos ambientales estratégicos propuestos**, generando un número adecuado de viviendas de protección pública con una implantación más sostenible en la parcela, que ocupará menos superficie de suelo de la misma, al tener una edificabilidad menor. De igual forma se generarán menos residuos, y necesitará menos recursos para su adecuado funcionamiento en términos urbanos.

Con respecto a los **criterios urbanísticos** se produce una valoración del conjunto de las tres alternativas enunciadas. La justificación de la alternativa elegida, en términos urbanísticos, se fundamenta en base a:

- La **Alternativa 0**, es rechazada, dado que impide la posibilidad de dar respuesta a una demanda cierta de la sociedad colmenareña, la del acceso a una vivienda en condiciones razonables para un amplio espectro de la población, tanto la estable a día de hoy del municipio, como la potencial que trabaja en él, de forma continuada y estable.

El Plan Vive de la Comunidad de Madrid, vigente actualmente en la CAM, está precisamente diseñado para suelos como el que nos ocupan en el presente Plan especial. Se trata de suelos demaniales, que, con un proceso de concurso público se consigue la consolidación de la edificación y su mantenimiento con el fin de ofrecer a la población estable del municipio una vivienda en régimen de alquiler. Esta oferta social de clara demanda en la población de Colmenar Viejo sería inviable si se eligiese esta Alternativa 0, y esta es la razón fundamental para que sea desestimada.

- La **Alternativa 1**, corresponde a un planteamiento de mantenimiento de la edificabilidad definida para la actual ordenanza Dotacional de las tres parcelas, esta situación pretende, aun dando respuesta a una necesidad social palpable, no densificar en exceso las parcelas tratadas, ni en términos poblacionales ni en términos edificatorios.

En términos poblacionales existen, de hecho, posibles usos dotacionales que conllevarían mayor densificación poblacional, como puede ser el caso de residencias estudiantiles, de mayores o comunitarias en general, que conllevan una unidad habitacional de menor tamaño que las viviendas que se plantean y, por tanto, densifican más la población potencial local.

El mantenimiento de la edificabilidad planteada en las actuales ordenanzas de las parcelas de los Planes Parciales aprobados de ambos Sectores permite contener, a su vez, el volumen edificado, y mantenerlo tal como estaba previsto, sin producir grandes masas edificadas en el frente de la autovía M-607.

- La **Alternativa 2**, intensifica la edificabilidad hasta plantearla en los mismos términos que los del Sector SUP-4 “Adelfillas” para la ordenanza Residencial Colectiva grado 2 de bloque abierto (COL.2). Esta situación aumentaría la demanda en cuanto a servicios urbanos se refiere, principalmente en lo que, a saneamiento y electricidad, además de producir la densificación de la edificación potencial, en claro detrimento de la permeabilidad conseguida por la ordenación de los Sectores, en la que se produce una gradación de la misma entre los suelos de zonas verdes y los ocupados por los residenciales del tejido urbano conseguido.

Como podemos comprobar, **la alternativa elegida, la Alternativa 1**, propone una mayor estabilidad en términos urbanísticos y consigue el doble objetivo de posibilitar la implantación de Vivienda de Protección Pública y colaborar con dicha ordenación al paisaje urbano en los términos aprobados en los Planes Parciales de ambos Sectores.



3.3. Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación

3.3.1. Contenido

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

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

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

▪ BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.

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



- I.9. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de gas.
- **BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.**
 - Volumen 1. Documento Ambiental Estratégico.
 - Objetivos de la planificación.
 - Alcance y contenido del Plan Especial y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
 - Caracterización de la situación medioambiental antes del desarrollo del Plan Especial.
 - Efectos ambientales previsibles.
 - Efectos previsibles sobre planes concurrentes.
 - Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
 - Descripción de las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente y en el territorio, de la aplicación de la modificación puntual, tomando en consideración el cambio climático
 - Medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.
 - Anexos.
 - Anexo 1. Estudio Acústico
 - Anexo 2. Estudio de Arbolado
 - Anexo 3. Estudio de Cambio Climático
 - Anexo 4. Caracterización de Suelos. Fase 1
- **BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.**
 - Volumen 1. Memoria de Ordenación.
 - Capítulo 1. Memoria de Ordenación.
 - Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial.
 - Marco normativo.
 - Modelo de ordenación propuesto.
 - Descripción de la ordenación propuesta.
 - Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos.
 - Estructura viaria.
 - Infraestructuras básicas y servicios urbanos.
 - Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.
 - Capítulo 3. Memoria de análisis de impacto normativo.
 - Introducción.
 - Oportunidad del Plan Especial.



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

3.3.2. Análisis jurídico

En base con lo determinado en el art. 50 de la LSCM, dentro de las funciones de los Planes *Artículo 50. Función*

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

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

(...)



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

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

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

Las determinaciones que se definen mediante el presente Plan Especial tienen en su totalidad el carácter de pormenorizadas, concretándose en la posibilidad de compatibilizar el uso de Vivienda de Protección dentro de los usos alternativos de las normas particulares de aplicación de estas tres parcelas supramunicipales dotacionales, y definir, en el caso de materializar dicho uso alternativo, la normativa pormenorizada de aplicación con el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Por último, hay que indicar que la implantación del uso residencial multifamiliar de protección pública en estas parcelas en ningún caso supone una reformulación o una nueva filosofía en el modelo establecido en el Plan General de Colmenar Viejo.

3.3.3. Descripción de la tramitación

El artículo 59 de la LSCM, *Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales* (y sus modificaciones), remite el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la LSCM, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en el precepto.

De esta forma, la tramitación se regirá por lo establecido en el artículo 59 de la LSCM, el cual dispone:

Artículo 59. Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales.

1. El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la presente Ley, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en este artículo.

2. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales formulados por el Municipio o por otra Administración pública, salvo en los del número siguiente:

a) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.

b) Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.

c) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento.

*3. Cuando se trate de **Planes Especiales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la Comunidad de Madrid**, se aplicarán las mismas reglas del número anterior con las especialidades siguientes:*



a) **La aprobación inicial corresponderá a la Comisión de Urbanismo de Madrid.**

b) **Además de la apertura del período de información pública y el requerimiento de informes, la Comisión de Urbanismo trasladará el expediente a los municipios afectados para su conocimiento e informe, el cual se emitirá en el plazo máximo de un mes.**

c) **No habrá aprobación provisional. Una vez superados los trámites anteriores, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística elevará expediente a la Comisión de Urbanismo de Madrid para su aprobación definitiva, si procede.**

(...).

3.4. Análisis de impactos

3.4.1. Impacto económico y presupuestario

Tal y como se expone y justifica en el punto 3.1. *Memoria de Sostenibilidad Económica*, del Capítulo 3. *Sostenibilidad de la actuación propuesta*, del Volumen 2. *Normativa Urbanística*, el desarrollo del presente Plan Especial tendrá un impacto **POSITIVO** en la hacienda pública municipal, al incrementarse los ingresos a percibir por el Ayuntamiento, como resultado de su desarrollo.

3.4.2. Impacto por razón de género

No existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación del Plan Especial a hombres y mujeres, la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, el impacto sería nulo.

No obstante, se potencia la conciliación laboral, situación en la que se ve especialmente afectadas la población femenina. El Plan Vive, como uno de los programas de Vivienda de la Comunidad de Madrid, está destinado preferentemente a vecinos del municipio y/o al que pueda demostrar su puesto de trabajo en el municipio durante 3 años, requisito que repercute directamente en la reducción de los movimientos hacia el puesto de trabajo y, por ende, al “comercio y equipamiento de proximidad”, lo que proporciona un impacto **POSITIVO** en materia de género.

3.4.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género

No conteniendo el Plan Especial disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016 de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.



En este sentido, la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid ha producido modificaciones en la LSCM, concretamente se ha añadido la Disposición Adicional Cuarta, donde se indica:

Disposición adicional cuarta. Excepción en el planeamiento urbanístico.

Lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico.

Por tanto, se exceptúa al planeamiento del cumplimiento de los citados artículos de las legislaciones en materia de igualdad de género y LGTBifobia, **no debiendo obtener informe al respecto el presente Plan Especial en su tramitación.**

Aun así, se concluye que la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo, por tanto, un impacto **NULO**.

