Ac: 183/96

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO QUE CONSTA DE 156 PÁGINAS HA SIDO INFORMADO FAVORABLEMENTE EN EL EXPEDIENTE DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS PARA EL LEVANTAMIENTO DE LOS ÁMBITOS APLAZADOS DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COLMENAREJO Y CATÁLOGO DE BIENES A PROTEGER, EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

Madrid, 11 de OCT 2005
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO
Fdo.: Paloma de la Roca Ranz

COMUNIDAD DE MADRID • Consejería de Medio Ambiente y Ord. del Territorio • DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

REVISIÓN DE

NORMAS SUBSIDIARIAS

DE PLANEAMIENTO

DEL MUNICIPIO DE

COLMENAREJO (MADRID)

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 12.10.06
Madrid, 30.10.06
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
6 JUN 1996
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE

FASE 5ª:

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

Tomo I: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

Promotor:
ILMO. AYUNTAMIENTO DE COLMENAREJO (MADRID)

BD

Equipo Redactor:
Santos López Colón. Arquitecto y Urbanista.

Abril, 1.996.

COMUNIDAD DE MADRID • CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

REVISION DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLMENAREJO (Madrid)

Fase 5ª:
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

Promotor:
ILMO. AYUNTAMIENTO DE COLMENAREJO.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

BD

Abril, 1.996.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

BD

Redactor: SANTOS LOPEZ COLON. Arquitecto y Urbanista.

INDICE

Capítulo 1º. INTRODUCCION.

1.1. Introducción.

1.2. Objeto del documento.

1.3. Marco legal en que se inscribe.

1.4. Carácter del documento.

1.5. Figura de planeamiento municipal que se propone.

1.6. Administración Promotora del documento.

Capítulo 2º. INFORMACION BASICA OPERATIVA.

2.1. El marco comarcal.

2.2. Una aproximación al municipio de Colmenarejo.
A. Medio Físico.
B. Medio Humano.
C. Medio Urbano.

2.3. El planeamiento vigente.

Capítulo 3º. DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL.

3.1. La relación con el entorno comarcal.

3.2. El medio físico del municipio.

3.3. El núcleo urbano de Colmenarejo.

3.4. El planeamiento municipal vigente.

Capítulo 4º. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

4.1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de acometer la revisión del planeamiento municipal.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

4.2. Criterios y objetivos del planeamiento. Tipo de Instrumento de planeamiento municipal que se propone.

4.3. Justificación de la propuesta.

4.4. Participación pública en el proceso de revisión del planeamiento municipal.

Capítulo 5º. PROPUESTA DE ORDENACION Y GESTION.

A. Descripción del modelo.

B. Protección del Patrimonio edificado.

Capítulo 6º. DOCUMENTACION GRAFICA (Planos).

6.1. Planos de Información.

6.2. Planos de la propuesta de ordenación.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

- 6 JUN 1996

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO INFORMANTE

CAPITULO 1º
INTRODUCCION

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 25 JUL. 1996
MADRID 26 JUL. 1996
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución de 18-4
1.989, B.O.C.M. 5-5-1989)

1.1. INTRODUCCION.

El transcurso del tiempo, y por tanto la vigencia del planeamiento municipal de el municipio que consideramos, Colmenarejo (Madrid), supone, sin perjuicio del importante grado de desarrollo que ha adquirido a su amparo, que muchas de sus determinaciones queden al día de hoy obsoletas o desfasadas, sin perjuicio de otro tipo de consideraciones sobre el verdadero valor de la normativa urbanística de las vigentes Normas Subsidiarias municipales.

La aprobación de éste instrumento de planeamiento municipal, que por las presentes se revisa, en febrero de 1.987, y sus modificaciones posteriores, la ejecución de una muy importante fracción de sus determinaciones por una parte, principalmente en las relativas al desarrollo físico de las nuevas áreas previstas de crecimiento, y por otra la necesidad imperiosa de adecuar la normativa urbanística propia de las Normas al verdadero carácter del núcleo urbano, hacen adoptar al Ayuntamiento del término municipal la decisión de acometer la revisión de este planeamiento municipal.

A tal fin, y previos los informes procedentes de los Servicios Técnicos municipales, el Ayuntamiento de Colmenarejo, en sesión plenaria celebrada el día 8 de junio de 1.993 adoptó el acuerdo de proceder a la REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

En un primer lugar, se procede a la Revisión de las Normas para generar la cobertura necesaria a los nuevos desarrollos urbanos esperados, principalmente residenciales si bien se amplia el actualmente proyectado sector industrial sobre suelos municipales, mediante el dimensionamiento adecuado a las proyecciones efectuadas, dando con ello satisfacción a la demanda real que se está produciendo al amparo del desarrollo del área Oeste metropolitana, no contemplada en el planeamiento vigente.

En segundo lugar, los desajustes de la normativa urbanística se tratarán de reajustar en atención a la realidad de cada área del municipio, y procurando en la medida de lo posible eliminar, y no provocar, situaciones normativas de agravios comparativos.

Por último, la presente revisión opera la total adecuación del planeamiento municipal a las determinaciones del reciente Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio.

El Ayuntamiento, en virtud de las determinaciones a que hace referencia el artículo 109 del precitado Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992, es competente para proceder a la formulación e impulsión de esta revisión.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Sin embargo, la vigente legislación del suelo prevé los diferentes órganos de la Administración dentro del marco competencial para aprobar las distintas figuras de planeamiento, y en especial el planeamiento de rango municipal como es el que nos ocupa.

Así pues, mientras que la competencia intrínseca de la dirección y tramitación reglamentaria del planeamiento municipal corresponde al propio Ayuntamiento del municipio que se trate, como se ha expuesto, corresponde a un órgano urbanístico superior, al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid a nuestros efectos, la consideración sobre su adecuación, y por tanto su entrada en vigor, esto es su "aprobación definitiva" hablando en términos administrativos.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO.

En consecuencia con lo dicho en el punto anterior, tras el estudio de la situación actual, a todos los niveles, del planeamiento en relación con el término municipal de Colmenarejo, y así mismo con su ámbito comarcal, considerando las necesidades e iniciativas expuestas por el Ayuntamiento y la Consejería de Política Territorial y los órganos de la Administración que tienen competencias parciales -por razón de la materia- en este territorio municipal considerado, y compatibilizando dichos intereses, viene a formalizarse el presente Documento de Normas Subsidiarias municipales dentro del proceso de revisión del planeamiento municipal.

Es por tanto en síntesis el objeto de este Documento definir el marco de planeamiento (dimensión y modelo) y la estrategia para acometer el desarrollo de la revisión del mismo.

El conjunto documental de las Normas Subsidiarias sustancia las necesidades tanto formales, que dimanan del Ayuntamiento, como legales, que lo hacen directamente de la legislación urbanística aplicable.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1.3. MARCO LEGAL EN QUE SE INSCRIBE.

La presente revisión del planeamiento municipal se inscribe en el marco jurídico previsto para tal en los artículos 114, en relación con el 103 y en los términos que se manifiesta el 126.4, todos ellos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana de 1.992, por lo que a tramitación que ha de efectuarse, y al artículo 77 y siguientes del citado cuerpo legal, y concordantes del Reglamento de Planeamiento, por lo que a contenido técnico y documental se refiere.

Por otra parte se significa expresamente que se hacen de aplicación al caso de Colmenarejo las determinaciones a que hace referencia la Disposición Adicional 1ª, punto 3, del tantas veces citado Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992.

Conjuntamente con el Documento de Normas Subsidiarias, de ámbito municipal, se tramita el Catálogo de Bienes a Proteger, en los términos y con las condiciones a que hace referencia la legislación vigente.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1.4. CARACTER DEL DOCUMENTO.

El presente Documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, tiene a la vez un carácter de documento marco, definitorio del futuro modelo de crecimiento municipal que ha estimado conveniente el Ayuntamiento y de compromiso entre las partes citadas con la competencia urbanística para el planeamiento municipal, desde el cual, y con la necesaria flexibilidad para acometer la solución a la problemática planteada, y por otra parte, habida cuenta el prolijo desarrollo de las condiciones normativas, se deduce un documento regulador con soluciones, en principio, definitivas para las sucesivas etapas de la tramitación de las Normas Subsidiarias, si de la participación pública no se desprenden otras condiciones para el desarrollo del mismo.

No obstante esto, no hay que entenderlo como un documento rígido e inflexible en sus determinaciones. La solución que se plantea en el documento de revisión se ha adoptado con los criterios de racionalidad y flexibilidad que se derivan no sólo de la respuesta técnica a los problemas detectados sino también de lo que se deduce, como se ha dicho, de los periodos de exposición al público del Avance de Planeamiento y -en su momento- de información pública del plan, como así mismo de las negociaciones que se han establecido con los particulares a efectos de garantizar la gestión del suelo y en definitiva la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

En este Documento, la propuesta que técnicamente se presenta como la alternativa (o alternativas) de desarrollo municipal más interesante en función de los objetivos perseguidos, se plantea como los techos máximos que no conviene superar en la siguiente revisión, tanto por lo que se refiere a suelos nuevos incorporados, viviendas, superficies para industria y actividades económicas, etc.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1.5. FIGURA DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL QUE SE PROPONE.

Tal y como se justifica en Capítulos posteriores de este Documento, se llega a la conclusión de que el instrumento de planeamiento municipal, de entre los que fija la Ley del Suelo, para el municipio de Colmenarejo en la revisión del mismo es el de NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, reguladas en detalle en el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, toda vez que la propuesta que se formula proyecta ámbitos territoriales delimitados para su clasificación como **suelo urbano**, como **suelo apto para la urbanización** y como **suelo no urbanizable**.

Se ha considerado esta figura de planeamiento como la más apta para el municipio que nos ocupa en función tanto de las características del núcleo y su desarrollo, como así mismo de las posibilidades y capacidad del propio Ayuntamiento para la gestión de las mismas.

Siendo el instrumento vigente en el municipio las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, ha quedado comprobado y corroborado lo dicho en este párrafo.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1.6. ADMINISTRACION PROMOTORA DEL DOCUMENTO.

Es el **Ayuntamiento de Colmenarejo** la **Administración promotora** de la redacción del presente documento para la revisión del planeamiento municipal, de su impulsión y tramitación.

Efectivamente, el Ayuntamiento en sesión ordinaria de Pleno celebrada el día 8 de junio de 1.993, acordó proceder a la revisión del planeamiento municipal, acuerdo éste adoptado en virtud de las competencias propias municipales que otorga la Ley del Suelo respecto a la formulación del planeamiento municipal, artículo 109 de dicha Ley.

Será pues el citado Ayuntamiento quien impulse y tramite el Expediente administrativo de Revisión del planeamiento municipal, de conformidad con las previsiones de los artículos 103 y 114 de la Ley del Suelo, texto refundido de 1.992, remitiéndolo para la aprobación definitiva al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

CAPITULO 2º
INFORMACION BASICA OPERATIVA

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS URBANISMO
Y TRANSPORTES

En el presente Capítulo se expone de forma estructurada la información que se considera operativa y útil, no sólo a efectos de enfocar el presente Documento, sino también desarrollada con vistas a disponer de elementos de juicio para, tras su análisis, definir los criterios para resolver la problemática generada y orientar la nueva ordenación durante el proceso de revisión.

Permite así mismo efectuar unas proyecciones básicas de población y capacidad residencial, si bien éstas previsiones se ven ampliamente superadas por el modelo que se propone toda vez la fuerte dinámica de crecimiento y expansión del núcleo urbano.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

2.1. EL MARCO COMARCAL.

Situado en el cuadrante occidental de la provincia de Madrid, en la conocida como "Hoya de Villalba", el ámbito comarcal en donde se sitúa Colmenarejo está compuesto por un territorio básicamente de piedemonte de la Sierra de Guadarrama, propio de las estribaciones del altiplano de la submeseta sur. Cuenta con una morfología llana o suavemente ondulada que se hace abrupta conforme nos aproximamos hacia el Oeste junto a las escarpaduras del río aulencia, afluente del Guadarrama. El sustrato geológico básico se expresa en el punto siguiente.

Toda la comarca se halla en la importante cuenca hidrográfica del río Guadarrama, que relaciona básicamente a la misma.

Sobre una red de comunicaciones terrestres que se estructura básicamente por los ejes viarios constitutivos de las carreteras radiales N-VI, autovía de La Coruña, y por la C-505, carretera de Las Rozas a El Escorial, quedando bastante distante de la primera y próximo a la segunda, que se constituye como la carretera de mayor rango jerárquico de las que atraviesan el municipio, que no el núcleo urbano.

Se relaciona con ellas a través de la carretera que une a Colmenarejo con los núcleos urbanos de Galapagar por el Noresteste y Valdemorillo por el Suroeste.

Si bien el término de Colmenarejo es colindante con varios más, aparte de los mencionados en el párrafo anterior, no tiene una estructura viaria que los relacione directamente, excluyendo a trazados agropecuarios o de servicio del Canal de Isabel II, siguiendo sus líneas de grandes aductores.

Toda vez que su posición respecto a las grandes vías de comunicación es ciertamente marginal, no ha sufrido el núcleo de Colmenarejo el influjo que desde la centralidad de Madrid ha visto su máximo exponente de crecimiento a todos los pueblos de la citada comarca que son atravesados por las grandes arterias de comunicación viaria, y con especial relevancia a Collado Villalba y Galapagar, municipios éstos en el área de influencia de Colmenarejo.

Otro de los factores que han favorecido los grandes crecimientos coloniales, del cual tampoco ha participado el municipio de Colmenarejo, ha sido la influencia del ferrocarril. Efectivamente, al amparo del ferrocarril se ha ido estructurando la "Hoya de Villalba", generándose colónias o barrios al amparo de las estaciones de ferrocarril que muy pronto pasan a convertirse, por la mayor dinámica económica que generan, en los núcleos de población de más relevancia que el principal del municipio. Así pues es buen ejemplo el de

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Collado Villalba, que además soporta un importante nudo de comunicaciones ferroviarias (desvío del ferrocarril de Madrid a Segovia y a Avila.

El efecto del ferrocarril se deja notar en la comarca principalmente durante el primer tercio del siglo, con la implantación de una muy importante colección de Colonias.

Al no haber participado de este crecimiento absolutamente desestructurado, ha permanecido dentro de su marco comarcal como un municipio ligado hasta no hace muchos años a las labores agropecuarias, y recientemente ha visto un acompasado crecimiento residencial de temporada, ordenado y muy directamente relacionado con el principal uso residencial base del núcleo urbano.

Junto a esta especialización urbana, han aparecido tímidamente, y hoy con más fuerza, iniciativas de promociones de residencia unifamiliar, que tienen su máximo exponente en las urbanizaciones de la colonia de Santiago y las promociones municipales (Fuente del Conejo y El Caño), y Los Escoriales exterior y al Sur del núcleo urbano de Colmenarejo. Esta dinámica en Colmenarejo se observa con mucha más fuerza en los municipios de su entorno, en que las grandes promociones datan en algunos casos de más de treinta años (Parquelagos en el municipio de Galapagar).

Siendo en un principio una zona, el ámbito comarcal en que queda incluído el municipio de Colmenarejo, en donde la base económica era la agricultura y ganadería, dicha zona se está convirtiendo en un área netamente residencial y de servicios -de calidad-, y en menor grado industrial, transformando aquella base económica por esta última, en donde los núcleos originales se están terciarizando y especializando en el servicio a la residencia.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

2.2. UNA APROXIMACION AL MUNICIPIO DE COLMENAREJO

A. MEDIO FISICO.

2.2.1. Situación geográfica. Marco comarcal.

El término municipal de Colmenarejo se localiza, dentro de la provincia de Madrid, en el Oeste, justo al Suroeste del municipio de Galapagar y al Este de Valdemorillo, con cuyos núcleos de población dista tan solo a 1,8 y 7 kilómetros respectivamente.

Está delimitado por las coordenadas geográficas x = 410.791 y x = 416.716, e y = 4.482.263 e y = 4.493.295, referidas a la proyección U.T.M. Las coordenadas del núcleo urbano de Colmenarejo (referidas a la iglesia) son x = 413.976, y = 4.490.678 y z = 872 m.