3.4.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

El Plan Especial no contiene ningún precepto por el que pueda producirse un impacto negativo en la infancia y en la adolescencia, respetándose, por tanto, lo establecido en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

No obstante, se potencia la conciliación laboral, por las mismas razones que las descritas en el punto del impacto de género, lo que proporciona un impacto **POSITIVO** en materia de infancia y adolescencia.

3.4.5. Impacto en la unidad de mercado

El presente Plan Especial tiene un impacto **NULO** en la unidad de mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

3.4.6. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad

El presente Plan Especial, por su alcance y contenido, tiene un impacto **NULO** en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación.

Por otro lado, en la urbanización ya ejecutada, el trazado y las especificaciones técnicas del diseño, especialmente de los itinerarios, se cumple con lo estipulado en la normativa vigente para garantizar la movilidad y accesibilidad de cualquier persona. No obstante, corresponderá a los proyectos de edificación que desarrollen el uso residencial protegido que se pretende habilitar adecuar las características de su diseño y el trazado de los itinerarios peatonales interiores para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.



Por tanto, el presente Plan Especial tiene un impacto **POSITIVO** en materia de accesibilidad universal, pues garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.

En Colmenar Viejo, diciembre de 2023.

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

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



Anexos

Anexo 1. Resumen Ejecutivo

1.1. Introducción

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo:

“Artículo 25. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística

(...)

3.- En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.

Además de esto, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introduce un nuevo artículo 56.bis en la LSCM, donde también se exige la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo:

“Artículo 56.bis

(...)

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

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública”.

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante, pero al ser una transcripción de una parte de las determinaciones normativas del planeamiento, indirectamente lo hace, por ser un resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del planeamiento, por el carácter genuino de éste, prevalece el documento de planeamiento sobre el presente documento de Resumen Ejecutivo.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración. La exigencia legal introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos. También facilita la realización del informe del planeamiento que han de hacer los técnicos de las Administraciones y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento da cumplimiento al citado requisito legal.



1.2. Objeto, entidad promotora y legitimación del Plan Especial

1.2.1. Objeto

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

1.2.2. Entidad promotora

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

1.2.3. Legitimación

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

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

1.3. Justificación

Podemos partir del artículo 47 de la Constitución Española destacando de este no solo su literalidad sino su situación dentro del articulado.

Artículo 47: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

Del contenido literal del artículo podemos deducir, entre otros, estos dos aspectos:

- La obligatoriedad de las Administraciones Públicas de desarrollar unas políticas concretas para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos al acceso a una vivienda digna, lo que implica en la práctica la creación de las condiciones necesarias.
- La obligatoriedad de estas mismas Administraciones Públicas de establecer normas regulatorias, muy especialmente en lo que refiere al régimen del suelo.

Cabe citar a este respecto al profesor Bassols Coma que, ya en su momento, subrayó que, de acuerdo con esta realidad, la política de vivienda se configuraba como un verdadero servicio público:

“la orientación social que impone el artículo 47 de la Constitución del disfrute del bien vivienda transforma dicho sector en un auténtico servicio público, que, si bien no se presta en régimen de monopolio, atribuye a los poderes públicos la facultad de ordenar e intervenir el sector de la producción y el uso de la vivienda”

Bassols Coma, M (1983); “Consideraciones sobre el derecho a la vivienda en la Constitución española de 1978”; Revista de Derecho Urbanístico, número 85.



La propia situación del artículo 47 dentro del texto constitucional, situado junto con el reconocimiento de otros derechos fundamentales de acceso como, por ejemplo, a la salud, refuerza la naturaleza de servicio público de prestación obligatoria por parte de las Administraciones Públicas, pero no en la creación del marco adecuado para la provisión de vivienda digna y adecuada.

No obstante, cualquier actividad de promoción de viviendas no puede considerarse como la prestación de un servicio público, ya que muchas viviendas tienen un carácter mercantil y están sometidas a las reglas del mercado. El servicio público consistirá, en cualquier caso, en la provisión del acceso a una vivienda digna a precios asequibles para aquellos grupos sociales que no tienen en el mercado de viviendas, por el precio de estas, la posibilidad real de acceder a una vivienda. En resumen, nos estaríamos refiriendo a un servicio público al tratar de la previsión y provisión de viviendas protegidas públicas.

La importancia del artículo 47 de la CE y, en consecuencia, del concepto de provisión de viviendas protegidas como servicio público, se recoge en distintas legislaciones urbanísticas de ámbito autonómico. Así sucede en la propia LSCM que, en su artículo 3, establece como principios rectores de la ordenación urbanística *“Los previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.”* Y, dentro del mismo artículo 3, define como uno de los fines de la ordenación urbanística *“La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.”*

En este mismo sentido se puede considerar lo recogido en el artículo 36, *Determinaciones sobre las redes públicas*, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) que define dichas redes públicas como *“el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral”* e incluye dentro de las mismas la red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección dentro de las Redes de Servicios definidas en el mismo artículo.

Los distintos planes estatales de vivienda que se han puesto en marcha han partido de considerar *“La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos”* definiendo y poniendo en marcha durante los últimos años mediante distintas políticas, incluyendo las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para favorecer el acceso a viviendas protegidas. Estos planes de vivienda, cuya gestión y tramitación de las ayudas que contemplan corresponde a las Comunidades Autónomas, ponen de manifiesto la importancia del servicio público que se traduce en continuar una política de creación de una red pública de viviendas que garantice, ya sea en régimen de alquiler o propiedad, el acceso a una vivienda digna de los sectores de población que más lo necesiten.

Lo que no han contemplado ni previsto los distintos planes estatales de viviendas, ni las legislaciones autonómicas de urbanismo y vivienda, es la situación de emergencia sanitaria vivida desde el pasado año en nuestro país y que ha obligado a muchos ciudadanos a cambiar radicalmente su forma de vida. Las restricciones y distintas fases de confinamiento han puesto en evidencia que muchas viviendas no están, en pleno siglo XXI, preparadas para que sus habitantes hagan uso continuo de ellas con gran perjuicio para aquellos que, por cuestiones económicas y de realidad del mercado inmobiliario, no tienen acceso a una vivienda que permita su utilización en condiciones más saludables y de menor posible hacinamiento que las actuales.

Las lecciones de la pandemia del covid-19 en temas de vivienda no deben caer en el olvido, y las políticas de mejora y rejuvenecimiento de las redes públicas de viviendas deben ponerse en marcha asumiendo, en este caso también, el carácter de servicio público de las políticas de vivienda.



Y es desde este carácter de entender y asumir la vivienda de protección como un servicio público desde el que ha de contemplarse la justificación y necesidad, por parte de las administraciones responsables, de activar los instrumentos necesarios para materializar los recursos disponibles que permitan el mantenimiento y ampliación de las redes públicas de vivienda.

Y esa, la del servicio público, es sin duda la motivación del Plan Vive de la Comunidad de Madrid o cualquier otro programa en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid. Dicho Plan, regulado conforme al Decreto 84/2020, de 7 de octubre, persigue la construcción de Viviendas en alquiler en suelos de titularidad de la Comunidad de Madrid

Durante algunos años, la LSCM determinaba, dentro de las Redes Públicas Supramunicipales, la obligación de ceder 30m²s/100m² construidos en los procesos de transformación de los Suelos Urbanizables clasificados por el planeamiento general. De estos suelos un tercio debían dedicarse a los que la propia legislación de suelo definió como VIS (Viviendas de Integración Social) y por tanto, a vivienda pública desde su origen. El resto de los suelos cedidos en concepto de Red Supramunicipal se cedieron en muchos casos con el fin de destinarlo a equipamientos, situación ésta a la que responden las parcelas objeto del presente Plan Especial.

La LSCM se ha visto modificada en repetidas ocasiones, hasta el momento actual. Los cambios realizados mediante la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, incorporan en el art.36 la posibilidad de implantar la red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos, bien de forma directa, en determinadas circunstancias, o bien mediante la aprobación de un Plan Especial que defina parámetros específicos de ordenación para viabilizar dicha implantación.