Se encuentra situado al Sureste de la Sierra de Guadarrama, a cuya solana se extiende la totalidad del territorio municipal, en pleno piedemonte, en un área relativamente poco accidentada situada entre los ríos Guadarrama y Aulencia. Ocupa los parajes de "Dehesa de Las Latas", "Navacorredores", "Los Brezos", "Aragonés", "El Chaparral", "Tiesta Cabezas", "El Cercado de Barriños", "Peñarrubia", "Las Nicolasas", "Camino del Rey", "El Palancar", "Cerca del Bravo", "Prado de la Pena", "Praocurrita", "El Pozuelo", "Praostero", "Cercado de los Pinos", "Reojón", "Navalapielga", "La Nava", "Los Escoriales", "Carranquia", "Robledillo", "Viñas Viejas", "Fuenfría", "Los Cantos de San Blas", "Pradera de los Espinillos", "Rincón de la Pila", "Fuente las Pozas", " Cañadillas", "La Laguna", "Los Conjuros", "Dehesa de la Espernadilla", "Alcornoque", "El Membrillo", "Casa de Fuentes", "El Romeral", "Fuente del Caño", "El Caño", "Casa Lara", "Palomera", "Los Chopos", "Las Laderas", "Peña Lobera", "Los Quemados", "Cerro del Mueble", "Las Minas", "Pozo de las Minas", "Los Pocilgones", "Cerro del Burro", "Casas Viejas", "Los Canchos", "Cerro Clavijo", "La Patata", "Los Pinos", "Vinasguera", "La Presa", "El Cerro", "Las Cuestas", "El Madroñal", "El Callejón", "La Chaparrilla", "Foliteras", "Cerro Chico", "Fuente de la Plata", "Minas de la Liebre" y "Cabeza Aguda".

Como ya se ha indicado, al Noreste-Este y Oeste limita respectivamente con los términos municipales de Galapagar y Valdemorillo. Al Noroeste linda con El Escorial, mientras que por el Sureste tiene lindes comunes con Villanueva del Pardillo.

Situado en la comarca agraria Sur-Occidental -que ocupa, dentro de la Comunidad, la posición más meridional en la mitad occidental- si bien está localizado justo en el extremo superior de dicha comarca, en el límite con las comarcas de Guadarrama -a la cual pertenecen Galapagar y El Escorial- y Area Metropolitana de Madrid -de la que forma parte Villanueva del

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Pardillo-, Colmenarejo queda enclavado en pleno piedemonte madrileño, al Sur-Oeste del río Guadarrama.

2.2.2. Extensión del término.

La superficie total del municipio de Colmenarejo es de 31,7 Km2., de los cuales 166 hectáreas corresponden a superficie inundada por el Embalse de Valmayor, no existiendo núcleos urbanos de entidad, a excepción de las urbanizaciones que circundan al pueblo: Residencial Parqueazul, Los Alamos, Colonia de Santiago, La Ladera, Rincón de Prastueros, El Chaparral, Prado Ibarra y El Alcornoque, y en el suroeste, a menos de 2 km. de la presa, la Puebla de Valmayor, pequeño núcleo de 22 viviendas para operarios del Canal de Isabel II destinados a Valmayor. De la superficie restante, 724 hectáreas quedan al Norte de la carretera M-610, que une Colmenarejo con Valdemorillo, mientras que las 2.280 hectáreas restantes quedan al Sur-Sureste de la mencionada carretera, en donde se encuentra ubicada la mayor parte del casco urbano de Colmenarejo.

2.2.3. Morfología, topografía y clinometría.

Fisiográficamente, el municipio de Colmenarejo forma parte de la unidad **Piedemonte**, estando situado en la denominada **Rampa de Galapagar**, que forma el límite con otra gran unidad fisiográfica madrileña: la **Campiña**. Los terrenos más meridionales y bajos del municipio -a menos de 700 metros de altitud- se incluyen dentro de esta segunda unidad, y se consideran pertenecientes a la denominada **Campiña de Majadahonda** -que inicia por aquí esta gran unidad madrileña, que descenderá paulatinamente hacia la Depresión del Tajo.

En detalle, se trata de una zona suavemente ondulada -a excepción del extremo meridional, que se transforma en más montañoso y abrupto-, con pequeños encajamientos fluviales del río Aulencia y los diversos arroyos, que van dejando vaguadas amplias en la parte meridional. La orientación general de la mencionada rampa es de Noroeste a Sureste, como así sucede en los terrenos ocupados por el término, aunque debido a la influencia del Embalse de Valmayor por una parte y a la del río Aulencia por otra, los terrenos del Noroeste y Oeste municipal tienen en parte orientación Oeste, y los más próximos al río la tienen hacia el Suroeste.

Los terrenos del municipio se sitúan en pleno Piedemonte madrileño, aproximadamente con 840 metros de altitud media y orientación general del término Sureste. El territorio municipal presenta un aspecto bastante llano a suavemente ondulado en sus tres cuartos septentrionales, y bastante accidentado en el tramo más meridional -en la transición con la Campiña, justo al final de la Rampa de Galapagar-. La orientación de las pendientes es -a causa de los diversos arroyos municipales, pero sobre todo debido a la influencia del Embalse de Valmayor y del río Aulencia- por tanto múltiple, predominando no obstante las orientaciones al Sureste, y en mucha menor medida, las Oeste, Suroeste y Sur.

BD

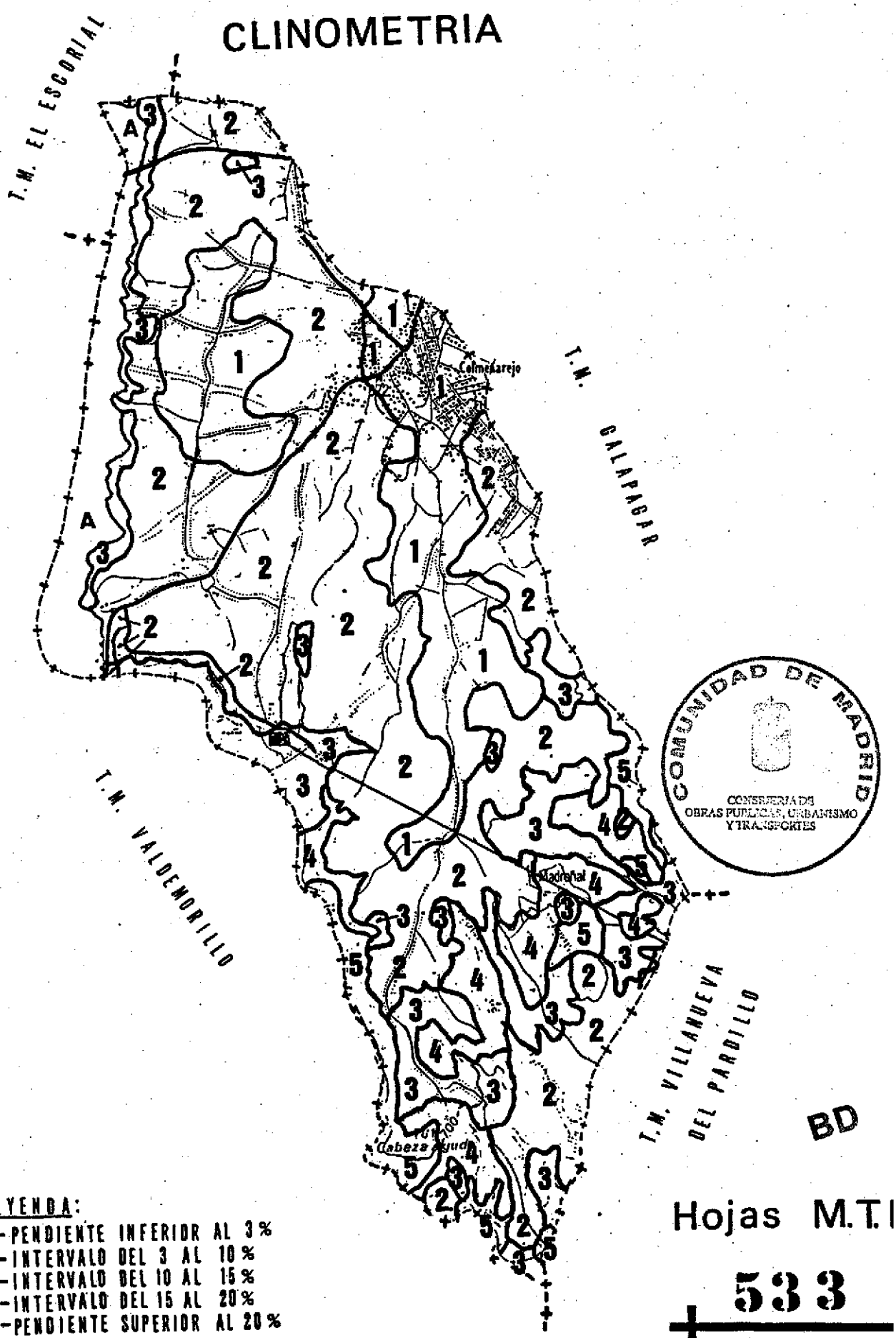
De topografía bastante regular y relativamente poco accidentada, con pendientes débiles o medias, predominando las situadas en intervalos comprendidos entre el 3 y 15 %. En el esquema adjunto se da una visión de la clinometría municipal (mapa de pendientes).

Los cerros principales, con sus respectivas altitudes, son de Norte a Sur los siguientes:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO, URBANISMO Y TRANSPORTES

Término municipal de COLMENAREJO

CLINOMETRIA



LEYENDA:

1-PENDIENTE INFERIOR AL 3%
2-INTERVALO DEL 3 AL 10%
3-INTERVALO DEL 10 AL 15%
4-INTERVALO DEL 15 AL 20%
5-PENDIENTE SUPERIOR AL 20%
A-AGUA

BD

Hojas M.T.I

533
558

- Cerro de Latas (907 m.)
- Conjuro (889 m.)
- Cerro Clavijo (862 m.)
- Palomera (857 m.)
- Peña Lobera (785 m.)
- Cerro del Mueble (851 m.)
- Vinasguera (852 m.)
- El Cerro (842 m.)
- Madroñal (846 m.)
- Cerro Chico (781 m.)
- Cabeza Aguda (781 m.)

La altitud del término varía entre los 608 metros, como cota más baja, situada en el cauce del río Aulencia, en el punto más meridional del municipio, y los 907 metros, como la más alta, justo en el extremo nordoriental del municipio, en el Cerro de Latas.

El cerro Madroñal -localizado en el Sureste del término municipal-, es un vértice geodésico de segundo orden cuyas coordenadas geográficas se detallan a continuación: x = 415.557, y = 4.485.942 y z = 846 m.

2.2.4. Hidrología. Aguas superficiales y subterráneas. Corrientes permanentes y estacionales.

En el municipio de Colmenarejo existe una corriente permanente, representada por el río Aulencia, que lo contornea occidentalmente. Este río es un afluente del río Guadarrama, que se origina en la Sierra de Guadarrama, en el término municipal de San Lorenzo del Escorial. Entre los municipios de Colmenarejo y Valdemorillo se construyó la presa que regoge las aguas del Aulencia, formando el Embalse de Valmayor. Por tanto, los terrenos del la mitad norte del municipio, al estar situados directamente en conexión con el nivel freático de dichos río y embalse, se aseguran la recarga acuífera del sistema localizado en estos parajes. El nivel acuífero básico piezométrico del área se sitúa en torno a los 800 - 810 metros.

Por consiguiente, las captaciones que exploten este sistema acuífero deberán rebasar en varias decenas de metros la cota piezométrica si se desean obtener caudales rentables.

Las características geológicas determinan las condiciones en las que se presentan las aguas subterráneas. En los materiales granitoides o en los metamórficos del tipo de los neises, dada su gran compacidad -que los hacen practicamente impermeables-, y solamente la capa más alterada, hasta unas decenas de metros de profundidad máxima, posee una permeabilidad secundaria en la que puede existir un sistema acuífero de escasa importancia. En la parte septentrional del municipio es donde se registran las aguas de mejor calidad, existiendo afloramientos importantes como el Manantial de la Peralera (situado en el municipio de Galapagar, pero muy próximo a Colmenarejo) y la Fuente del Caño, o las Fuentes de Pozuelo, Navazo y Prado Fuente, que confirman estas aseveraciones. En el resto del territorio se mantiene esta tónica general.

La calidad fisico-química del agua es buena, apta en principio para el consumo humano con unos tratamientos básicos y de buena calidad para el riego.

BD
COMUNIDAD MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Las corrientes estacionales están representadas por numerosos arroyos en el sur municipal, desembocando en el propio río Aulencia, y los más orientales en el río Guadarrama. Entre los primeros se cuentan el principal del municipio: el arroyo de la Peralera, y el arroyo de Valbellido. Del segundo grupo hay varios de menor entidad, el arroyo de la Dehesilla, arroyo del Callerón, arroyo de Conejeras, arroyo del Pozo de la Higuera, arroyo de los Palacios, arroyo de la Mina de la Picaza o de la Teja, y, delimitando orientalmente al municipio, el arroyo de Rosequillo. Por el norte, tan solo hay tres; el arroyo del Tercio, que delimita el noroeste municipal; el arroyo de la Cañada, que vierte aguas en el embalse, y el ya mencionado arroyo de Peralera, que atraviesa todo el término de norte a sur.

Como ya se ha indicado, delimitando al término por el Oeste, se localiza el embalse de Valmayor, con un sistema acuífero asociado, de escaso interés hidrogeológico, con un nivel acuífero básico o piezométrico de 800 - 810 metros de altitud, cota por debajo de la cual las formaciones permeables deben hallarse saturadas de agua. De la Estación de Tratamiento (Depuradora), del Canal de Isabel II, situada dentro del municipio, al pie de la presa del embalse, parte el Canal del Oeste, que se dirige hacia Majadahonda.

El agua utilizada para el abastecimiento del núcleo urbano de Colmenarejo no procede del mencionado embalse, sino de un depósito situado en el municipio de Galapagar.

2.2.5. Medio natural: Vegetación y fauna. Suelos (tipos).

2.2.5.1. Corología. Piso biocimático.

Dentro de la región Mediterránea, en la que se encuadra en su totalidad la provincia de Madrid, el municipio de Colmenarejo se localiza en la Superprovincia **Mediterráneo-Iberoatlántica**, Provincia **Carpetano-Ibérico-Leonesa**, subprovincia **Carpetana** y Sector **Guadarrámico**, correspondiendo casi enteramente al Subsector y Distrito **Guadarramense**, asentado sobre sustratos compactos (granitos en casi toda su superficie, gneis tan solo en el Sur, en la parte más accidentada), siendo suelos silíceos, ácidos, arenosos. El extremo sudoriental, correspondiendo a terrenos de la **Campiña**, pertenece al Distrito **Matritense**, asentado sobre sustratos detríticos (arenas), siendo asimismo suelos silíceos y ácidos.

Los territorios municipales se sitúan en el piso bioclimático **Mesomediterráneo**, caracterizado por poseer una temperatura media anual (T) entre 12ºC y 16ºC, la temperatura media de las mínimas del mes más frío (m) entre 0ºC y 5ºC, la temperatura media de las máximas del mes más frío (M) entre 8ºC y 13ºC, la temperatura media del mes más frío (tm) entre 4ºC y 9ºC, y los meses en donde estadísticamente son posibles las heladas (H) comprenden desde Noviembre hasta Abril.

La precipitación se encuentra entre los márgenes correspondientes al tipo de ombroclima seco superior (500 - 600 mm. anuales) en la parte inferior a subhúmedo inferior (600 - 750 mm.) en casi todo el término.

2.2.5.2. Series de vegetación.

La vegetación queda enclavada, en cuanto a las series climatófilas se refiere, dentro de la serie meso-supramediterránea guadarrámico-ibérica silicícola de la encina (**Junipero**

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

oxycedri - Quercetum rotundifoliae), cuya vegetación potencial son los encinares silicícolas de ombroclima seco o subhúmedo inferior. Dentro de esta serie, se corresponde a su faciación guadarrámica o típica sobre sustratos compactos (granitos o gneis) en casi todo el municipio, o a la faciación matritense sobre sustratos detríticos (arenas) en el extremo más meridional.

Por otra parte, siguiendo dentro de esta clasificación fitosociológica, algunos terrenos inmediatamente próximos al río Aulencia y al arroyo de Peralera -y en mucha menor medida a los otros arroyos- están ocupados por vegetación riparia, encuadrada dentro de las series edafófilas y desarrollada en un medio relacionado con el agua. Dicha comunidad forma parte de la serie riparia sobre suelos silíceos arenosos (**Ficario ranunculoidis - Fraxinetum angustifoliae**; **Galio broteriani - Alnetum**; **Salicetum salvifoliae**), cuya vegetación potencial son las fresnedas y saucedas mesomediterráneas.

2.2.5.3. <u>Vegetación actual</u>.

En los terrenos considerados, cuya vegetación potencial sería como ya se ha indicado un encinar, caracterizado por poseer un sotobosque pobre en arbustos y lianas perennifolio-lustrosas, siendo el árbol dominante la encina o carrasca, **Quercus rotundifolia** Lam. (serie **Junipero oxycedri - Quercetum rotundifoliae** Rivas-Martínez (1.964) 1.975)-, tan solo se pueden encontrar actualmente algunas masas en perfecto estado hacia el Centro u Oeste municipales, mientras que las diversas etapas seriales de dicha clímax, más o menos degradadas, aunque en muchos casos en bastante buen estado, producidas por la alteración antrópica del medio natural, ocupan una gran mayoría de la superficie del término, siendo la más característica e interesante la dehesa.

Por lo que respecta a la serie riparia, también bastante alterada, es frecuente encontrar tan solo comunidades herbáceas, con matorral y mayor o menor abundancia de arbolado.

Para poder definir comprensiblemente las distintas comunidades vegetales distinguiremos entre formaciones arbóreas, matorrales y comunidades herbáceas.

- Formaciones arbóreas.

a/ Encinares.

Formaciones arbóreas dominadas por la encina (**Quercus rotundifolia**). En los encinares propiamente dichos se entremezclan algunos quejigos (**Quercus faginea**) y sabinas (**Juniperus thurifera**), siendo especialmente característico el enebro o cada (**Juniperus oxycedrus**), sobre un sotobosque que básicamente comprede las especies indicadas en el jaral y el torvisco (**Daphne gnidium**). No obstante, en buena parte del municipio, lo normal es encontrar un encinar adehesado, con densidad de arbolado variable.

b/ Fresnedas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

El fresno (**Fraxinus angustifolia**), en pastos adehesados, delimita los mejores pastos para el ganado, siempre en la mitad septentrional, en torno al núcleo urbano o al arroyo de Peralera. Los matorrales espinosos que acompañan a esta comunidad, generalmente relegados a la proximidad de muros o de aguas permanentes, son las omnipresentes zarzas (**Rubus ulmifolius**), escaramujos (**Rosa pouzinii**) y los majuelos (**Crataegus monogyna**).

c/ Arbolado ripario.

Menos frecuentes, y situados en torno a manantiales, arroyos y cualquier lugar con agua permanente, al menos subterránea y a poca profundidad, por pequeño que sea el volumen del agua, se pueden observar olmos (**Ulmus minor**), cada vez más diezmados desde la aparición de la grafiosis, chopos (**Populus nigra**) y álamos (**Populus alba**), normalmente aislados o en pequeños grupos, y los más frecuentes sauces (**Salix salvifolia** y **Salix atrocinerea**).

d/ Pinares.

Existe una buena masa, en la Dehesa de las Latas, de pino laricio (**Pinus nigra** ssp. **salzmanni**) de repoblación, mezclado con el pino resinero (**Pinus pinaster**), frecuente en la parte más septentrional, mezclado entre las encinas, y en algunas otros parajes, como el de El Caño y Tierra Pastrana. Estos disclímax de pino ródeno (**Pinus pinaster**), con invasión de encinas proceden de las repoblaciones de hace más de 35 años con epicentro en Collado-Mediano.

- Matorrales.

a/ Matorrales ruderal-nitrófilos.

Son los más abundantes, especialmente hacia el Noroeste, Oeste y Noreste municipales. Son comunidades fruticosas de baja talla y forman parte de las etapas pioneras de la sucesión. Se localizan en áreas removidas o deforestadas, erosionadas, generalmente muy rocosas o pedregosas. Sus especies más características son el cantueso (**Lavandula stoechas** subsp. **pedunculata**) y el torvisco (**Daphne gnidium**), llevando asociadas **Artemisia campestris** y **Tanacetum microphyllum**. Son frecuentes las encinas, de porte más o menos achaparrado, dispersas en esta formación.

b/ Retamares.

En algunos terrenos movidos y de microrelieve no muy acentuado del Centro y Centro-Sur, se localizan pequeños retamares dominados por la retama de bolas (**Retama sphaerocarpa**), que no hay que confundir con algunas retamas de escoba negra (**Cytisus scoparius**), con ejemplares más o menos aislados, que se presentan sobre todo hacia el Norte, en terrenos con mayor pendiente.

c/ Jarales.

Se caracterizan por el dominio exclusivo de la jara (**Cistus ladanifer**), siendo una formación muy abundante como tal en el municipio. Lleva asociadas el jaguarzo (**Halimium**

BD
COMUNIDAD MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

umbellatum subsp. **viscosum**), el tomillo (**Thymus zygis**) y alguna que otra escoba negra. Forma una de las etapas intermedias de regresión del encinar, aunque en Colmenarejo es más frecuente como sotobosque de los encinares más espesos, de las áreas del Oeste y muchas de la mitad meridional.

- Comunidades herbáceas.

Diferenciamos tres tipos básicos dentro del municipio:

a/ Comunidades de aguas encharcadas.

La composición de estas comunidades viene determinada por la influencia del factor hídrico. Dentro del agua domina absolutamente la hierba lagunera (**Ranunculus peltatus**), ranunculácea que cubre de florecillas blancas la superficie del agua, además de otras como **Ranunculus hederaceus, Lemna minor, Callitriche stagnalis** o **Veronica anagallis-aquatica.**

En las márgenes prosperan rápidamente los sauces de porte arbustivo (**Salix salvifolia**), más raramente algún olmo y frecuentemente las zarzamoras (**Rubus ulmifolius**), muy abundantes en cuanto disponen del lugar adecuado.

b/ pastizales y praderas.

Las diferentes condiciones de humedad, tanto edáfica como ambiental, profundidad y composición del suelo, insolación, ruderalización, etcétera, determinan la variabilidad de estas comunidades.

En el municipio de Colmenarejo no hay demasiada diversidad. Aparte de los escasos pastizales mesofíticos, que se producen en los ambientes más húmedos, vaguadas o cercanías de cursos de agua, entre cuyas especies dominan las gramíneas, -en especial el **Agrostis castellana**-, lo más abundante en todo el término son los majadales, más o menos empobrecidos, en los que pasta el ganado.

En los majadales, la composición de especies es variable, dependiendo de la nitrificación, pendiente, exceso de pastoreo, etcétera. Las especies más características son **Poa bulbosa, Mibora minima, Trigonella polycerata, Veronica arvensis, Erophila verna, Parentocellia latifolia, Medicago orbicularis** y **Medicago cicutarium**. El exceso de pastoreo se evidencia por la abundancia de Eryngium campestre o Carlina corymbosa, mientras que la abundancia de residuos nitrificados induce la instalación de plantas con menor valor forrajero, como **Bromus hordaceus, Campanula erinus, Spergula pentandra, Lamium amplexicaule** o **Geranium molle.** En las áreas más inestables (taludes, cárcavas) se detectan más terófitos de ciclo corto: **Trifolim angustifolium, Trifolium scabrum, Trifolium tomentosum, Plantago loeflingii, Rumex acetosella**, etc...

c/ Herbazales ruderales.

La gran ruderalización, consecuencia del tratamiento humano, orienta la evolución de las formaciones vegetales citadas anteriormente hacia comunidades más nitrófilas. Podemos considerar en el municipio dos tipos diferenciados:

BD
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- Terrenos incultos, medios ruderales y ambientes viarios.
En ellos son frecuentes especies como **Urtica dioica, Rumex pulcher, Polygonum aviculare, Petrorrhagia prolifera, Chenopodium opulifolium, Diplotaxis muralis, Diplotaxis virgata, Brassica barrelieri, Cardamine hirsuta, Medicago minima, Trifolium cherlieri, Vicia benghalensis, Vicia lutea, Malva neglecta, Malva sylvestris, Daucus carota, Veronica arvensis, Verbascum pulverulentum, Verbascum sinuatum, Cirsium vulgare, Cirsium arvense, Lactuca serriola, Bromus matritensis, Bromus sterilis** y **Bromus tectorum** entre otras muchas.
- Comunidades de megaforbios en terrenos removidos, taludes y cunetas. En ellos dominan especies nitrófilas como **Urtica urens, Chenopodium album, Rumex crispus, Papaver rhoeas, Papaver dubium, Silene alba, Reseda luteola, Capsella bursa-pastoris, Hirschfeldia incana, Scorzonera laciniata, Medicago sativa, Trifolium campestre, Vicia sativa, Melilotus alba, Malva hispanica, Artemisia campestris, Tragopogon perrifolius, Avena barbata, Avena sterilis, Bromus hordeaceus, Hordeum murinum** y **Vulpia myuros** entre otras muchas.

- Cultivos existentes y comunidades vegetales asociadas.

Los cultivos, tanto en cuanto a sus características técnicas agronómicas, como en cuanto a las comunidades vegetales de malas hierbas que sustentan, se pueden distinguir en dos grupos:

- Viñedos.

- Secanos.

A continuación, pasamos a detallar cada uno de ellos:

VIÑEDOS

Aunque la importancia superficial de este cultivo sea en la actualidad escasa, la vid ha estado tradicionalmente asociada a la agricultura local desde los tiempos más antiguos.

El viñedo se encuentra repartido por toda la mitad centro-meridional.

En los viñedos, la variedad "Garnacha" o "Tinto de Navalcarnero" acapara el 95 % del total, correspondiendo el resto a las variedades "Jaén" y "Cencibel". Los portainjertos más utilizados son "Coulderc 3.309", "Castel 196-17", "Rupestris de Lot" y "Riparia Gloria de Montpellier". El viñedo municipal es bastante viejo, ya que el 60 % de las cepas tiene más de 50 años.

La producción es variable, oscila entre 1,5 y 3 Kg. por cepa, para densidades de 1.600 a 1.800 pies por hectárea, generalmente dispuestas a marco real.

Las comunidades herbáceas de malas hierbas propias de estes cultivo mantienen numerosas especies comunes a los secanos de cereal contiguos, aunque en viñedo prosperan y dominan más ciertas especies. Entre las gramíneas, son sin duda las avenas locas (**Avena**

BD
COMUNIDAD MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

barbata y **Avena sterilis)** las más frecuentes, mientras que entre las adventicias de hoja ancha, **Diplotaxis muralis, Inula graveolens, Heliotropium europaeum, Amarantus albus** y **Solanum nigrum** subsp. **villosum.**

SECANOS

Solo en el extremo meridional oriental las tierras se labran y dedican a cultivos de secano. Se catalogan como labor intensiva sin arbolado, ocupsdos por cultivos herbáceos.

La alternativa seguida es, en el 99 % de los casos, la de año y vez, bien sea con cebada o con trigo. Las producciones medias oscilan en torno a los 1.600 - 1.800 Kg./Ha. de cebada, 1.200 - 1.400 Kg./Ha. de trigo.

Son numerosas las especies adventicias en estos secanos de suelo ligero. En dicha comunidad dominan ciertas especies, que en cada parcela varían con la posición fisiográfica, grado de nitrificación, humedad edáfica, etc. Predominan, entre las gramíneas, **Lolium temulentum, Phalaris paradoxa, Poa annua,** y sobre todas, la avena loca (**Avena barbata** Pott y Link.), mientras que en cuanto a las dicotiledóneas, son **Veronica triphyllos, Capsella bursa-pastoris, Geranium molle, Fumaria officinalis, Mercurialis annua, Stellaria media, Anagallis arvensis, Cirsium arvense, Marrubium vulgare, Agrostemma githago, Lithospermum arvense, Ranunculus arvensis, Galium tricorne, Galium spurium** y **Papaver rhoeas,** los residentes más tenaces.

2.2.5.4. Fauna.

La fauna del área comprendida por el municipio de Colmenarejo se corresponde con la habitual que se presenta en el tipo de comunidades vegetales descritas, si bien empobrecida notablemente, y con bajos índices de diversidad, debido a la degradación de las diversas etapas seriales. De hecho muchos de los animales que se pueden encontrar en el municipio y que a continuación enumeraremos, o bien son muy escasos o aparecen en este amparados por los territorios colindantes más accidentados, donde tienen su refugio habitual.

Entre los mamíferos, la especie más característica y abundante es sin duda el conejo, que tras sufrir durante las últimas décadas el azote de la mixomatosis se ve afectado actualmente por el no menos grave problema de la neumonía hemorrágico vírica (NHV). Mucho más escasas, más bien esporádicas, son las liebres, que aparecen procedentes de terrenos colindantes. Aparte de los dos lagomorfos, la habitual cohorte de ratones de campo, topillos, topos, musarañas y erizos, y en las riberas del río Aulencia, las ratas de agua, completan el cuadro de mamíferos terrestres, sin olvidar la presencia de las indeseables ratas y ratones, que se asientan en las construcciones humanas y también en el campo, amparados por los desperdicios arrojados.

De los depredadores tan solo se puede observar en abundancia el zorro, siendo las ginetas y comadrejas cada vez más raras. Apenas se han observado últimamente algún gato montés, tejón o hurón, antaño frecuentes. En el pinar se localiza la ardilla común, mientras que en el encinar se puede todavía encontrar al lirón careto.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Completan el
cuadro de mamíferos municipales los murciélagos, siendo los más frecuentes el común (Pipistrellus pipistrellus) y el troglodita (Miniopterus schreibersi) por todo el término, y el ratonero (Myotis myotis) en las rocas de Cabeza Aguda.

Entre los reptiles se contabilizan, en el encinar y encinar adehesado: la culebrilla ciega, lagartija coliroja, culebra lisa meridional, culebra de escalera y culebra bastarda, en general bastante raros; en las charcas y proximidad del río Aulencia y los arroyos, la culebra viperina; en la proximidad de construcciones humanas y escombreras o terrenos removidos, la salamanquesa y la lagartija ibérica; en las áreas rocosas de los montes Madroñal y Cabeza Aguda, la culebra de herradura, el lagarto ocelado y la lagartija colilarga. En general cada vez más escasos, como sucede en el resto de la Comunidad Autónoma, debido a las consabidas servidumbres del progreso.

Respecto a los anfibios, siempre más escasamente representados que los reptiles, tan solo la rana común, sapo común, sapo corredor y sapo partero ibérico son frecuentes en el término.

Las aves son los vertebrados mejor representados. Aun así, tampoco se puede decir que se mantengan poblaciones notables. El encinar adehesado mantiene mayor diversidad, contabilizándose las siguientes especies: paloma torcaz, abubilla, chotacabras pardo, escribano montesino, totovía, mirlo común, zorzal charlo, carbonero común, herrerillo común, agateador común, curruca cabecinegra, reyezuelo listado, mosquitero papialbo, alcaudón real, urraca, gorrión molinero, pinzón vulgar, verdecillo y verderón. La fresneda también alcanza diversidad relativamente alta, pero su menor extensión a hecho que vaya perdiendo algunas de sus especies características. Son más propias de esta última formación el escribano soteño, chochín, petirrojo, zarcero común, ruiseñor común, ruiseñor bastardo y curruca capirotada, además de muchas de las especies del encinar.

Más propiamente en torno a las casas se encuentran el gorrión común, jilguero, estornino negro, golondrina común y la ya casi desaparecida lechuza. En el pinar son comunes el zorzal real, papamoscas cerrojillo, cabonero garrapinos, reyezuelo sencillo, petirrojo, bisbita arbóreo, arrendajo, herrerillo capuchino y pinzón común.

Algunas rapaces diurnas sobrevuelan las extensiones del municipio, pero normalmente estos hacen de territorio de caza potencial, no de área de cría. Se han observado cernícalos, ratoneros y milanos reales, estos últimos procedentes del pinar.

Algunas especies cinegéticas, como la perdiz o la codorniz, son ocasionales, al no existir apenas siembras en el área, siendo más frecuente verlos por el Centro o el Sur.

Ninguna especie vegetal o animal del municipio o zonas próximas se encuentra incluída en las listas rojas

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

publicadas por I.C.O.N.A. (ver bibliografía).

2.2.5.5. Edafología.

Los suelos del municipio abarcan, como consecuencia de su condicionamiento geológico y posición fisiográfica, varios tipos que pasaremos a enumerar someramente.

La naturaleza geológica del territorio rige su morfología y permite establecer analogías y contrastes con otras zonas provinciales. Junto con el clima, es factor determinante de la formación de los suelos y, en definitiva, de su vegetación y de sus usos. Desde este punto de vista, subrayamos algunos aspectos geológicos de la zona, además de su encuadre general.

El conjunto considerado está asentado en un área que representa las últimas manifestaciones orientales de los macizos graníticos que constituyen el Macizo Hercínico Ibérico, originado durante la orogenia hercínica y exhumado durante el Terciario.

En la mayor parte del término municipal -que se corresponden en general con los terrenos más llanos-, están ocupadas por áreas graníticas, integradas por granitos, adamellitas y granodioritas, que metamorfizan materiales del Paleozoico Inferior, extensamente transformados por
metamorfismo regional.

No obstante, en los terrenos más accidentados del Sur, existe una franja con desarrollo de los gneis (rocas metamórficas cuarzo-feldespáticas). La abundancia de minerales muy alumínicos (especialmente biotita, moscovita, silimanita y granates) y la presencia en las rocas de carbonatos y silicatos cálcicos indican que las rocas antecesoras fueron sedimentarias; los primeros deben de ser el resultado del metamorfismo de antiguos sedimentos arcillosos; las rocas cálcicas procederían de intercalaciones calcáreas en las series fundamentalmente detríticas. Los tipos de gneis son de variedades glandulares, en una matriz rica en materiales micáceos, destacando grandes fenoblastos feldespáticos. Estos feldespatos han crecido en una matriz en la que se concentran minerales micáceos, el cuarzo y la plagioclasa, además de feldespato alcalino y otros minerales que lo acompañan.