El presente Plan Especial responde a dicho objetivo, el de posibilitar la implantación de Viviendas Públicas sujetas a un régimen de protección, en suelos vacantes de equipamientos, en parcelas pertenecientes a dos sectores de suelo urbanizable del Plan General de Colmenar Viejo que cuentan con sus ordenaciones pormenorizadas establecidas por los correspondientes Planes Parciales aprobados definitivamente y sus obras de urbanización totalmente ejecutadas.

Las parcelas objeto del presente Plan Especial tienen, por tanto, un carácter demanial. En el Plan Vive se contempla la concesión de los terrenos para la construcción de viviendas con la fórmula de licitación para la concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de las Redes Supramunicipales anteriormente mencionadas, respondiendo a esta premisa del carácter de la propiedad. Una vez adjudicados estos terrenos se formaliza la concesión demanial a favor del “promotor” que se encargará de la construcción, mantenimiento y gestión de las viviendas correspondientes y las explotará en régimen de alquiler durante un número delimitado de años. En cualquier caso, en el momento que las parcelas se desarrollen, podrán acogerse al Plan o Programa de Vivienda de la Comunidad de Madrid que en ese momento contemple la situación referida. Se debe entender, por tanto, que la referencia al Plan Vive sirve de ejemplo de plan vigente en el momento de tramitación del presente Plan Especial únicamente, no pudiendo entenderse excluidos cualquier otro plan o programa de vivienda de la Comunidad de Madrid que en cada momento pudieran estar vigentes.

Resultado del proceso completo contemplado en dicho Plan Vive, se ponen en el mercado viviendas de protección pública en régimen de alquiler, a precios por debajo del mercado libre, lo que facilita el acceso a todos los sectores de la población. Dichas viviendas deben ser destinadas a residencia habitual y el perfil del beneficiario de la misma es de población estable del municipio, en primera instancia, o bien como vecino (empadronamiento en el municipio de un mínimo de 3 años) o bien con lugar de trabajo (mínimo 3 años) en el mismo municipio. Se trata, por tanto, de una oferta de vivienda destinada al público local, en términos de estabilidad y consolidación de la población del municipio.



La decisión de utilizar las parcelas objeto del presente Plan Especial para desarrollar en ellas viviendas de protección pública vendría, pues, justificada por los siguientes puntos:

- Los antecedentes urbanísticos de las parcelas que fueron obtenidas por cesión en el desarrollo de dos Sectores de suelo urbanizable del Plan General de Colmenar Viejo, el Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” en el caso de las parcelas DCS-1 y DCS-2 y del Sector SUP-4 “Adelfillas” en el caso de la parcela DC-3, todas ellas cedidas como Red Pública de Equipamientos de carácter Supramunicipal.
- La titularidad pública de los terrenos; las parcelas tienen el régimen de bien demanial con el que fue inicialmente objeto de cesión.
- La actual situación de paralización de las parcelas, reguladas por los Planes Parciales de ambos Sectores, sin que exista posibilidad de desarrollo real sin acometer y aprobar el necesario instrumento urbanístico que regule la materialización de las viviendas.
- La escasez de suelo residencial de protección disponible en el municipio de Colmenar Viejo, municipio con un alto grado de desarrollo y una evolución de los precios de la vivienda claramente al alza.
- La necesidad de la puesta en marcha de nuevos suelos destinados a viviendas públicas para mantener la continuidad de la política de viviendas públicas de la Comunidad de Madrid.
- La necesidad de compensar la oferta de vivienda libre con oferta de viviendas públicas que completen el parque residencial existente y permitan el acceso de todos los sectores de población a una vivienda digna.
- La oportunidad de incorporar, tanto en la regulación como en el desarrollo de las nuevas viviendas públicas, los cambios de diseño derivados de las experiencias de la utilización continua de los hogares como consecuencia de la emergencia sanitaria producida por la pandemia de covid-19.

De los puntos anteriores hay que destacar que las parcelas están vacantes desde hace unos 10 años sin que se haya acometido ningún proyecto para su aprovechamiento efectivo por lo que constituyen un suelo vacante en un municipio como el Colmenar Viejo sin previsiones por parte de la Comunidad de Madrid de materializar equipamiento dotacional alguno.

El objetivo del presente Plan Especial no es otro que, cumpliendo con el servicio público al que se debe la Administración, permitir la ampliación de la Red Pública de vivienda de protección, en un momento como el actual en el que es más necesario que nunca mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos continuando y mejorando las políticas de vivienda de protección pública.

Por último, actualmente, a nivel territorial, se cuenta con gran cantidad de equipamientos de carácter supramunicipal en los alrededores del ámbito del presente Plan Especial, hasta cerca de 90, de acuerdo con los datos del servicio de información de la propia CAM (https://www.comunidad.madrid/centros?search_api_views_fulltext=%22Colmenar+Viejo%22).

De entre ellos, se destacan los siguientes:

- Registro Civil y Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción, calle del Padre Claret, 13, Colmenar Viejo.
- Oficina de empleo, calle del Padre Claret, 17, Colmenar Viejo.
- Centro de Día, Av. de los Remedios, 28, Colmenar Viejo.
- Centro de Salud Colmenar Viejo Norte, en la plaza de los Ríos, 1, Colmenar Viejo.
- Centro de Salud Colmenar Viejo Sur, en la calle del Dr. de la Morena, 3, Colmenar Viejo.

Bloque III. Documentación Normativa



- Centro de Especialidades Periférico Colmenar Viejo Sur, en la calle del Dr. Cecilio de la Morena Arranz, 2, Colmenar Viejo.
- Centro de Salud Mental, en la calle del Dr. Cecilio de la Morena Arranz, 2, Colmenar Viejo.
- Residencia para personas mayores, en la Av. de los Remedios, 28, Colmenar Viejo.
- Oficina Comarcal de Agentes Forestales, en la calle Gustavo Adolfo Bécquer, s/n, Colmenar Viejo.
- Escuelas Infantiles, Colegios e Institutos públicos. Se localizan 21 centros educativos públicos en el municipio de Colmenar Viejo.
- Hospital Dr. Rodríguez Lafora, en la carretera de Colmenar Viejo, km.13,800, Madrid.
- Hospital Universitario Ramón y Cajal, en la carretera de Colmenar Viejo, km.9,100, Madrid.
- Hospital Universitario La Paz, Pº de la Castellana, 261, Madrid.
- Parque de Bomberos Fuencarral-El Pardo, Av. Monforte de Lemos, s/n, Madrid.

Aunque es cierto que la implantación de dotaciones o equipamientos públicos de nivel supramunicipal nunca se puede decir que no son siempre mejorables, no es menos cierto que el problema del acceso a la vivienda de población con niveles de recursos medio-bajos y, especialmente, en régimen de alquiler es un asunto verdaderamente acuciante en la sociedad española en general, y en la madrileña en particular. El mantenimiento de los usos restringidos al uso dotacional, además de ir en contra de la flexibilización de los usos de suelo en función de las necesidades, niega la posibilidad de dar respuesta a esta necesidad imperiosa de la población.

Además de todo lo anteriormente mencionado, actualmente no se prevé la implantación de equipamiento de carácter autonómico alguno en los suelos objeto del presente Plan Especial.

Esta situación hace entender el “inmovilismo urbanístico” que conllevaría la imposibilidad de implantación de la vivienda de protección pública en los suelos de equipamiento, en todo caso inadecuada como realidad urbanística de una zona del municipio planificado. Abocando a esos suelos al vacío urbano, al menos en el corto plazo temporal.

1.4. Conveniencia y oportunidad del Plan Especial

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Especial se basa en el impulso de las políticas de vivienda pública de protección de la Comunidad de Madrid, a través de operaciones que desarrolla en parcelas de su propiedad, en cumplimiento de los objetivos de los programas y planes de vivienda de la Comunidad de Madrid.

Entre dichos planes, se encuentra el que hoy se denomina Plan Vive, cuyo objetivo es la construcción de viviendas en alquiler asequible en suelos de la Comunidad de Madrid, conforme al Decreto 84/2020 de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales.

Las parcelas objeto del presente Plan Especial, podrán acogerse a cualquiera de los planes o programas de vivienda de la Comunidad de Madrid vigentes en el momento de la materialización de dichas viviendas.