Tras el área de rocas metamórficas, ya en el extremo meridional municipal, se encuentra una pequeña franja de arcosas feldespáticas del Mioceno, de facies detrítica, características de buena parte de la campiña madrileña. Curiosamente, al otro lado del río Aulencia -ya en el término de Valdemorillo- se localiza una estrecha franja de calizas del Cretácico, de gran interés geológico, de tan solo 0,6 Km. de ancha y 6 Km. de larga, en sentido Noreste-Suroeste.

Los suelos de los terrenos cuyo patrón geológico es plutónico (granitos) se clasifican, en general, dentro de las **tierras pardas meridionales sobre granitos**. De perfil A(B)C, aunque en pendientes más fuertes o partes más erosionadas están asociados a suelos de tipo A/C, xeroránker pardo, y a litosuelos.

Los suelos de los terrenos cuyo patrón geológico son las arcosas miocenas se clasifican dentro de las **tierras pardas meridionales sobre arcosas**. De perfil A(B)C, con un horizonte A muy poco desarrollado, en la arena prevalece la fracción gruesa sobre la fina, moderadamen-

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

te ácidos.

Los suelos de los terrenos cuyo patrón geológico es metamórfico (gneis) se clasifican dentro de las **tierras pardas meridionales sobre rocas metamórficas.** De perfil A(B)C, aunque en áreas accidentadas -como son las de Colmenarejo- están siempre asociados a suelos de tipo AC y a litosuelos.

Por lo que respecta a las características químicas y mineralógicas del suelo, hay que indicar que son moderadamente ácidos, con valores de pH alrededor de seis, algo más alto en los horizontes inferiores. Estos suelos no tienen carbonatos y un contenido de materia orgánica en torno al 2 % en el horizonte A, disminuyendo mucho en el (B). La capacidad de cambio es baja y el complejo del suelo está saturado en un 60 %, siendo el calcio (Ca) el catión dominante.

La fracción arcillosa está compuesta fundamentalmente por illita, moscovita y clorita. Como minerales accesorios se presenta el cuarzo. La fracción gruesa muestra un bajo contenido en minerales pesados, existiendo trazas de minerales accesorios medianamente estables como granates y otros minerales más erosionables como las micas.

En la mayor parte del municipio, se trata de suelos con escasa profundidad, entre 15 y 35 cm., no adecuados para el laboreo, con numerosos afloramientos rocosos, texturas franco-arenosas y carácter marcadamente ácido, con niveles de materia orgánica relativamente altos, bien drenados. Hacia el Noroeste aumenta la profundidad y la capacidad de retención del agua, alcanzando mayor profundidad el perfil. La vocación de estos suelos es esencialmente ganadera, utilizados como pastizales. Los cereales dan, en este tipo de suelos, rendimientos bajos e inadecuados.

Según los criterios de la clasificación americana Soil Taxonomy, 1.975, los suelos de gran parte del término se clasifican dentro de los **Entisols**, en el suborden **Orthents** y grupo de los **Xerorthents**, predominando en el municipio los **Lithic Xerorthents**, con contacto lítico a menos de medio metro de la superficie, en una zona con frecuentes afloramientos rocosos. Los **Typic Xerorthents** se encuentran en el área más meridional, correspondiéndose con las arenas miocenas de la campiña, siendo muy erosionables.

La siguiente tabla muestra las características del suelo mediante los resultados de determinaciones realizadas en una muestra tomada en el área de Peña Lobera, a unos 860 metros de altitud, muestra que podríamos considerar -si no representativa, dada la variedad edáfica presente en el municipio-, sí al menos bastante aproximativa de los suelos más frecuentes:

Elementos gruesos 22
Textura: Arena gruesa (%) 43,58
Arena fina (%) 39,12
Limo (%) 8,55
Arcilla (%) 8,75
Clasificación ..... Fr - Ar

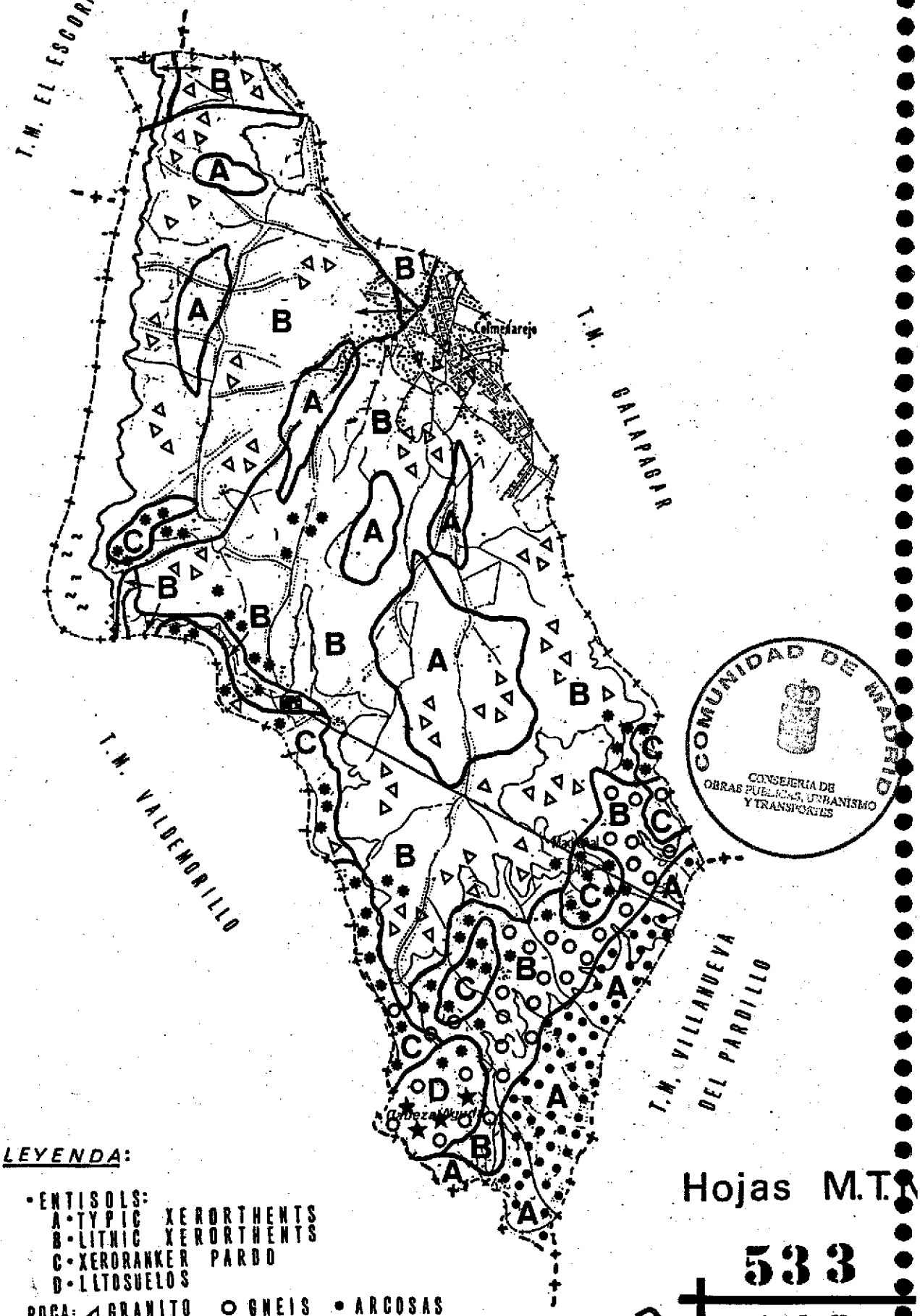
pH en agua suspensión 1:2,5 6,2

Materia orgánica oxidable (%) 1,69

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Término municipal de COLMENAREJO

SUELOS



Hojas M.T.N.

BD 533/558

Nitrógeno total (N) (%) 0,10
Fósforo asimilable (P) (ppm) 22,3
Potasio asimilable (K) (ppm) 211
Caliza activa (o/oo) ..... Inapreciable
Carbonatos (%) ..... Inapreciable
Cloruros (Cl-) (ppm) 10,2
Sulfatos (SO4=) (ppm) ..... Inapreciable

Coeficiente Marchitamiento (%) 5,24
Capacidad de campo (%) 12,14

Na + (meq/100 gr.) 0,05
K + (meq/100 gr.) 0,57
Ca ++ (meq/100 gr.) 5,28
Mg ++ (meq/100 gr.) 0,81
C.I.C. (meq/100 gr.) 7,08
V (%) 90,36

C.E. mmhos/cm Ext. 1:5 25 °C 0,090

2.2.6. Clima.

La estación termopluviométrica de Collado-Villalba, situada a menos de cuatro kilómetros al Norte de la divisoria municipal de Colmenarejo, nos ofrece unos datos que podemos considerar muy representativos, dado que posee además una larga secuencia (24 años, tanto para los datos termométricos como para los pluviométricos) y una posición fisiográfica y altitud similares.

La pluviometría media anual es de 661,5 mm., con una distribución bastante uniforme a lo largo del año, a excepción del mes de diciembre, en el que se registra un aumento notable que no se extiende a meses contiguos y que se corresponde con la entrada del invierno. Por tanto, un tercio del total de precipitaciones cae en esa estación, mientras que en primavera y otoño se reparte por igual y desciende, como es normal, bruscamente en verano.

Durante el periodo comprendido entre octubre y mayo, la pluviometría media mensual es bastante homogénea, oscilando entre los 58,6 mm. de enero y los 67,2 de marzo, con la mencionada excepción de enero (92,7 mm.) y un leve descenso en abril (55,0) El mes más seco es julio. con solo 11,7 mm., subiendo considerablemente las precipitaciones al final del verano, registrándose una media mensual en septiembre de 50,7 mm.

La distribución estacional de las precipitaciones se refleja a continuación:

- Precipitación en invierno .... 217,7 mm. ... 32,9 %
- Precipitación en primavera .... 181,0 mm. ... 27,4 %
- Precipitación en verano .... 81,1 mm. ... 12,2 %
- Precipitación en otoño .... 181,7 mm. ... 27,5 %

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Por lo que se refiere al régimen térmico, la temperatura media anual es de 13,3 °C, con valores medios que oscilan entre los 24,3 °C de julio y los 4,9 °C de enero.

BD

La temperatura anual media de las máximas es de 19,7 °C, a media de las máximas más alta en julio, con 32,8 °C.

La temperatura anual media de las mínimas es de 6,9 °C, dándose la media de las mínimas más baja en enero, con -0,1 °C.

El periodo normal libre de heladas se sitúa entre el 3 de mayo y el 17 de octubre.

Según la clasificación agroclimática de J. Papadakis, el municipio de Colmenarejo pertenece al tipo climático **Mediterráneo templado,** con inviernos tipo **Avena fresco** y veranos tipo **Maíz**. Por lo que respecta al tipo de humedad, los índices de humedad mensuales y anuales (índice anual de 0,75), la lluvia de lavado (279,8 mm.), la distribución estacional de la pluviometría, etc., lo definen como **Mediterraneo seco.**

En cuanto a la potencialidad agroclimática de la zona, arroja un valor de 15,4 para el secano y 40,5 para el regadío en el índice C.A. de L. Turc, lo que equivale a unas 9,3 Tm. de M.S./Ha. y año en secano y de 24,3 Tm. en regadío.

A continuación se resumen los datos termopluviométricos de la estación considerada, cuyas coordenadas son: latitud: 40°39' N; longitud: 00°18' W y altitud: 917 m.

CUADRO DE LAS VARIABLES TERMOPLUVIOMETRICAS

Parámetros.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	AÑO
T	4,9	6,0	8,3	11,1	15,3	19,8	24,3	23,0	20,1	13,4	7,8	5,1	13,3°C
TM	9,9	11,3	13,9	17,2	22,2	27,1	32,8	32,4	27,6	19,4	13,0	10,1	19,7°C
TM'	17,0	18,4	22,5	25,3	31,3	34,9	38,5	38,5	34,3	27,2	20,5	17,6	37,5°C
Tm	-0,1	0,8	2,6	5,0	8,4	12,4	15,9	15,1	12,7	7,4	2,6	0,2	6,9°C
Tm'	-5,6	-4,5	-3,3	-1,1	2,1	5,8	9,9	9,7	7,0	1,2	-2,7	-4,6	-7,0°C
PF	*	*	*	*						*	*		6 meses
H				3				17					
						*	*						2 meses
P	58,6	66,4	67,2	55,0	58,8	52,4	11,7	17,0	50,7	65,1	65,9	92,7	661,5mm
ETP	10,3	13,9	26,8	43,9	77,7	112,4	152,2	137,7	95,4	49,5	19,7	10,7	750,2mm
PS						*	*	0,5					2,5meses
VDM					17	4		30	26				
50<D<100						4	8	13	43				
D > 100						4	86	86					

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

CUADRO DE LAS VARIABLES TERMOPLUVIOMETRICAS

Parametros.	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	AÑO
T	4,9	6,0	8,3	11,1	15,3	19,8	24,3	23,8	20,1	13,4	7,8	5,1	13,3ºC
TM	9,9	11,3	13,9	17,2	22,2	27,1	32,8	32,4	27,6	19,4	13,0	10,1	19,7ºC
TM'	17,0	18,4	22,5	25,3	31,3	34,9	38,5	38,5	34,3	27,2	20,5	17,6	37,5ºC
Tm	-0,1	0,8	2,6	5,0	8,4	12,4	15,9	15,1	12,7	7,4	2,6	0,2	6,9ºC
Tm'	-5,6	-4,5	-3,3	-1,1	2,1	5,8	9,9	9,7	7,0	1,2	-2,7	-4,6	-7,0ºC
PF	*	*	*	*							*	*	6 meses
M					3					17			
FC							*	*					2 meses
P	58,6	66,4	67,2	55,0	58,8	52,4	11,7	17,0	50,7	65,1	65,9	92,7	661,5mm
ETP	10,3	13,9	26,8	43,9	77,7	112,4	152,2	137,7	95,4	49,5	19,7	10,7	750,2mm
PE							*	*	0,5				2,5meses
VCM													
D < 50						17	4		30	26			
50<D<100						4	8	13	43				
D > 100						4	86	36					

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Abreviaturas empleadas en la tabla anterior:

T Temperatura media de medias, mensual y anual.

TM Temperatura media mensual y anual de las medias de las temperaturas máximas mensuales.

TM' Temperatura media mensual y anual de las temperaturas máximas absolutas mensuales.

Tm Temperatura media mensual y anual de las medias de las temperaturas mìnimas mensuales.

Tm' Temperatura media mensual y anual de las temperaturas mìnimas absolutas mensuales.

PF Duración media del periodo frìo (TM <= 7ºC).

H Fechas primera y última helada.

PC Duración media del periodo cálido (TM >= 30ºC).

P Pluviometrìa media mensual y anual.

ETP Evapotranspiración potencial media, mensual y anual.

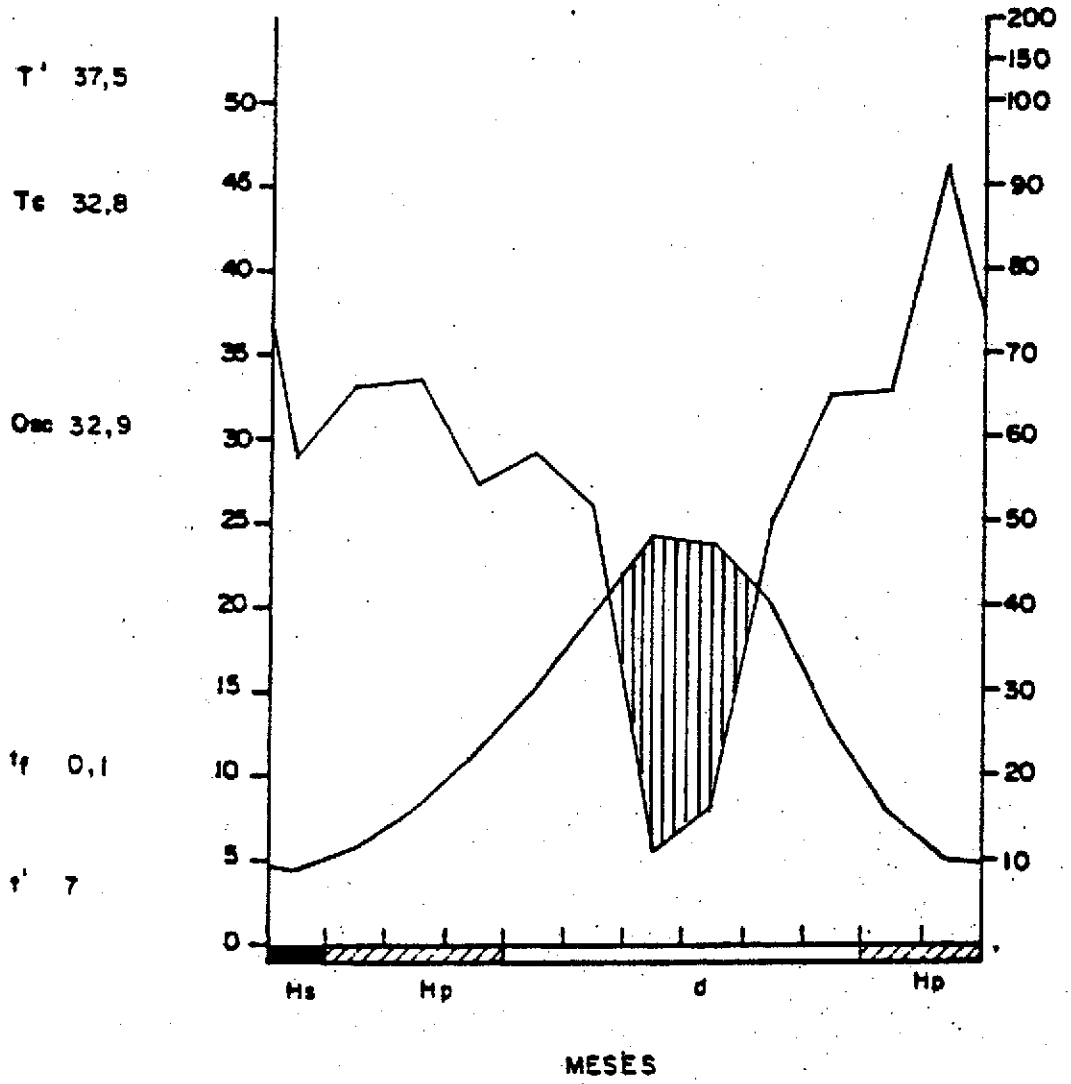
PS Duración media del periodo seco, para R=100, siendo R la reserva de agua almacenada en el suelo.