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



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

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

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

En el Plan Vive, como programa de vivienda de la Comunidad de Madrid, vigente en el momento de la redacción del presente Plan Especial, dichas viviendas deben ser destinadas a residencia habitual y están dirigidas, principalmente, a los empadronados y/o con lugar de trabajo en el municipio donde se promueven, al ser uno de los requisitos el de estar empadronado o con lugar de trabajo documentado los últimos 3 años como requisito prioritario para ser adjudicatario de dichas viviendas.

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

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

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

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

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

(...)

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



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

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

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

Artículo 50. Función

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

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

(...)

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

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

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

1.5. Ámbito del Plan Especial

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

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

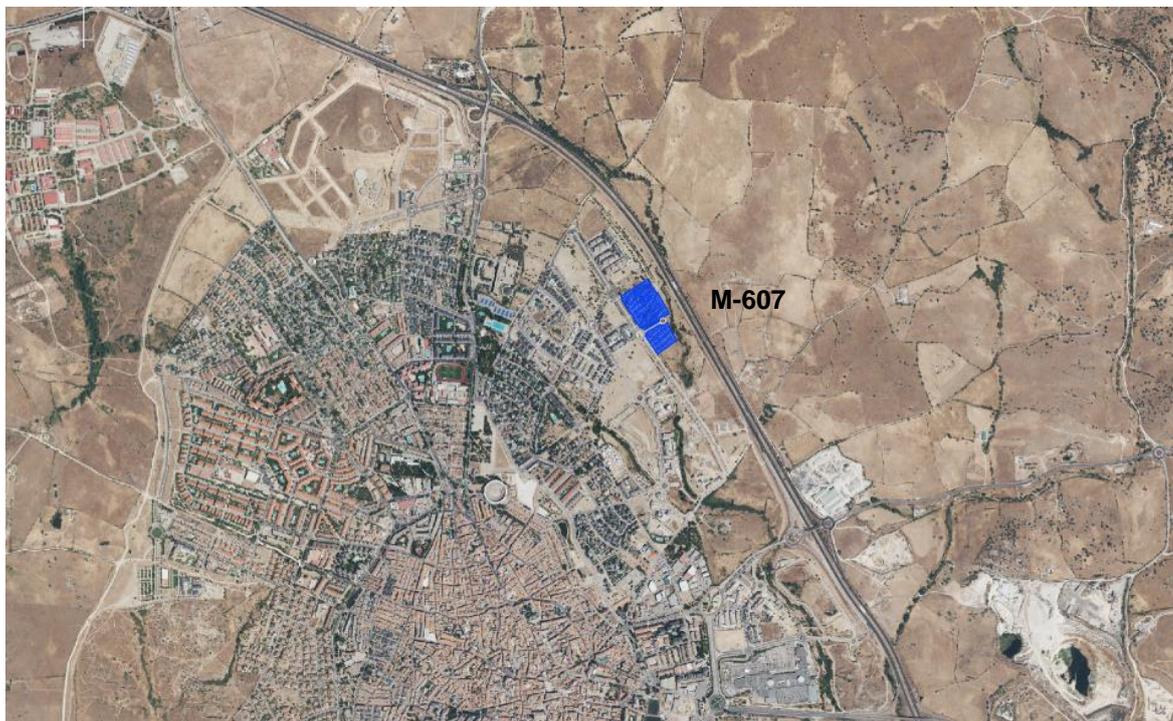


Fig. Ámbito del Plan Especial sobre Google Maps

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

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



Fig. Ámbito del Plan Especial sobre Google Maps

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

1. DC-3 del SUP-4 “Adelfillas”

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

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

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

Cargas:

De procedencia: no tiene

De afección urbanística: no tiene”

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

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

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



Linda:

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

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

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

Porcentaje de participación en las cargas de urbanización: 0€

Cargas de urbanización: 0€

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

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

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

Linda:

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

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

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

Porcentaje de participación en las cargas de urbanización: 0€

Cargas de urbanización: 0€



1.6. Ámbitos en los que se suspende la ordenación y los procedimientos de ejecución

No se suspende la ordenación ni los procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas en el ámbito objeto del Plan Especial.

No obstante, no podrá concederse licencias para la implantación del uso residencial multifamiliar de protección pública en cualquiera de sus tipologías en las parcelas del ámbito hasta que el presente Plan Especial entre en vigor.



VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítulo 1. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

1.1. Disposiciones generales

Art 1. Objeto, naturaleza y características

1. El objeto del presente Plan Especial es permitir el uso residencial multifamiliar de protección pública y establecer las condiciones de desarrollo de este uso en las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “ARROYO ESPINO” y DC-3 del Sector SUP-4 “ADELFIILLAS” del Plan General de Colmenar Viejo, calificadas todas ellas como uso Dotacional (DC), Red Pública de Equipamientos de carácter Supramunicipal.
2. La Naturaleza y fundamento del presente Plan Especial se basa en lo establecido en el artículo 50.1. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), en tanto en cuanto a definición y desarrollo de una Red Pública de Equipamientos, y en los artículos 51 y siguientes del citado cuerpo legal.
3. El presente Plan Especial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación de las determinaciones pormenorizadas del territorio delimitado por el ámbito correspondiente a las Redes Públicas Supramunicipales de Equipamientos coincidentes con las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, pertenecientes a suelos urbanizables sectorizados ya desarrollados y recepcionados por el Ayuntamiento, en el contexto del PGOU de Colmenar Viejo.

Es dependiente y derivado, y se somete, por tanto, al planeamiento de rango superior constituido por el PGOU de Colmenar Viejo y los Planes Parciales que desarrollaron ambos sectores.

- Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en el BOCM el acuerdo de aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística, de conformidad con lo previsto en los artículos 64 a 66 de la LSCM.

Art 2. Ámbito de aplicación. Alcance

1. El presente Plan Especial es de aplicación única y exclusiva sobre el territorio delimitado por el ámbito correspondiente a las tres parcelas de Red Pública Supramunicipal de Equipamientos denominadas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, suelos urbanizables ya urbanizados y desarrollados del PGOU de Colmenar Viejo, quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan Especial.
2. Alcance. Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan y complementan las determinaciones establecidas para la Red Pública de Equipamientos de las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas” definidas por cada uno de los Planes Parciales que ordenaron pormenorizadamente ambos Sectores y sus Proyectos de Reparcelación correspondientes, fijando las condiciones de detalle no definidas en los citados instrumentos de planeamiento. En cualquier caso, estas Normas Urbanísticas deberán entenderse como complementarias del PGOU de Colmenar Viejo y de los mencionados Planes Parciales.



Art 3. Vigencia

1. El presente Plan Especial entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística en el BOCM, de conformidad con las previsiones del artículo 66 de la LSCM.
2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la LSCM.

Art 4. Efectos

1. Este Plan Especial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y su normativa, será público, obligatorio y ejecutivo.
2. Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento o Administración competente toda la documentación integrante del Plan Especial y de los proyectos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable.
3. Obligatoriedad. El Plan Especial y los Proyectos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
4. Ejecutividad. La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los Proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que sean necesarios al objeto de soportar la edificación pública prevista.

Art 5. Modificaciones del Plan Especial

1. Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Especial, con la tramitación prevista en los artículos 67 y siguientes de la LSCM, siempre que concurren las siguientes circunstancias:
 - Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior.
 - Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la LSCM.

Art 6. Normas de Interpretación

1. Las determinaciones del presente Plan Especial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y la presente Normativa Urbanística y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (bien informativa y de ordenación) se considerará que prevalecerán aquéllos sobre estos.



4. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquélla de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social y colectivo.

1.2. Normas generales de edificación

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Colmenar Viejo, se adoptan para el presente Plan Especial como propias las Normas Generales de la Edificación de dicho Plan General, establecidas en Volumen II. “Normativa General Urbanística”, en su Capítulo 4.

De igual forma, se adoptan como propia la Ordenanza de Edificación del Ayuntamiento de Colmenar Viejo, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 25 de noviembre de 2021.

1.3. Normas generales de urbanización

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Colmenar Viejo, se adoptan para el presente Plan Especial como propias las Normas Generales de Urbanización de dicho Plan General, Volumen II. “Normativa General Urbanística”, en su Capítulo 3.

1.4. Ordenanzas reguladoras

Para el ámbito de aplicación del presente Plan Especial, las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, será de aplicación la siguiente Norma Particular:

Norma Particular de las parcelas dotacionales supramunicipales DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”

Ámbito de aplicación

La presente Norma Particular se aplica a las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”.

Carácter

Se trata de superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas fueron exigidas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Condiciones de diseño urbano

Para el desarrollo del uso característico de Dotación Comunitaria será de aplicación:

- Para las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”, la Ordenanza Dotación Comunitaria o Equipamiento (DC) de la Normativa del Plan Parcial del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”.
- Para la parcela DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, la Ordenanza Dotaciones Comunitarios o Equipamiento (DC) de la Normativa del Plan Parcial del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”.

Para el desarrollo del uso compatible vivienda colectiva de protección pública serán de aplicación las condiciones que se establecen en el punto 1.4.1. *Normativa particular para el desarrollo del uso vivienda colectiva de protección pública en las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”* del presente Capítulo.



Condiciones de aprovechamiento

Para el desarrollo del uso característico de Dotación Comunitaria será de aplicación:

- Para las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”, la Ordenanza Dotación Comunitaria o Equipamiento (DC) de la Normativa del Plan Parcial del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”.
- Para la parcela DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, la Ordenanza Dotaciones Comunitarios o Equipamiento (DC) de la Normativa del Plan Parcial del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”.

Para el desarrollo del uso compatible vivienda colectiva de protección pública serán de aplicación las condiciones que se establecen en el punto 1.4.1. *Normativa particular para el desarrollo del uso vivienda colectiva de protección pública en las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”* del presente Capítulo.

Condiciones de uso

Para las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”, además de los usos compatibles/complementarios definidos en la Ordenanza Dotación Comunitaria o Equipamiento (DC) de la Normativa del Plan Parcial del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”, se establece el uso VIVIENDA COLECTIVA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN CUALQUIERA DE SUS TIPOLOGÍAS como compatible/complementario al 100%.

Para la parcela DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, además de los usos compatibles/complementarios definidos en la Ordenanza Dotaciones Comunitarios o Equipamiento (DC) de la Normativa del Plan Parcial del Sector SUP-4 “Adelfillas”, se establece el uso VIVIENDA COLECTIVA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN CUALQUIERA DE SUS TIPOLOGÍAS como compatible/complementario al 100%.

El resto de las condiciones de uso se mantienen sin alteración en ambas ordenanzas.

Condiciones singulares

Para la implantación del uso característico de Dotación Comunitaria, las condiciones de ocupación, altura, edificabilidad, etc. se podrán adaptar a la singularidad de las edificaciones que se proyecten, de tal modo que a través de Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepciones de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas.

Para el desarrollo del uso compatible vivienda colectiva de protección pública serán de aplicación las condiciones que se establecen en el punto 1.4.1. *Normativa particular para el desarrollo del uso vivienda colectiva de protección pública en las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”* del presente Capítulo.



1.4.1. Normativa particular para el desarrollo del uso residencial multifamiliar de protección pública en las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”

Se redacta la presente norma particular basada en las aprobadas para el Residencial Multifamiliar en los Planes Parciales de los Sectores a los que pertenecen las parcelas objeto del presente Plan Especial.

Art 1. Condiciones de diseño urbano

1. Tipología de edificación: será bloque o manzana abierto, aislado o adosado.
2. Parcelación: la superficie mínima de parcela será de 2.000 m²s.
3. Alineaciones y retranqueos: la posición de la edificación en la parcela cumplirá las siguientes condiciones:
 - a. Los retranqueos a calle tendrán una dimensión mínima de 5 metros.
Se deberá realizar un cerramiento de parcela, en los términos establecidos en la Ordenanza de la Edificación de Colmenar Viejo.
 - b. Al resto de linderos, el retranqueo mínimo será de 5 metros, debiéndose respetar la línea límite de edificación definida en los Planes Parciales de los Sectores SUP-3 “Arroyo del Espino” y SUP-4 “Adelfillas” respecto a la carretera M-607, grafiada en el plano O-3. *Afecciones*.
4. Separación mínima entre bloques dentro de la misma parcela. La separación mínima entre bloques, medida en cualquier dirección, será la semisuma de ambas alturas.
5. Fondo y longitud máxima de la edificación: la anchura máxima de los bloques será de 24 metros y la longitud máxima de los bloques será de 60 metros o del doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre planos al menos del 10% de la longitud del bloque menor, con un mínimo de 4 metros.

Art 2. Condiciones de aprovechamiento

1. Densidad máxima de viviendas: se permite un máximo de 332 viviendas en el conjunto de las tres parcelas, en régimen de vivienda de protección pública (VPP) en cualquiera de sus tipologías.

El número máximo de viviendas de cada una de las parcelas será el siguiente:

- a. Parcela DCS-1 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”: 81 viviendas.
 - b. Parcela DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”: 99 viviendas.
 - c. Parcela DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”: 152 viviendas.
2. Ocupación máxima:
 - a. La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 60% de la parcela.
 - b. La ocupación máxima permitida bajo rasante será del 80% de la parcela.
 3. Número máximo de plantas. Altura máxima:
 - a. El número máximo de plantas será de 3 (planta baja + dos plantas de piso) + planta baja cubierta o ático.
 - b. La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta y 4,00 para planta baja.

Bloque III. Documentación Normativa



4. Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima permitida será de: 0,75 m²c/m²s.

El cómputo de esta edificabilidad se realizará de acuerdo con lo regulado en la Normativa Urbanística del PGOU de Colmenar Viejo.

Art 3. Condiciones estéticas

1. Cubiertas: podrán ser planas o inclinadas. La pendiente máxima de las mismas será 30° (grados) sexagesimales.

Las cubiertas se podrán aprovechar para situar aquellos elementos que contribuyan a un mayor ahorro energético en el edificio. Dichos elementos se deberán disimular en la medida de lo posible, de modo que no suponga un impacto visual desde el suelo.

El material de cubierta será libre, siempre y cuando tenga una directriz de composición homogénea que realce el conjunto arquitectónico que se construya.

2. Fachada: Las fachadas serán de composición y materiales libres, evitando materiales que sean disconformes con la calidad que requiere esta zona urbanística.

En cualquier caso, se priorizarán el diseño y los materiales de acabado que favorezcan la eficiencia energética del edificio

Art 4. Otras condiciones

1. Tramitación:

- a. No será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle para la definición de las alineaciones y rasantes de las parcelas, entendiéndose suficientes las determinaciones del presente Plan Especial para la redacción de los proyectos de edificación de las parcelas.
- b. En los proyectos de edificación deberán incluirse las condiciones y características de las urbanizaciones interiores de las parcelas.

2. Conjuntos inmobiliarios: se permiten.

3. Condiciones de los espacios libres interiores:

- a. Los espacios destinados por los proyectos de edificación a jardín privado o espacio de parcela que existan entre y alrededor de las edificaciones principales no podrán ser ocupados por edificación, salvo con edificios auxiliares (almacenes, vestuarios, aseos, zonas de aparcamiento en superficie, cenadores, porches, etc.) adecuados a su función, de una planta y de superficie menor al 10% de la dicha superficie libre, con un máximo de 20 m² de edificación, excepto para usos deportivos al servicio de las edificaciones principales, en cuyo caso la superficie edificada es libre siempre que se justifique su necesidad en relación al uso que se destine.
- b. La edificación auxiliar de dicho espacio libre privado no computará a efectos de cálculo de la superficie máxima edificable, conforme a lo dispuesto en el art.24 de la Ordenanza de la Edificación del municipio de Colmenar Viejo.
- c. La superficie de los espacios libres interiores o de jardín privado no requieren necesariamente ser ajardinada, y puede ser ocupada bajo rasante.