VDM Variabilidad del déficit mensual, considerando tres intérvalos para el mismo: entre 0 y 50 mm., entre 50 y 100 mm. y más de 100 mm., expresada en forma frecuencial, en tanto por ciento.

BD COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

N VILLALBA

n_T	n_p	h	$\bar{t}_m$	P
24	24	917	13,3	661,5



BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Significado de las abreviaturas en los gráficos de WALTER y LIETH.

T'	Temperatura media anual de máximas absolutas anuales.
Tc	Temperatura media de las máximas del mes más cálido.
Osc	Oscilación (Tc - tf).
tf	Temperatura media de las mìnimas del mes más frìo.
t'	Temperatura media anual de mìnimas absolutas anuales.
n_T	Número de años de la serie de temperaturas.
n_p	Número de años de la serie de pluviometrìa.
h	Altitud en metros.
tm	Temperatura media anual de las medias en ºC.
P	Pluviometrìa media anual en milìmetros.
Hs	Periodo en que la helada es segura.
Hp	Periodo en que la helada es probable.
d	Periodo libre de heladas.
Rayado	Periodo húmedo.
Punteado	Periodo seco.
En negro	Parte del periodo húmedo en que las precipitaciones sobrepasan los 100 mm. (la escala de las precipitaciones se reduce a 1/10).

BD COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

2.2.7. Comunicaciones.

La red viaria municipal, como consecuencia directa de su emplazamiento dentro de la Comunidad, un poco al margen del área directa de influencia de una radial importante, como lo es la de La Coruña, se puede definir como normal, limitándose a dos carreteras locales, que lo comunican con los municipios colindantes.

Desde el núcleo urbano de Colmenarejo parte la carretera M-610, que hacia el Norte-Noreste enlaza con Galapagar y posteriormente con la carretera comarcal M-505, que conduce hacia la capital y, en sentido contrario, hacia El Escorial. La indicada carretera M-610 hacia el Suroeste conduce hasta la presa del Embalse de Valdemanco para conectar posteriormente con Valdemorillo. La comarcal M-505 atraviesa el extremo septentrional municipal, entre los kilómetros 19 y 20,5, poco después de dejar Galapagar en dirección a El Escorial.

Ambas carreteras se encuentran en buen estado de conservación, la última por motivos obvios, ya que es una de las más concurridas de la comunidad. La carretera local M-610, que atraviesa todo el municipio, está en buen estado de conservación, ya que recientemente ha sido reparada, pero es estrecha y mantiene numerosas curvas y cambios de rasante, debido en buena medida a la peculiar topografía, lo cual hace que la circulación deba ser más lenta de lo habitual. Una línea periférica de autobuses comunica el municipio con otros colindantes y la capital.

Una pequeña carretera de orden secundario, en mal estado de conservación, parte desde la M-610, justo al llegar a la presa, y conduce hasta la Estación de Tratamiento (Depuradora). Otra recorre el Centro-Sur municipal hasta alcanzar la caseta del Canal de Isabel II a la salida del Canal, al Sureste del municipio.

La superficie restante del municipio posee una densa trama de caminos rurales, de muy diversas cualidades, anchuras y estado de conservación, teniendo en general mejor disposición los situados en torno al núcleo urbano yl los de la mitad superior municipal, en definitiva, los de terrenos menos accidentados. Los más importantes son el camino de Peralejo, que lo recorre transversalmente al Oeste del núcleo urbano, el camino del Vilanillo, que cruza de Norte a Sur el centro del término y el camino de Navalapelga, por el Este. Al Sur, el camino de los Toconales recorre las áreas más accidentadas, dirigiéndose después hacia Villanueva del Pardillo.

2.2.8. Red de vías pecuarias.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público que han servido desde hace siglos para la conducción del ganado entre los pastos invernales y los agostaderos. Tienen su origen en el siglo VIII, donde ya el Fuero Juzgo visigodo menciona la existencia de calles o caminos para el ganado lanar. Entre los años 1158 y 1214, Alfonso VIII dicta las primeras disposiciones en las que se autoriza a los ganaderos segovianos a trasladarse a Castilla para apacentar sus rebaños; medio siglo después, bajo el reinado de Alfonso X el Sabio, aparecería la Mesta y se trazarían las primeras disposiciones sobre vías pecuarias. La Comunidad Autónoma de Madrid, por su emplazamiento estratégico, fué paso de diversas Cañadas Reales que conducían los ganados sorianos y riojanos hacia el Sur.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

La reciente decadencia de la ganadería extensiva y la profunda modificación de los usos tradicionales, -debido a los modelos de desarrollo potenciados en toda Europa y por tanto en nuestro país-, desde los años 60, han sido los principales factores determinantes del actual olvido y abandono de esta interesante red de caminos. Las vías pecuarias han sido sometidas a un progresivo deterioro basado, principalmente, en la usurpación ilegal de sus terrenos.

Las vías pecuarias están clasificadas en cuatro categorías, atendiendo a la anchura de sus calles: cañadas, con unos 75 metros de anchas (90 varas castellanas); cordeles, de unos 38 metros; veredas, de aproximadamente 20 metros, y coladas, siendo estas últimas cualesquiera que tengan menor anchura que aquellas. Otras superficies complementarias son los pasos, descansaderos y abrevaderos.

Gran parte del piedemonte de la sierra madrileña es atravesado de Noreste a Suroeste por la Cañada Real Segoviana, que lleva asociada una compleja trama de cordeles, veredas y coladas complementarias. Esta cañada real nace en la Sierra de Neila, en la provincia de Burgos, cruza el Duero por Aranda, entra en la provincia de Segovia y, posteriormente, atraviesa el Puerto de Somosierra adentrándose en nuestra Comunidad, pasa posteriormente por Toledo y Ciudad Real hasta Badajoz, cruzando el Guadiana y terminando en la localidad de Granja de Torrehermosa. Cuenta con unos 500 kilómetros de longitud total.

Las vías pecuarias cobran nueva importancia en un momento propicio para rescatar las posibilidades culturales y recreativas del medio rural. Actividades como el turismo rural y la educación ambiental se verían enriquecidas con el aprovechamiento de estos caminos.

Será necesario documentar primero, y después recuperar plenamente y mejorar este bien de patrimonio público, para potenciar actividades culturales, deportivas y de esparcimiento, previa difusión y promoción de su uso. Una medida mínima para garantizar el futuro de las vías pecuarias será la correcta demarcación y la restitución de los terrenos ocupados de forma ilegal, si los hubiere, y siempre que fuese posible.

En 1.966 se realizó un proyecto de clasificación de vías pecuarias de acuerdo al Reglamento de Vías Pecuarias del 23-XII-1944, distribuyéndolas en tres niveles:

- *Vías pecuarias necesarias* para el uso y tránsito de ganado.
- *Vías pecuarias innecesarias*, que se correspondían con los descansaderos.
- *Vías pecuarias excesivas*, en las que se proponía disminución de anchura debido a las condiciones particulares de cada caso.

Dentro de los límites del término municipal de Colmenarejo nos encontramos con 35 vías pecuarias, de diversas categorías, entre las que se encuentran 2 cañadas, 2 cordeles, 11 veredas, 9 coladas y 11 descansaderos.

A continuación, se detalla la relación y croquis de situación de las vías pecuarias.

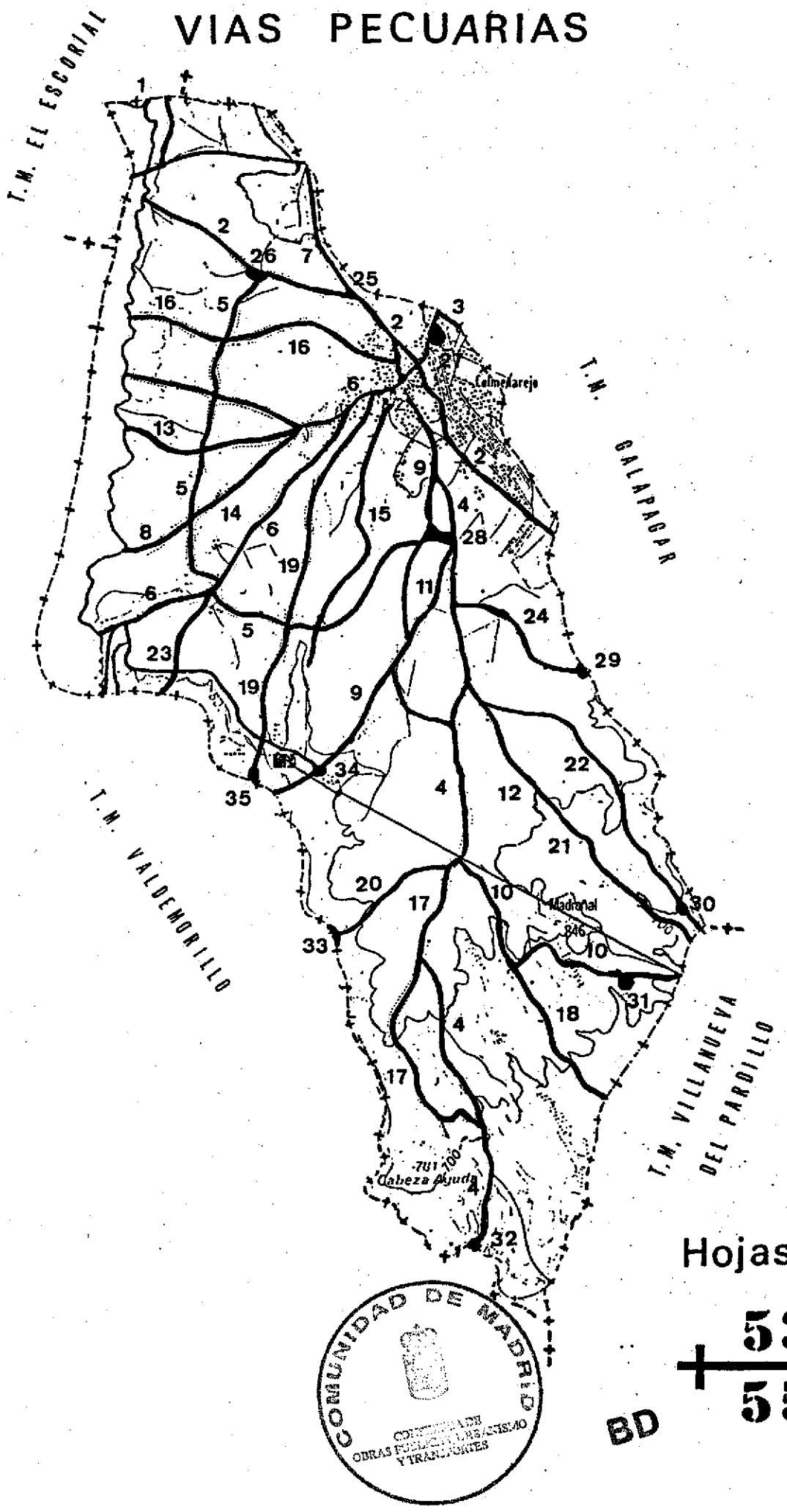
1 - Cañada Real Segoviana

2 - Cañada Real de Merinas o del camino de Madrid

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

Termino municipal de COLMENAREJO

VIAS PECUARIAS



Hojas M.T.N

533 / 558

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

3 - Cordel que conduce a Galapagar

4 - Cordel a la Esperanada

5 - Vereda del Camino del Rey

6 - Camino y Vereda del Puente del Cura

7 - Vereda de las Latas

8 - Vereda de las Nicoladas

9 - Vereda de las Viñas Viejas

10 - Vereda del Madroñal

11 - Vereda de la Nava

12 - Vereda y Camino de Prado Osteros

13 - Vereda de Tapias Altas

14 - Vereda de la Majada de Morena

15 - Vereda que conduce al Robladillo y Prado de la Barrera

16 - Colada del Camino de Peralejo

17 - Colada de Cabeza Aguda

18 - Colada que conduce a la Venta de San Antonio

19 - Colada del Milanillo

20 - Colada del Molino de Sopas

21 - Colada del Camino del Pardillo

22 - Colada del Cerro del Burro

23 - Colada por el Camino de Atajo del Correo

24 - Colada de Navalapielga

25 - Descansadero Titulado de la Fuente del Navazo o de las 7 pilas

26 - Descansadero de la "Cerca de la Casa" o de "Tiesta Cabezas"

27 - Descansadero de Las Eras

28 - Descansadero de Los Linares del Pozo

29 - Descansadero del Arroyo Rosequillo

BD

COMUNIDAD MADRID
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

30 - Descansadero del Cerro del Burro

31 - Descansadero de los Rasos del Madroñal

32 - Descansadero de El Molino de Puente Caído

33 - Descansadero del Arroyo de Sopas

34 - Descansadero de Peña Lobera

35 - Descansadero del Molino de Piedra

2.2.9. Los usos en el término municipal. Explotación agrícola y ganadera

En el municipio de Colmenarejo, los aprovechamientos actuales del suelo rústico son, aparte de la escasa superficie dedicada a tareas agrícolas, los referidos exclusivamente al pastoreo, la caza y las leñas, toda vez que no se labra ni siembra unos terrenos no aptos para laboreo debido a la escasa profundidad del suelo. El sistema global tiene, por tanto, carácter agrosilvopastoral, como es habitual en todo el piedemonte madrileño.

El pastoreo se refiere básicamente a ganado vacuno, aunque tiene escasa entidad (258 U.G.). El ganado lanar todavía tiene menor importancia (42 U.G.), siendo los únicos representativos. En 1.985 estaban censadas 460 cabezas de ganado vacuno, 397 de ovino y 226 de caprino, por lo que puede verse el notable descenso de bóvidos, manteniéndose en cambio la escasa cabaña de ovejas y cabras en cinco años (los datos más modernos son de 1.989).

La caza se adjudica por subasta, con precios próximos a los del mercado, a la Sociedad de Cazadores de los vecinos de Colmenarejo, que comparten los gastos del coto y del guarda de caza. Existen casillas de guarda, utilizadas para la vigilancia de la caza y el monte, siendo los terrenos de propiedad privada. Actualmente no se matan mucho más de los 1.000 - 1.100 conejos por año, hay poca caza de pluma a causa de la escasez de siembras.

Las leñas, que incluso se carbonearon en tiempos, apenas tienen importancia actual. Se viene admitiendo un cierto aprovechamiento de las leñas de poda, generalmente efectuadas con muy mala técnica.

Los cultivos apenas tienen entidad, estando registradas solamente 40 hectáreas de labor intensiva sin arbolado (barbecho blanco) y 63 hectáreas al cultivo de la vid.

Existen en el municipio diversas urbanizaciones, entre las que destaca por su extensión y población la denominada "Residencial Parqueazul", situada en el Norte.
Las restantes urbanizaciones, que como la anterior circundan al pueblo, son las de Los Alamos, Colonia de Santiago, La Ladera, Rincón de Prastueros, El Chaparral, Prado Ibarra y El Alcornoque, que completan el cuadro de áreas edificadas.