4. Plazas de aparcamiento:
 - a. En cada parcela se exige, como mínimo, 1,5 plazas/100 m²c de edificación.
 - b. Las plazas de aparcamiento se situarán en el interior de la parcela y deberán desarrollarse, mayoritariamente bajo rasante, agrupando, en la medida de lo posible, los sótanos para optimizar excavaciones y disminuir las rampas de acceso.
 - c. A efectos de considerar planta bajo rasante en el ámbito del presente Plan Especial, se considerará como tal la definida en la correspondiente Normativa Urbanística del PGOU de Colmenar Viejo.
 - d. Los garajes se ajustarán a lo dispuesto en el apartado 1.15 del Capítulo 2, Sección 2, del Título 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Colmenar Viejo, y en lo dispuesto por la Ordenanza de la Edificación del municipio de Colmenar Viejo.
5. Trasteros: Cada vivienda contará con un trastero asociado que se situará, preferentemente, bajo rasante.
6. Suministro eléctrico: de forma previa a la solicitud de licencia, deberá realizarse consulta en la compañía suministradora eléctrica, para que ésta indique la correcta definición del tipo de acometida que deba finalmente ejecutarse, en función de la demanda eléctrica de cada edificio proyectado.
7. Arbolado: La implantación de las edificaciones, contendrán en el proyecto de edificación correspondiente, las medidas necesarias para dar correcto cumplimiento a la Ley 8/2005, de 26 de Diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid así como a lo establecido en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Colmenar Viejo en lo referente al arbolado del interior de las parcelas.



Capítulo 2. Ejecución del Plan Especial

2.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística

El ámbito del presente Plan Especial son suelos transformados provenientes de Suelos Urbanizables, que han adquirido las características de condición de solar, por lo que no la definición de ningún tipo de modalidad de gestión urbanística al haberse concluido el proceso de desarrollo de estos suelos.

2.2. Regulación del Sistema de Actuación

Toda vez que el presente Plan Especial tiene la única finalidad de permitir el uso residencial multifamiliar de protección pública y regular la actividad edificatoria de este uso en las parcelas parcela DCS-1 y DCS-2 DEL SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DE LA PARCELA DC-3 DEL SUP-4 "ADELFILLAS", Redes Públicas de Equipamientos, no procede establecer un sistema de ejecución por carecer de contenido, habida cuenta de que el ámbito del Plan Especial se encuentra totalmente urbanizado y su desarrollo es a través de licencia directa.



Capítulo 3. Sostenibilidad de la actuación propuesta

3.1. Memoria de Sostenibilidad Económica

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, dispone que:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Por tanto, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto legal son las siguientes:

“Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”

Así pues, conforme a la legislación vigente, **el presente Plan Especial, por su objeto, no requiere una evaluación específica de esta materia, toda vez que no estamos ante una actuación de transformación urbanística.**

No obstante, cabe reseñar que el presente Plan Especial no comportará ningún gasto para la Hacienda Pública Local del Ayuntamiento de Colmenar Viejo, dado el único coste es el presente Plan Especial y se sufraga por la Comunidad de Madrid.

Al contrario, el Ayuntamiento de Colmenar Viejo recibirá una serie de ingresos por el desarrollo de las viviendas de protección pública en la parcela, consistentes en:

- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
- Impuesto sobre Bienes e Inmuebles (IBI).
- Otros impuestos y tasas derivados del establecimiento de familias en las viviendas de protección pública.

Como se puede comprobar, la aprobación del presente Plan Especial no supondrá un gravamen para los presupuestos municipales de Colmenar Viejo, sino todo lo contrario.



3.2. Viabilidad económico-financiera

El presente Plan Especial no estima ningún coste en su desarrollo.

No se plantea ninguna nueva infraestructura, ni modificación de las existentes, así como ninguna inversión previa a la edificación de las parcelas objeto del presente Plan Especial.

3.3. Plan de etapas

Habida cuenta de que las parcelas se desarrollarán mediante licencias directas, no se considera necesario el establecimiento de un Plan de Etapas.

No obstante, la ejecución de las parcelas y las edificaciones en cada una de ellas se podrá proponer por etapas.

En Colmenar Viejo, diciembre de 2023.

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

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



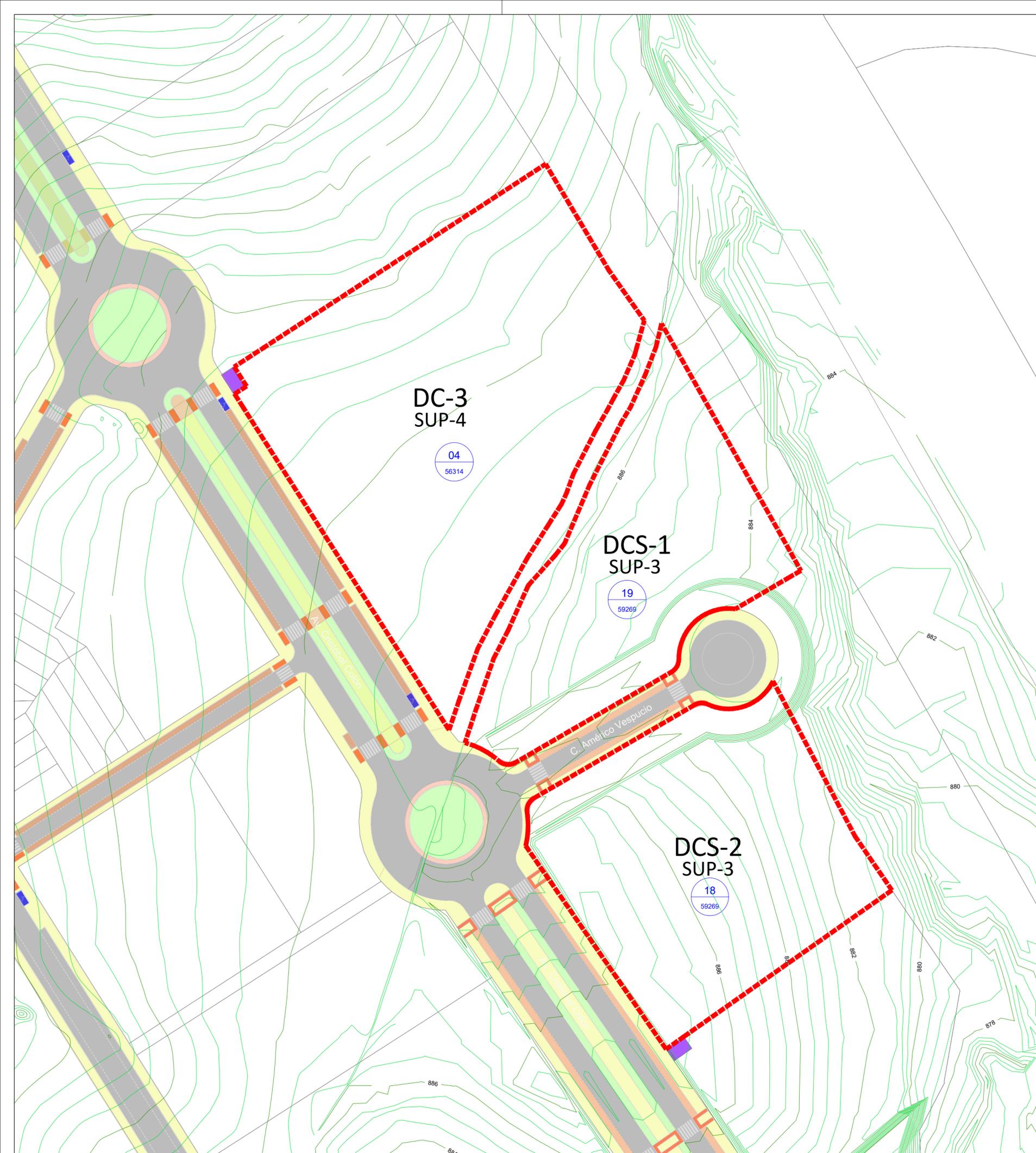
VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. Delimitación del ámbito.
- O.2. Planeamiento vigente. Calificación del Suelo.
- O.3. Afecciones
- O.4.1. Red viaria. Alineaciones y rasantes.
- O.4.2. Red viaria. Perfiles longitudinales Avda. Cristóbal Colón y C/ Américo Vespuccio
- O.5. Conexión con los servicios urbanos.

En Colmenar Viejo, diciembre de 2023.