El término cuenta con un pequeño puerto deportivo al lado de la presa y un campo de tiro

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

junto al arroyo de la Peralera, entre El Robledillo y Los Escoriales.

2.2.9.2. Estructura de las explotaciones agrarias.

Según el Censo Agrario de 1.985 y el Anuario Estadístico de 1989, solo existen 54 explotaciones agrarias con tierra en el término municipal de Colmenarejo, siendo su superficie media de 27,0 Ha. La distribución de las explotaciones, según intervalos de superficie es la siguiente:

- Entre 0,1 y 5 Ha...: 13 explotaciones, que suponen el 24,1 %
- Entre 5 y 20 Ha... 17 explotaciones, que suponen el 31,5 %
- Entre 20 y 100 Ha....22 explotaciones, que suponen el 40,7 %
- Mayor de 100 Ha.... 2 explotaciones, que suponen el 3,7 %

La superficie total de las explotaciones censadas es de 1.483 Ha. (el 47 % del total municipal). La parcela media tiene 3,5 Ha., lo que supone que una explotación media esté compuesta por un número de parcelas que oscila entre 7 y 8 parcelas.

El régimen de tenencia que predomina es el de propiedad, con un 88 % de la superficie, equivalente a 1.305 Ha., mientras que el 12 %, equivalente a 178 Ha., corresponde al de arrendamiento. Estos porcentajes no varían sustancialmente si reflejamos la superficie agrícola utilizada (S.A.U.), que baja hasta las 1.216 Ha., afectando la reducción a superficies cuyo régimen de tenencia es el de propiedad, que tan solo disminuye un 2 % respecto al arrendamiento.

2.2.9.3. Distribución de aprovechamientos y cultivos.

En cuanto a la distribución de los aprovechamientos y cultivos del suelo, hay que indicar que ha variado respecto al publicado por el Ministerio de Agricultura (ver bibliografía), con datos de campo de 1.979, debido básicamente a la expansión urbanística y al progresivo abandono de los usos y tareas pastorales tradicionales. Por tanto nos hemos visto obligados a modificar dicha cartografía, con lo que las superficies obtenidas se reflejan a continuación, así como un esquema mostrando la distribución espacial de los aprovechamientos. Hay que reseñar que tan solo aparecen 103 Ha. de cultivo en el Censo Agrario, referidas en el 61 % a los cultivos vitícolas, siendo lo restante cultivo de secano, generalmente cereal, Las restantes 1.113 Ha. de S.A.U. prados, pastizales o praderas no susceptibles de siega (el 75 %), o especies arbóreas forestales (el 8 %).

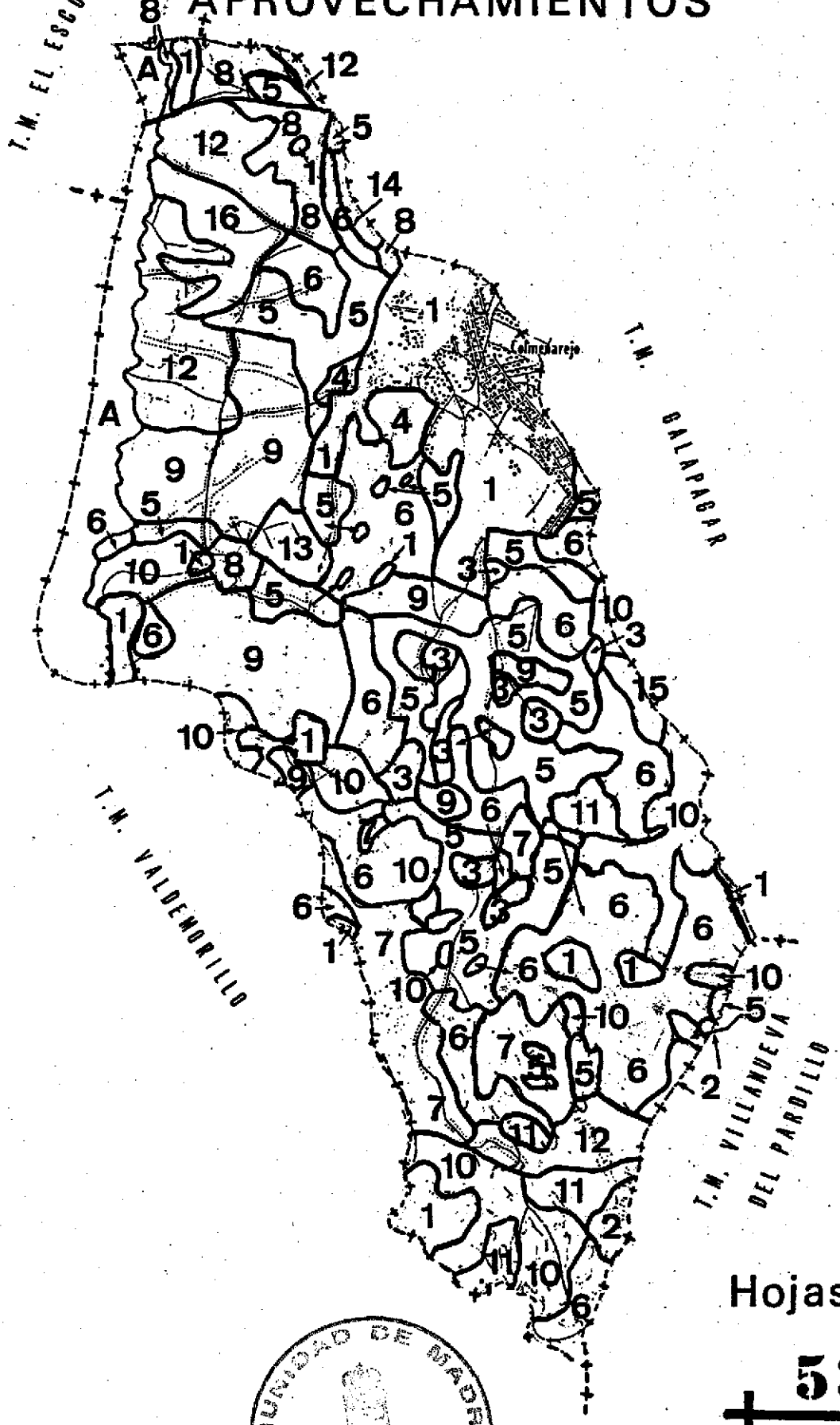
El 10,9 % de la superficie municipal (unas 345 Ha.) se cataloga como improductivo (I), englobando bajo tal denominación a todas las áreas urbanizadas junto con las superficies de caminos, carreteras, arroyos, terrenos rocosos incapaces de mantener bosques, etcétera. Todos los parques públicos o privados, y los ajardinados caen bajo la misma denominación.

De la superficie restante, el 19,5 % corresponde a masas forestales (Qi, Ps, Pl), el 41,6 % para áreas con fuerte presencia de matorral (M), el 18,0 % a pastizales sin arbolado (P), el 5,7 % a pastizales con arbolado, y el 1,0 % a prados naturales sin arbolado (PR). Referente a cultivos, solamente un 1,3 % (unas 40 Ha.) está ocupado por cultivos de cereal de secano (Lb) y un 2,0 % (unas 63 Ha.) de viñas.

De la superficie referente a masas forestales, unas 72 Ha. (2,3 %) correspondería al pinar, siendo lo restante encinares mayor o menormente conservados.

BD

Término municipal de COLMENAREJO
ESQUEMA DE APROVECHAMIENTOS



Hojas M.T.N

533 / 558

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Las áreas de matorral se han separado por grandes grupos, teniendo en cuenta la variedad del municipio y evitar la construcción de un mosaico de combinaciones demasiado extenso.

Las superficies y porcentajes ocupados por los diferentes tipos de aprovechamiento se reflejan cuantitativa, porcentual y gráficamente a continuación:

1	- I	..... 345 Ha.	10,9 %
2	- Lb	..... 40 Ha.	1,3 %
3	- V	..... 63 Ha.	2,0 %
4	- PR	..... 31 Ha.	1,0 %
5	- P	..... 573 Ha.	18,0 %
6	- P / M	..... 671 Ha.	21,2 %
7	- P / M / Jt	..... 153 Ha.	4,8 %
8	- P / Qi	..... 182 Ha.	5,7 %
9	- P / M / Qi	..... 357 Ha.	11,3 %
10	- M	..... 342 Ha.	10,8 %
11	- M / Jt	..... 71 Ha.	2,2 %
12	- M / Qi	..... 235 Ha.	7,4 %
13	- Qi	..... 31 Ha.	1,0 %
14	- Ppr / Qi	..... 4 Ha.	0,1 %
15	- Ppr	..... 60 Ha.	1,9 %
16	- Pl	..... 12 Ha.	0,4 %
		3.170 Ha.	100,0 %

POTENCIALIDAD DEL TERRITORIO PARA USOS URBANOS

Sistema de asentamientos.

El municipio de Colmenarejo se encuentra situado justo al pie de la Sierra madrileña, sector de la Comunidad especializado funcionalmente en residencia de calidad debido a sus características medioambientales y a los efectos de un conjunto de procesos y decisiones territoriales que han ido consolidando su situación urbanística actual.

Al menos el 80 % del territorio municipal, constituye un basamento de pendientes moderadas o alomado sin mayores
impedimentos o condicionamientos topográficos para los asentamientos urbanos. El patrón de estos asentamientos sigue los moldes del área; núcleos dispersos de poca envergadura, apoyados en cruces de caminos o vías pecuarias y una red local de carreteras, relacionados perfectamente con la capital por medio de la carretera comarcal de El Escorial hasta Las Rozas, donde enlaza con la carretera nacinal N-5.

El término municipal de Colmenarejo estuvo tradicionalmente asociado a las actividades

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ganaderas. Los recursos naturales del área tan solo permitían economías locales de base sumamente débiles, como demuestra la dimensión de las poblaciones que han sustentado durante este siglo (933 habitantes en 1.970 y 1.544 en 1.981).

La influencia de los procesos exógenos de ocupación generados desde la ciudad fué incidiendo en una transformación progresiva de la especialización de las economías locales, ya que la baja productividad de los terrenos y actividades ganaderas tradicionales favorecen en parte o gran medida el desplazamiento hacia los servicios a la ocupación residencial. En áreas próximas, más directamente comunicadas con las vías principales, las viviendas cuya finalidad era de segunda residencia, -o de recreo-, fueron el comienzo del sistema actual de asentamientos, pero el progresivo decrecimiento de la distancia relativa a los centros de trabajo, entre otros factores más complejos, han ido modificando ese objetivo primario y muchas viviendas han pasado al estatus de primera residencia. Esto no ha ocurrido en Colmenarejo, al menos a la escala de otros municipios de la Sierra.

A pesar de la evidente calidad del medio físico sobre el que se asientan, la posición en el conjunto regional, con respecto a las vías de comunicación con la capital, son los factores determinantes del relativamente bajo grado de urbanización actual.

Como resultado del asentamiento de las colonias y urbanizaciones, la población está experimentado un evidente proceso de crecimiento, pasando de los 933 habitantes en 1.970 a los 1.680 habitantes censados en 1.986, con un crecimiento global del 80 % en una quincena de años, y la tendencia se ha mantenido hasta ahora, y lo que es más importante, se prevé un incremento mucho mayor durante esta década, de forma análoga a lo que sucede en otros municipios de esta parte de la Comunidad.

El sector agrario queda actualmente muy estancado, con una actividad que no se corresponde siquiera con los recursos existentes, ya que hay que tener en cuenta que se ha pasado de un 9,7 % de la población activa dedicada a la agricultura en 1.975 a un 5,4 % en 1.986 y últimamente se ha agravado aún más esta tendencia, aumentando enormemente la dedicación al sector servicios y también bastante al de la construcción. La reactivación de la ganadería se presenta difícil en un municipio donde la tendencia del aprovechamiento de los recursos se debe polarizar hacia la puesta en valor del paisaje y recursos del medio tales como los factores de "calidad de vida/calidad del entorno" de los asentamientos, a pesar de los impactos producidos por los procesos de urbanización. El "aire limpio", las vistas de la Sierra, las arboledas accesibles y los espacios abiertos, junto a la proximidad y facilidad de acceso desde la capital, con unos valores medioambientales, de esparcimiento, deportivos, etc.., muy importantes, suman un conjunto de ofertas que dan lugar a una excelente "calidad ambiental", y de recursos explotables en el municipio.

No obstante, diversas actividades no deseadas han ido en aumento y es previsible que se incrementen con la presión ejercida por las crecientes actividades humanas, como son el "motocross" no reglado, basureros y vertederos incontrolados, excesiva diseminación e intensidad de las explotaciones extractivas de materiales para la construcción, talas incontroladas, etc...

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

BIBLIOGRAFIA

- Mapa fisiográfico de Madrid. E. 1:200.000. Consejería de Agricultura y Ganadería. Comunidad de Madrid, 1.985.

- Mapa geológico de España. E. 1:200.000. Hoja nº 38. Instituto Geológico y Minero de España. Madrid, 1.980.

- Caracterización agroclimática de la provincia de Madrid. de León Llamazares A. et al. Dirección General de la Producción Agraria, M.A.P.A. Madrid, 1.989.

- Atlas Climatológico básico de la Subregión de Madrid. Casado I.G. et al. Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid. Dirección Técnica de Control Urbanístico, M.O.P.U. Madrid, 1.980.

- Mapa de suelos de España. Instituto Nacional de Edafología y Agrobiología "José María Albareda", C.S.I.C. Madrid, 1.968.

- Claves sistemáticas de suelos. Kubiena W.L. Instituto de Edafología, C.S.I.C. Madrid, 1.953.

- Claves de los suelos españoles, simplificada y adaptada a España de Soil Taxonomy. Nieves Bernabé M. et al. Ed. Mundi-Prensa. Madrid, 1.988.

- Humus y evolución regresiva de los suelos. Velasco de Pedro F. Ecología, I.C.O.N.A., 3, 1.989, pp. 43-47.

- Munsell Soil Color Charts. Macbeht Division of Kollmorgen Corporation. Baltimore, 1.975.

- Mapa de Cultivos y Aprovechamientos. E. 1:50.000. Hojas nº 533 y 558. Secretaría General Técnica, M.A.P.A. Madrid, 1.979.

- Catastro viticola y vinícola. 28 - Madrid. Instituto Nacional de Denominaciones de Origen. Secretaría General Técnica, M.A.P.A. Madrid, 1.976.

- Mapa de las Series de Vegetación de Madrid. Rivas-Martínez S. et al. I.C.O.N.A., M.A.P.A. Madrid, 1.987.

- El tapiz vegetal de la Península Ibérica. Bellot F. Ed. Blume. Madrid, 1.978.

- Flora Ibérica. Varios autores. Real jardín Botánico,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

C.S.I.C. Madrid, 1.986 (vol. I) y 1.990 (vol. II).

- Claves de la Flora de España. García Rollán M. Ed. Mundi-Prensa. Madrid, 1.981 (vol. I) y 1.983 (vol. II).

- Gramíneas pratenses de Madrid. González Bernáldez F. Consejería de Agricultura, Comunidad de Madrid, 1.986.

- Aproximación al catálogo de plantas vasculares de la provincia de Madrid. Consejería de Agricultura y Ganadería, Comunidad de Madrid, 1.982.

- Madrid Verde. Jesús Izco. M.A.P.A. y Comunidad de Madrid, 1.984.

- Libro rojo de especies vegetales amenazadas de España peninsular e Islas Baleares. Gómez-Campo, C. et al. I.C.O.N.A., M.A.P.A. Madrid, 1.987.

- Lista roja de los vertebrados de España. Varios autores. I.C.O.N.A., M.A.P.A. Madrid, 1.986.

- Tratado de Hidrología Aplicada. Remenieras, G. Editores Técnicos Asoc., 1.974.

- Anuario estadístico de la Comunidad de Madrid. Consejería de Economía y Hacienda, C.A.M., 1.984.

- Anuario estadístico. Volumen II. Municipios de la Comunidad de Madrid. Consejería de Economía y Hacienda C.A.M., 1.985.

- Anuario estadístico. Volumen II. Municipios de la Comunidad de Madrid. Consejería de Economía y Hacienda C.A.M., 1.989.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

DESCRIPCION DE LAS FOTOGRAFIAS

1 y 2- El Embalse de Valmayor caracteriza notablemente al término de Colmenarejo.

3- Aspecto suavemente ondulado del norte y centro municipal. Pradera de los Espinillos.

4- Terrenos más accidentados hacia el sur. Al fondo, los Altos de la Chaparrilla y el cerro Madroñal.

5- Uno de los principales arroyos del municipio es el de Peralera, que lo recorre de norte a sur desde las proximidades del núcleo urbano.

6- El río Aulencia, aguas abajo de la presa de Valmayor, demarca la separación entre Colmenarejo (al fondo) y Valdemorillo (en primer plano.

7- Embalse de Valmayor, con la silueta de la Sierra del Guadarrama al fondo.

8- Comenzando la revisión de las formaciones vegetales naturales más frecuentes tenemos el encinar, cuya asociación vegetal cubría originariamente la práctica totalidad del territorio. Encinares de Peña Lobera.

9- Detalle de un magnífico ejemplar de sabina (*Juniperus thurifera*), de más de 4 metros de altura, situado junto a la entrada de la Estación de Tratamiento del Canal de Isabel II.

10- Pinares del norte municipal. Dehesa de las Latas.

11- Detalle de una fresneda adehesada en las proximidades del núcleo urbano. Paraje de Fuente las Pozas.

12- Los sauces, *Salix salvifolia*, dan carácter a la vegetación riparia. Arroyo de Peralera.

13- Choperas bien conservadas en el suroeste municipal, que dan nombre al paraje: Los Chopos.

14- Los jarales ocupan rápidamente los encinares arrancados por actividades antrópicas. La jara pringosa (*Cistus ladanifer*) es característica de los suelos ácidos madrileños.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

15- Panorámica del majadal, pastizales típicos del norte y centro municipales. Pradera de los Espinillos.

16- En buena parte del territorio son frecuentes los afloramientos rocosos. Paraje Los Cantos de San Blas.

17- La *tierra parda meridional sobre granitos*, de perfil A(B)C, es el tipo de suelo más frecuente, sobre el se asientan los encinares, jarales y majadales, así como las repoblaciones de pinos.

18- La carretera M-610, que cruza el término de nordeste a suroeste, es el eje de la comunicación municipal. En la imagen, salida desde el núcleo urbano hacia la presa.

19- Otra instantánea de la carretera M-610, a la altura de "Casa Lara", poco antes de llegar al embalse. El estado de conservación es muy bueno. la presa.

20- Centro de Valmayor, situado al lado de la presa.

21- Estación de Tratamiento (Depuradora) del Canal de Isabel II, desde la que parte el Canal del Oeste, que se dirige hacia Majadahonda.

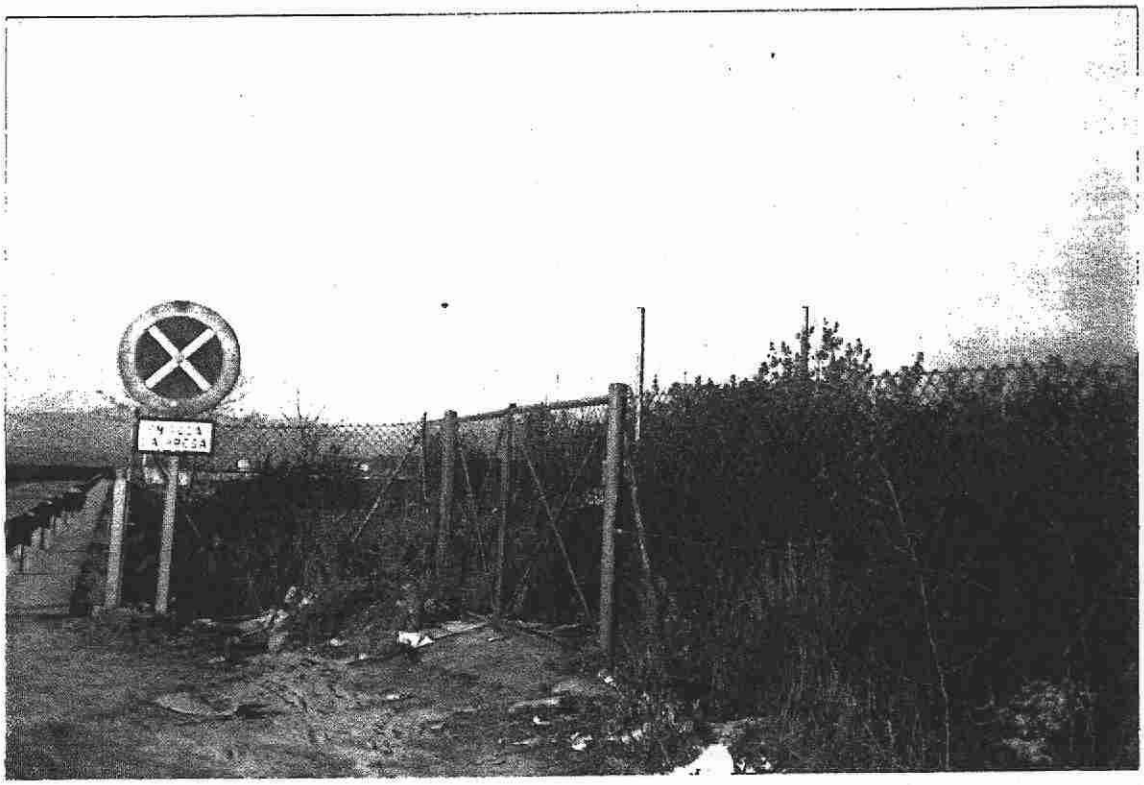
22- Las vías pecuarias son bienes de dominio público que han servido desde hace siglos para la conducción del ganado. En la fotografía, la Calleja de las Latas, situada al noroeste del núcleo urbano.

23- Terrenos fuertemente deteriorados por las actividades antrópicas. Paraje de Cañadillas. Se observa la resistencia de los dos árboles más representativos: encina (a) y enebro (b).

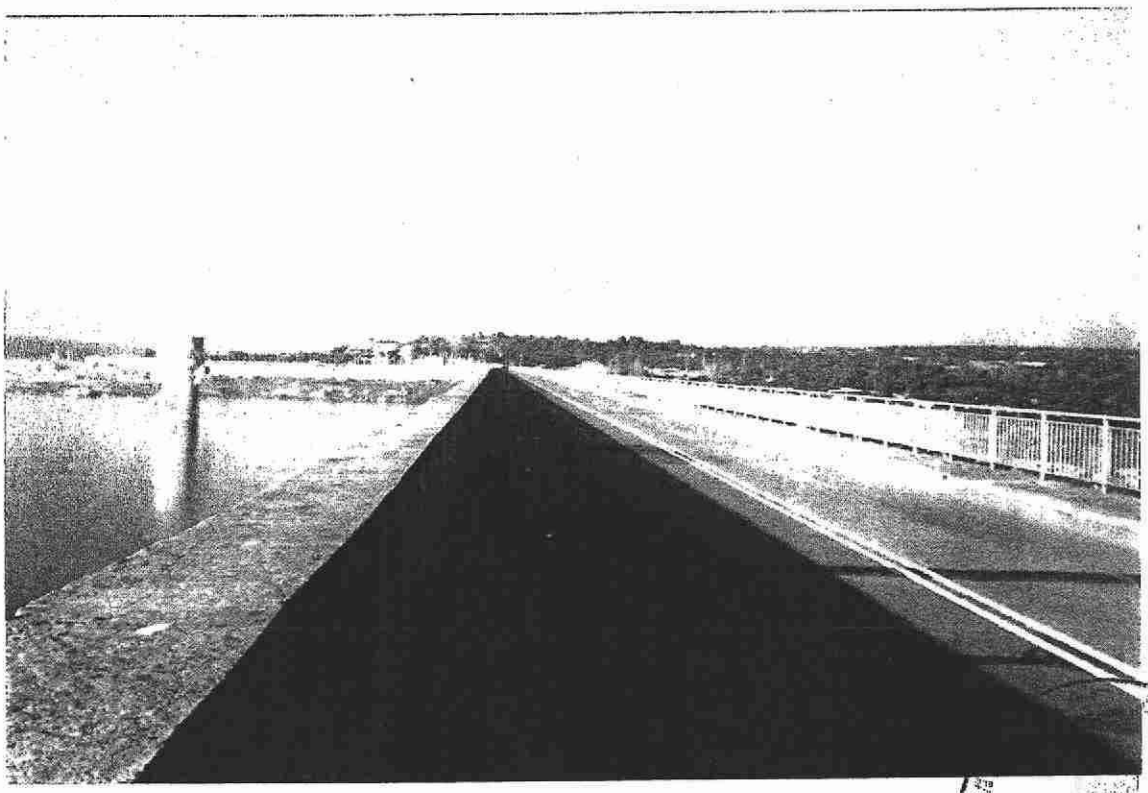
24- El pequeño embarcadero deportivo, al pie de la presa, es uno de los atractivos deportivos y recreativos particulares con que cuenta el municipio de Colmenarejo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD



1

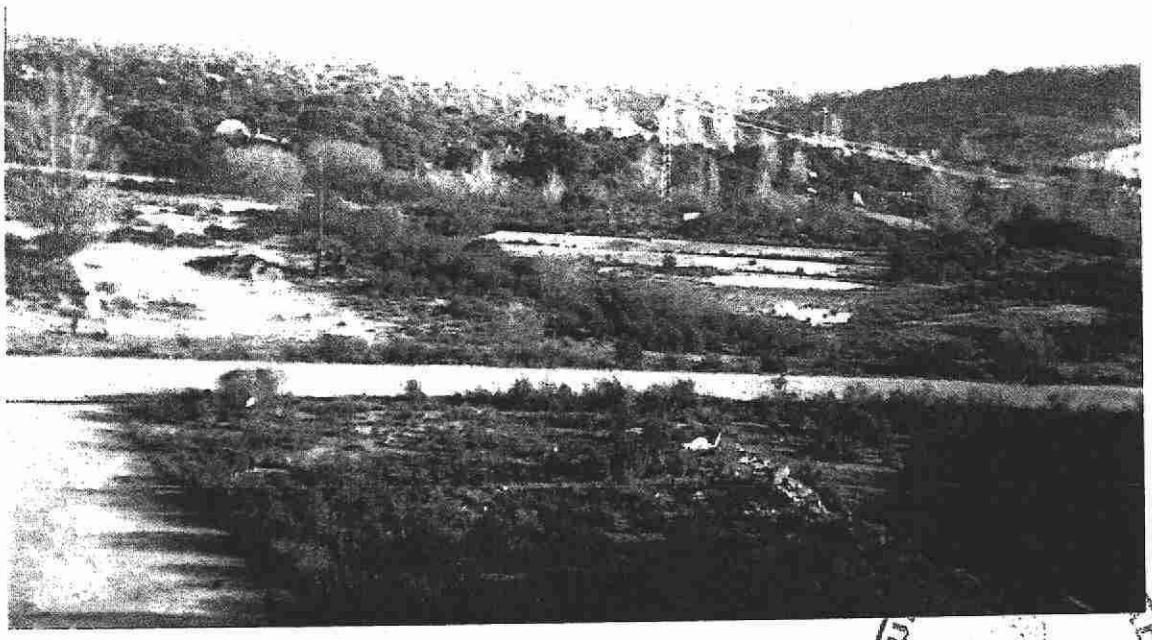


2

BD

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3

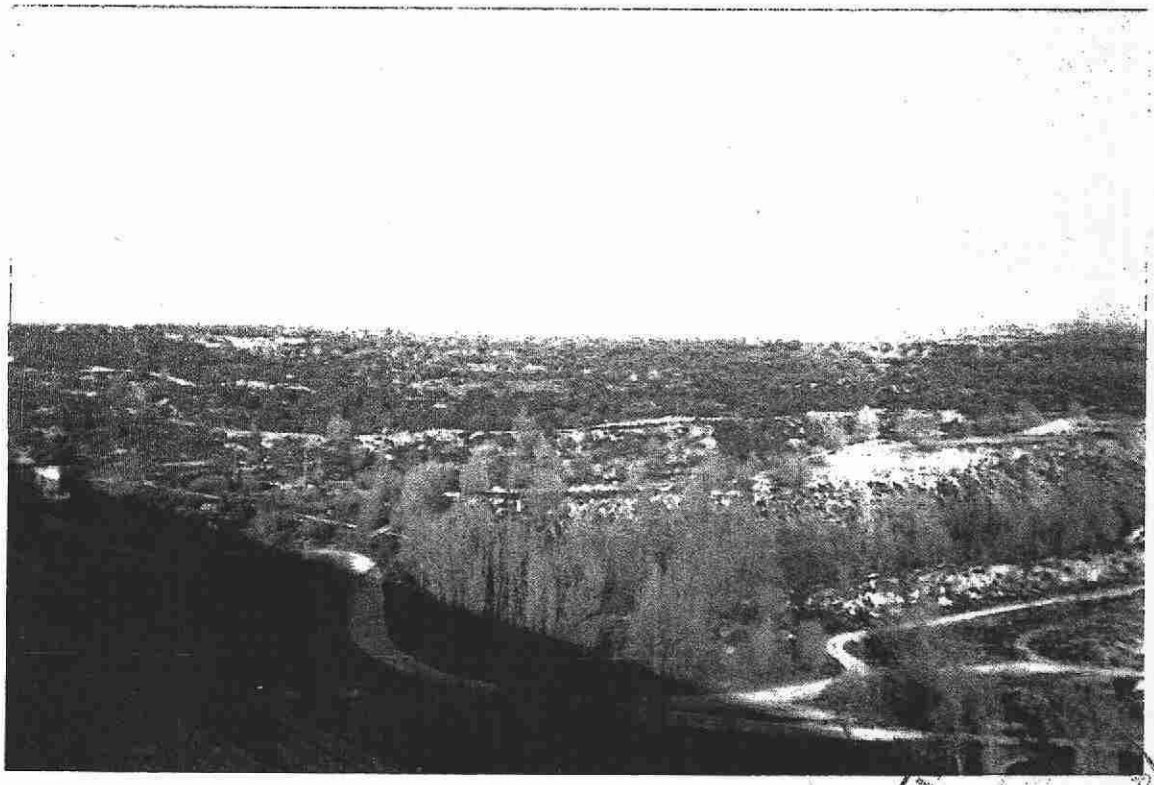


4

BD

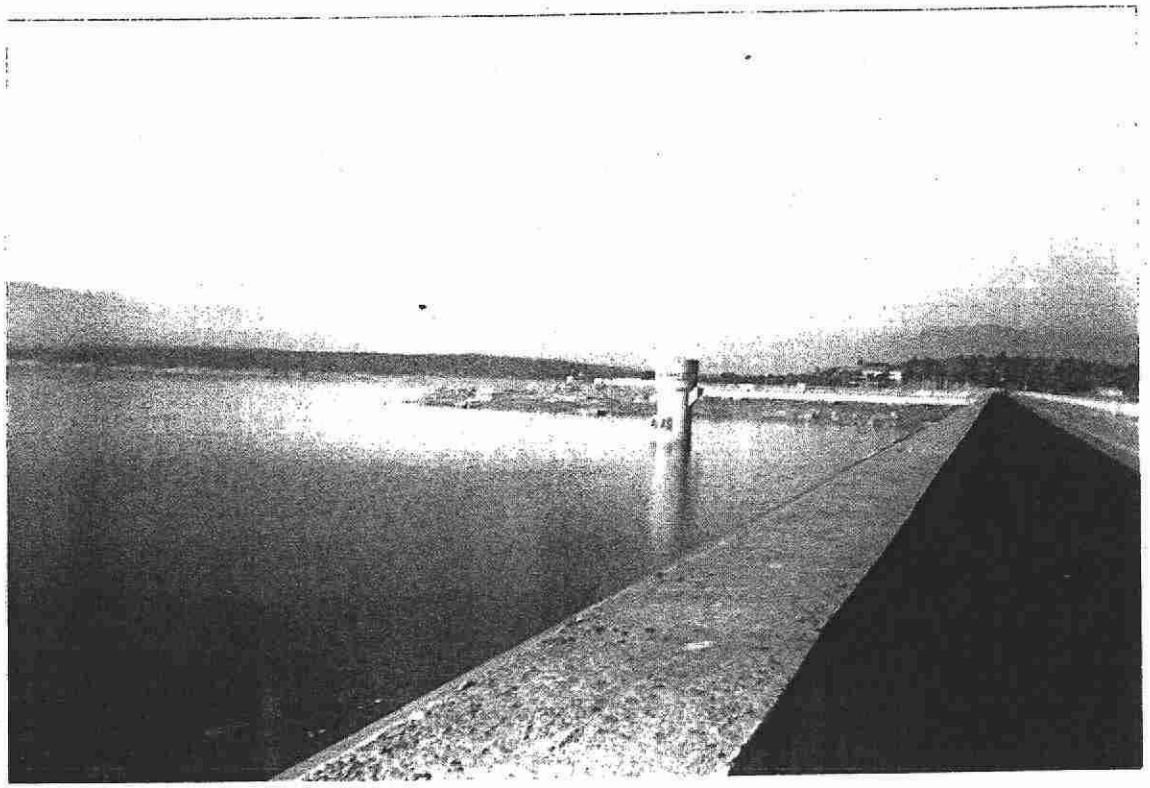
COMUNIDAD
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

5



BD

6



7

BD

CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS URBANISMO
Y TRANSPORTES
MADRID