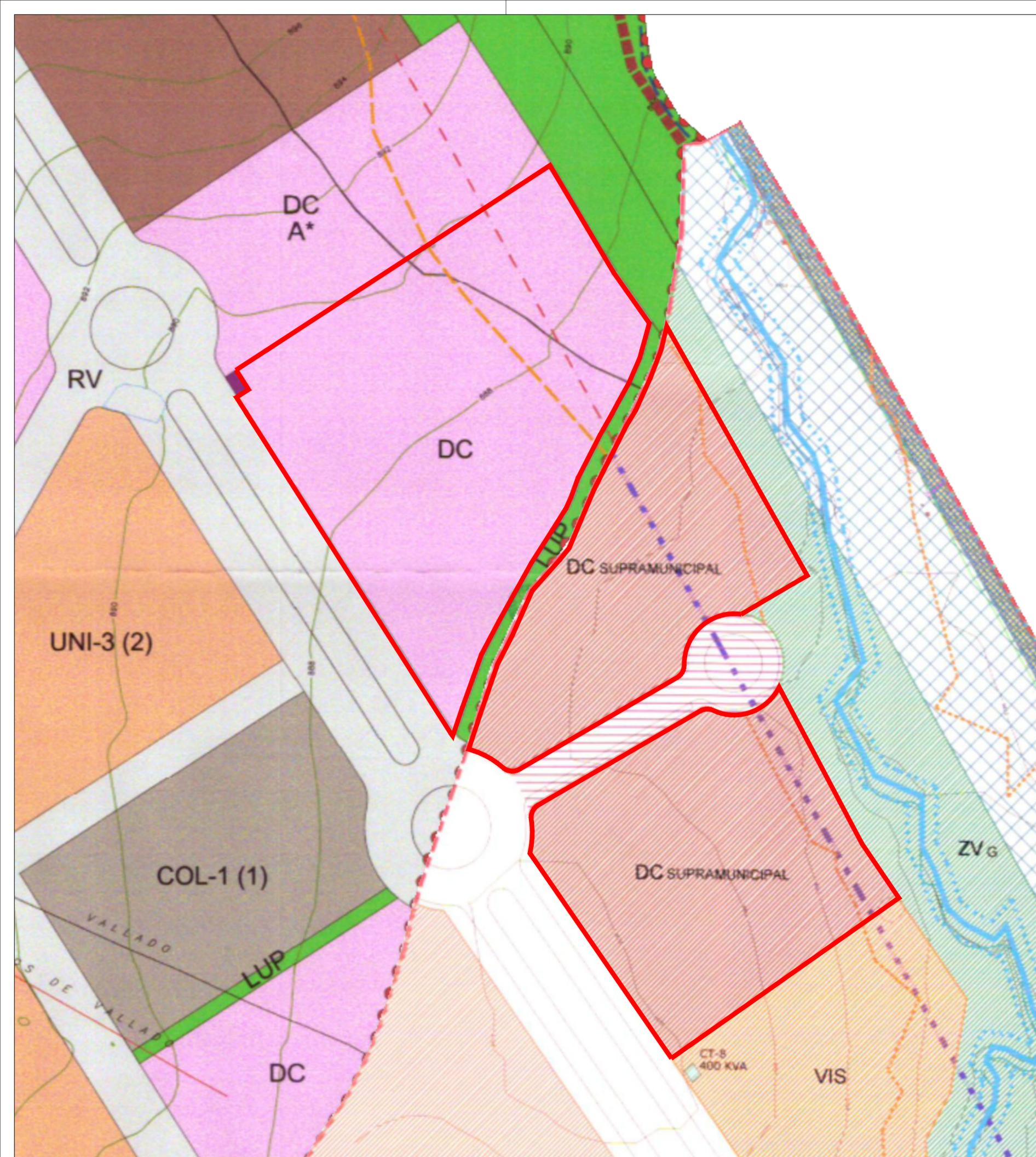
D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

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



- LEYENDA**
- Catastro
 - Límite Plan Especial
 - N° Parcela
 - N° Polígono Catastral

<p>PLANO</p> <h1>PO 1</h1>	<p>Delimitación del Ámbito Parcelas Catastrales</p>	<p>NORTE </p>
		<p>ESCALA 1:1.000</p> <p>FECHA Diciembre 2023</p> <p>REF 22AA0099</p>
<p>PROYECTO PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 "ADELFIILLAS"</p>		
<p>Colmenar Viejo (Madrid)</p>		
<p>LA PROPIEDAD Área de Valoraciones y Patrimonio de la DG de Suelo Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid</p>		
		<p>ARNAIZ Arquitectos S.L.P. Luis Arnáiz Rebollo Gustavo Romo García</p>



LEYENDA

Delimitación del P.E.

SUELOS PÚBLICOS

- Red Variar (RV)
- Dotacional (DC)
- Zona Verde (LUP)
 - 1ª Zona Verde Transición
 - 2ª Zona Verde Estancial

SUELOS LUCRATIVOS

- Vivienda Colectiva G1 (COL-1)
- Vivienda Colectiva G2 (COL-1)
- Vivienda Unifamiliar G1 (UNI-1)
- Vivienda Unifamiliar G2 (UNI-2)
- Vivienda Unifamiliar G3 (UNI-3)
- Terciario Comercial (SER-1)
- Servicios Básicos e Infraestructuras (SB)

AFECCIONES

- Línea de Edificación: Distancia Mínima desde la M-607
- Dominio Público Hidráulico
 - Zona de Servidumbre (5m)
 - Zona de Policía (100m)
 - Caballón Acústico (h= 4m + 1m de Anchura en la Parte Superior) (Long. : 470m)
- A* Parcela Sujeta a Condicionantes Acústicos

REDES SUPRAMUNICIPALES PÚBLICAS
ART. 91.3 LS

- VIVIENDA PÚBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL
- DC EQUIPAMIENTOS

REDES GENERALES PÚBLICAS
ART. 36.5 LS

- ZV G ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- DC G EQUIPAMIENTOS SOCIALES
- DC G COMUNICACIÓN Y SERVICIOS
- VIARIO G INFRAESTRUCTURA VIARIA

REDES LOCALES PÚBLICAS
ART. 36.6 LS

- ZV L ESPACIOS LIBRES
- DC L EQUIPAMIENTOS SOCIALES

OTRAS REDES

- INFRAESTRUCTURA VIARIA
- VPP ESPACIO LIBRE DE TRANSICIÓN
- CARRIL BICI
- CORREDOR ELÉCTRICO
- RESERVA DE AMPLIACIÓN DE AUTOVÍA
- CENTROS SOTERRADOS PARA RECOGIDA DE BASURAS (INDICATIVOS)

DELIMITACIONES

- LÍMITE DEL SECTOR
- LÍMITE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN
- VAGUADA
- CAUCE DE ARROYO

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

- ZONA DE SERVIDUMBRE (5m)
- ZONA DE POLICÍA (30m)

MANZANAS DE USO RESIDENCIAL O TERCIARIO

- UNI.1 VIVIENDA UNIFAMILIAR *(TIPOLOGÍA)
- COL.1 VIVIENDA COLECTIVA *(TIPOLOGÍA)
- TER.1 INDUSTRIAL Y TERCIARIO
- INFR. INFRAESTRUCTURAS

ENERGÍA ELÉCTRICA. MEDIA TENSION

- C.T. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

GESTIÓN

- VIARIO A URBANIZAR: POR EL SECTOR 3 EN CASO DE QUE EL SECTOR 2 NO LO HUBIERA HECHO. COSTE A SER RESARCIDO POR SECTOR 2 (VER MEMORIA DEL PLAN PARCIAL)

Nota: Plano **P4.2 Zonificación y Ordenanzas** de la Modificación del Plan Parcial del SUP-4 "Adelfillas"

Nota: Plano **P5 Ordenación y Redes Públicas** del Plan Parcial del SUP-3 "Arroyo Espino"

PLANO **PO2** **Planeamiento vigente Calificación del Suelo**

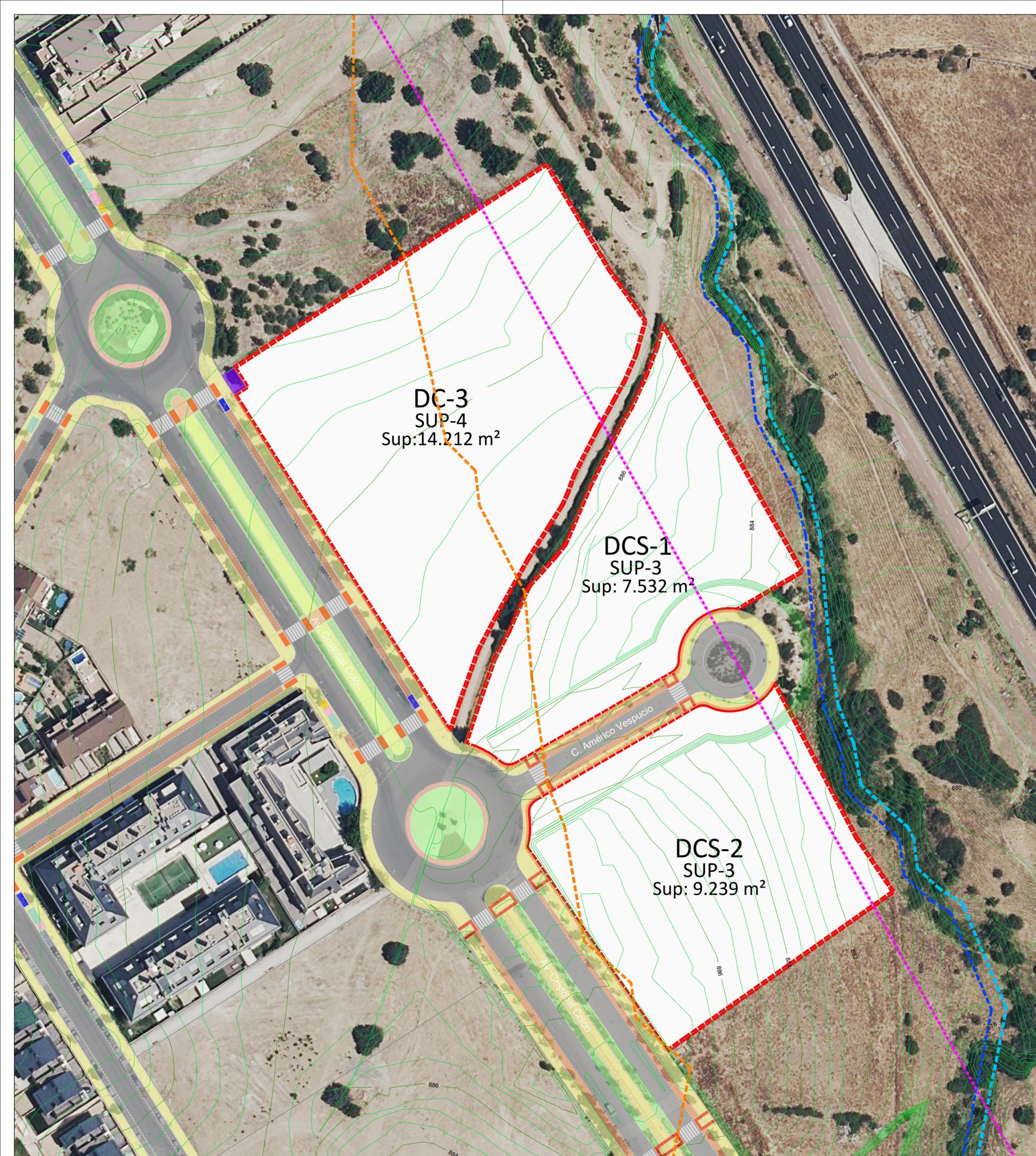
PROYECTO **PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 "ADELFIILLAS"**

Colmenar Viejo (Madrid)

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

ESCALA 1:1.000
FECHA Diciembre 2023
REF 22AA0099

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



LEYENDA

- Catastro
- Límite Plan Especial

M-607. Afección Plan General de Colmenar Viejo. 100m
 --- Línea de edificación

Afección de Cauces. RD849/1986 y RDL 1/2011 Texto Refundido Ley de aguas
 Arroyo del Espino

- Dominio Público Hidráulico.
- Zona de servidumbre (5m)
- Zona de policía (100m)

PLANO

PO3

Afecciones

NORTE



ESCALA 1:1.000
 FECHA Diciembre 2023
 REF 22AA0099

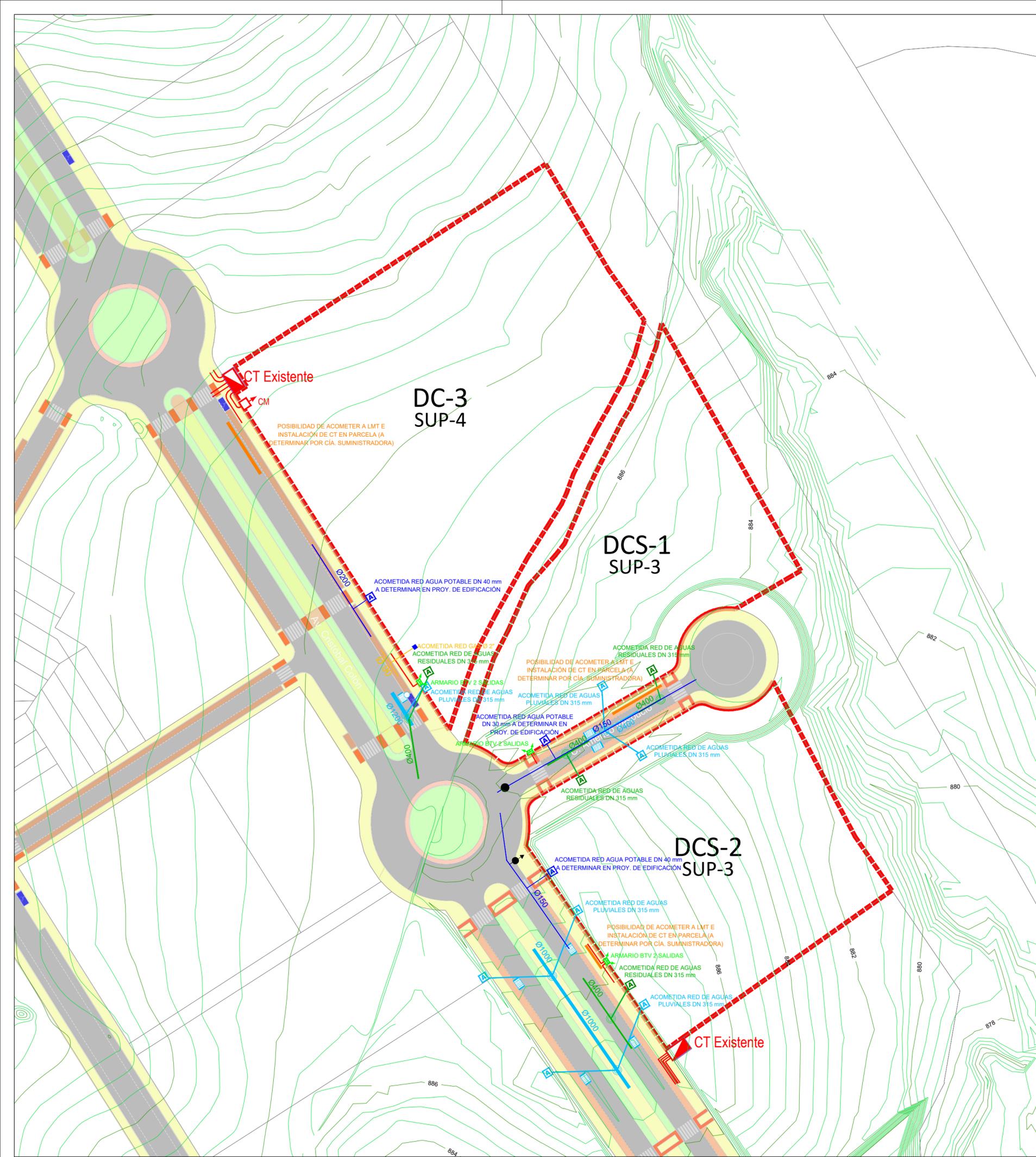
PROYECTO **PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 "ADELFIILLAS"**

Colmenar Viejo (Madrid)

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



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



LEYENDA
 --- Límite Plan Especial

<p>PLANO</p> <h1>PO5</h1>	<p>NORTE</p>	<p>ESCALA 1:1.000</p>
		<p>FECHA Diciembre 2023</p>
<p>PROYECTO</p> <p>PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 "ADELFIILLAS"</p> <p>Colmenar Viejo (Madrid)</p>	<p>REF 22AA0099</p>	
		<p>LA PROPIEDAD</p> <p>Área de Valoraciones y Patrimonio de la DG de Suelo Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid</p>