8

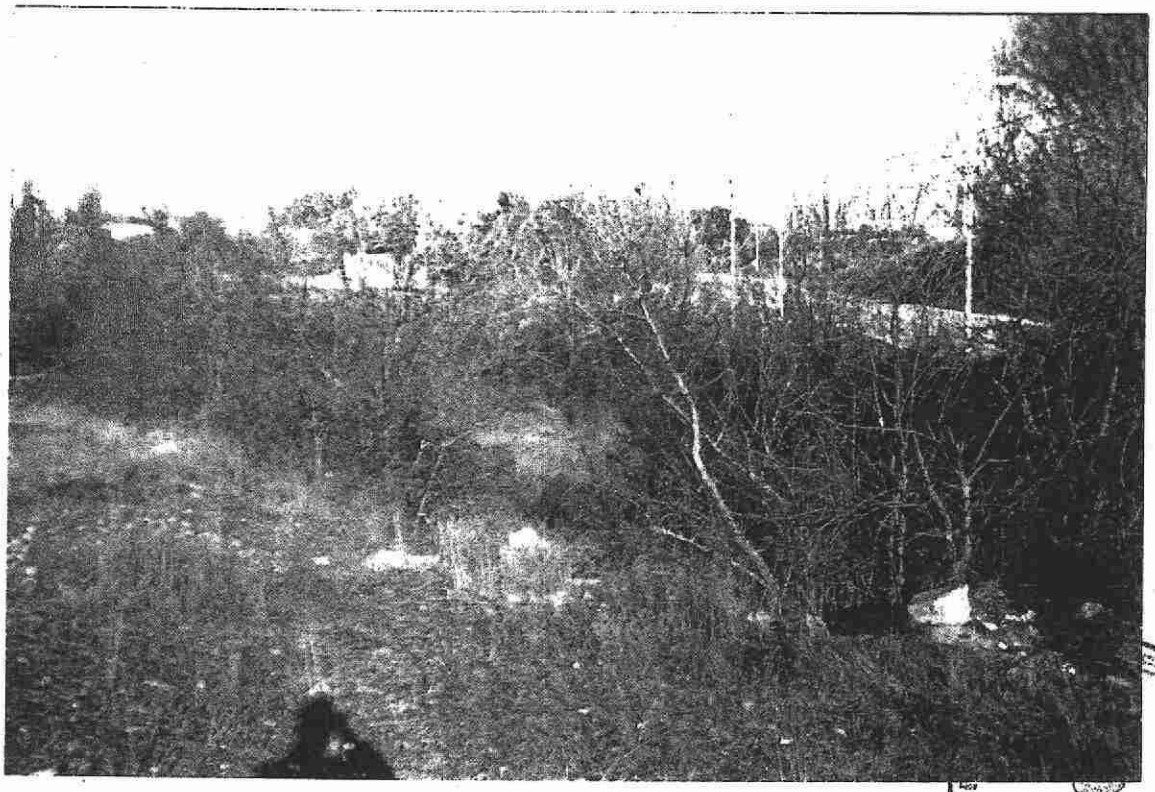
9

10

BD

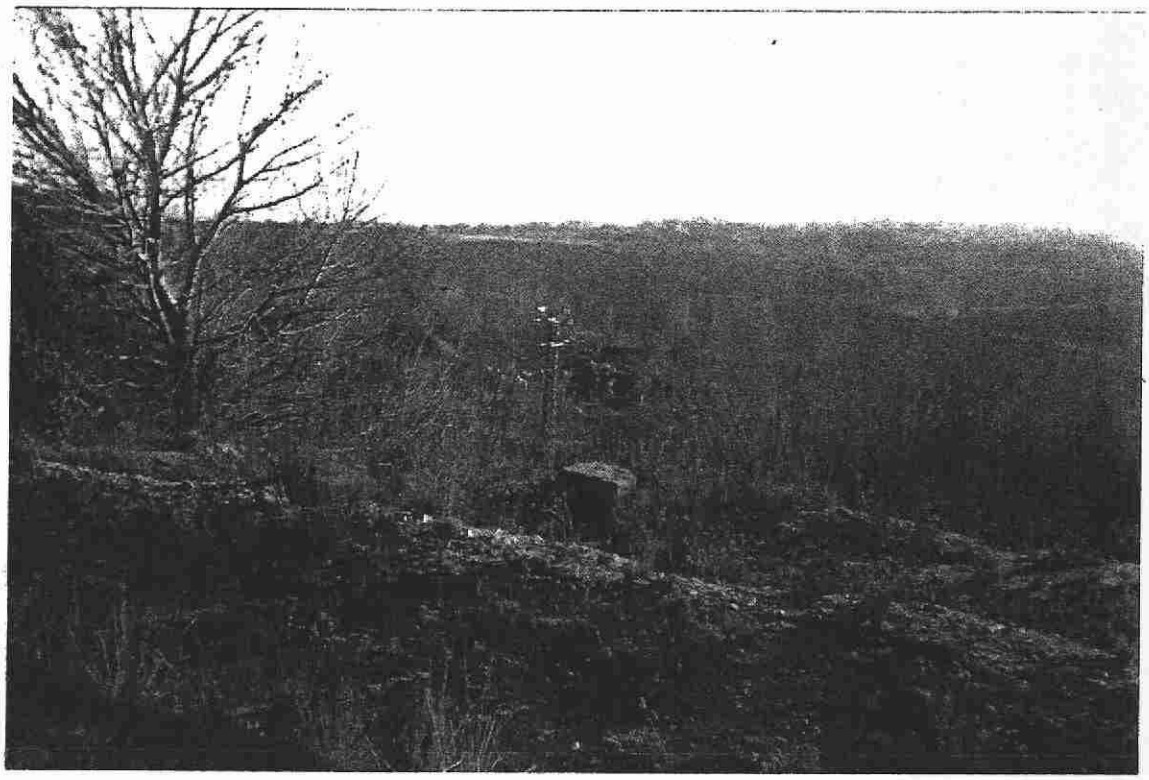
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

11

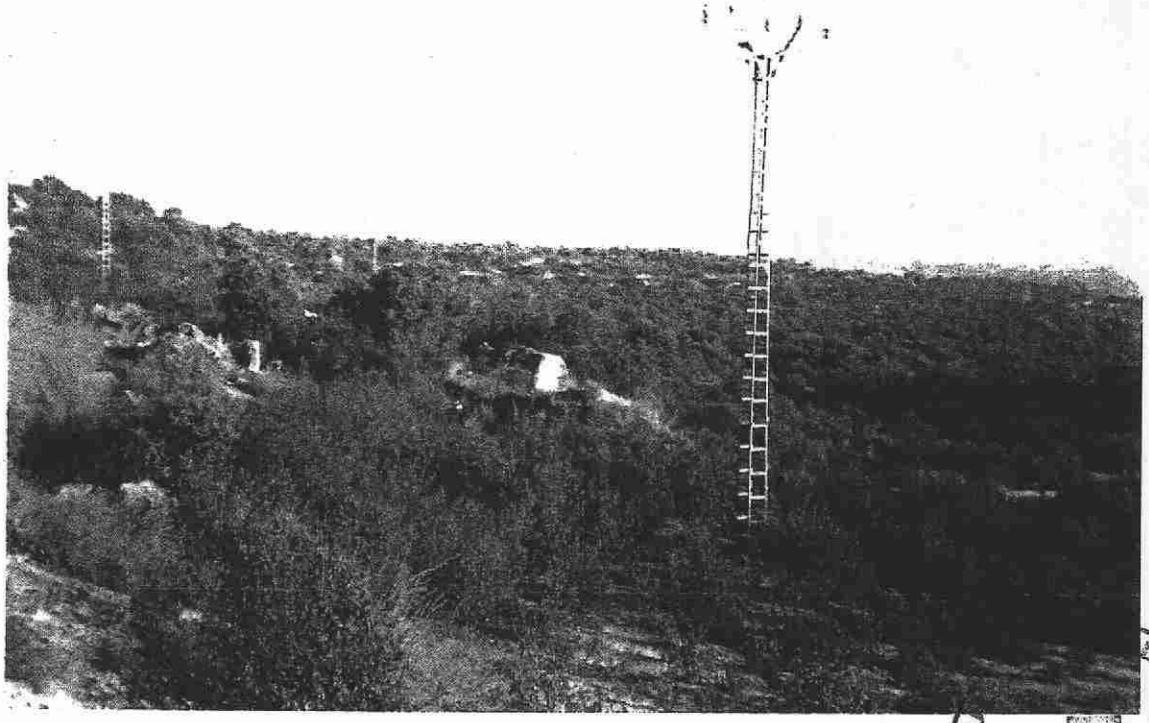


12

BD
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
MADRID



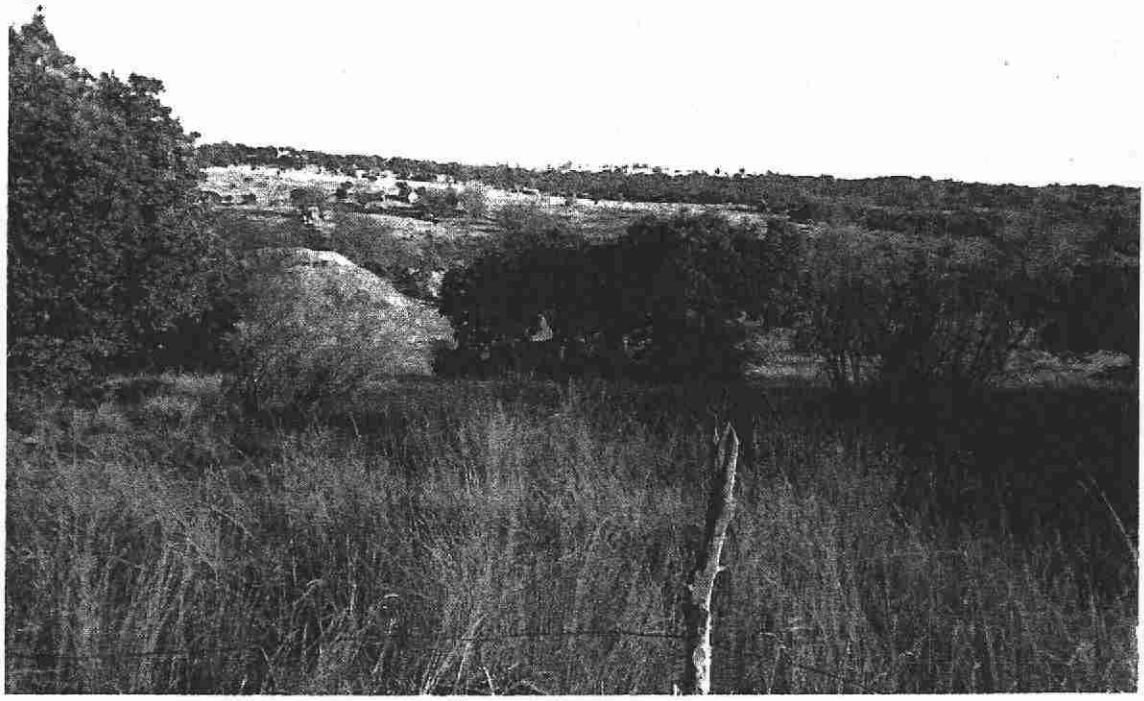
13



14

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

BD

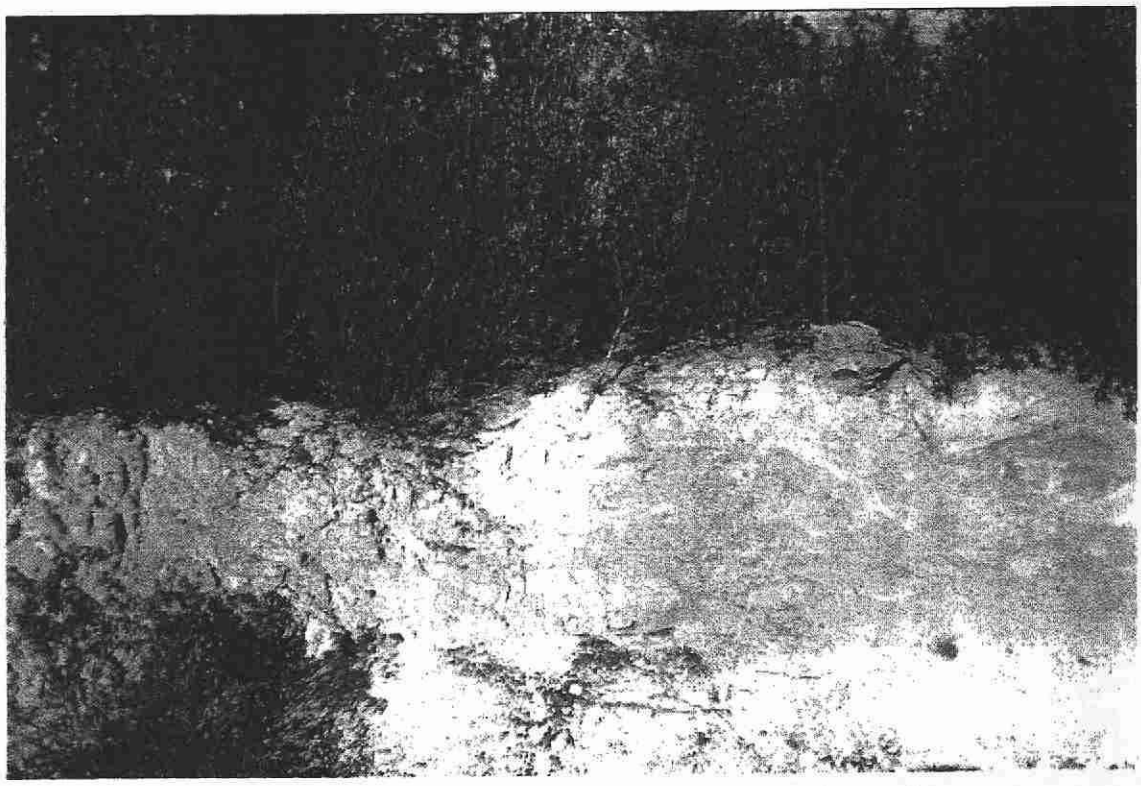


15

16

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

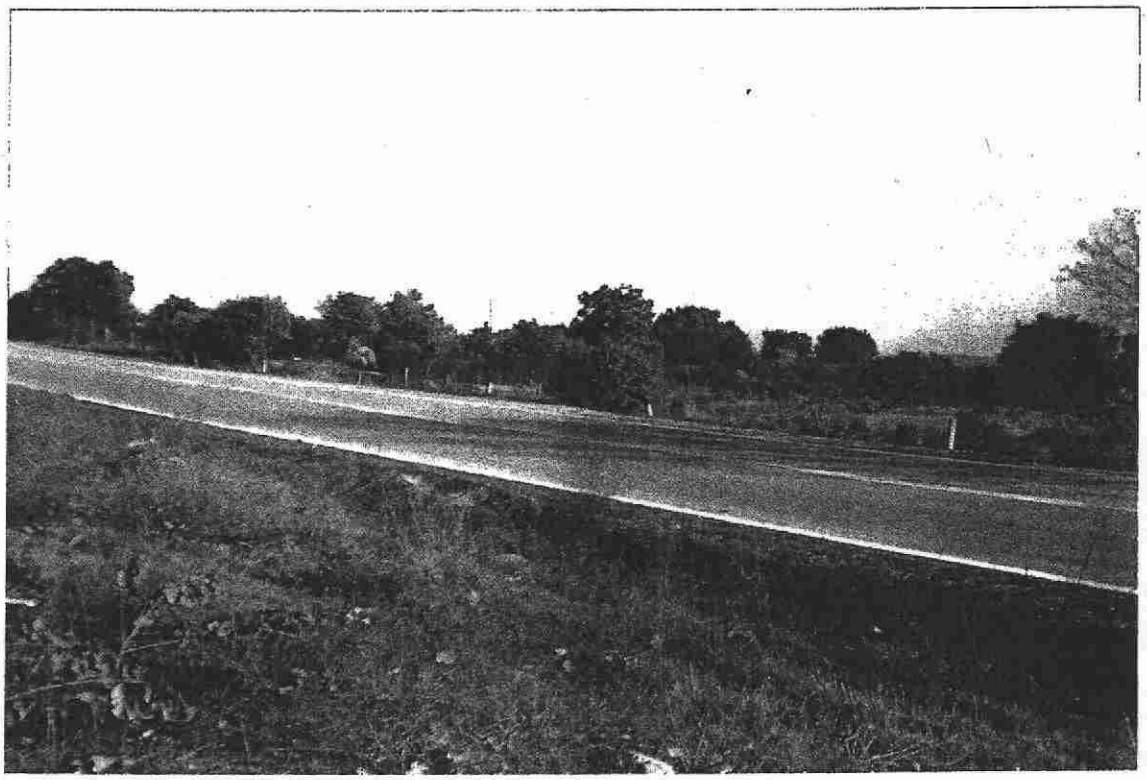


17

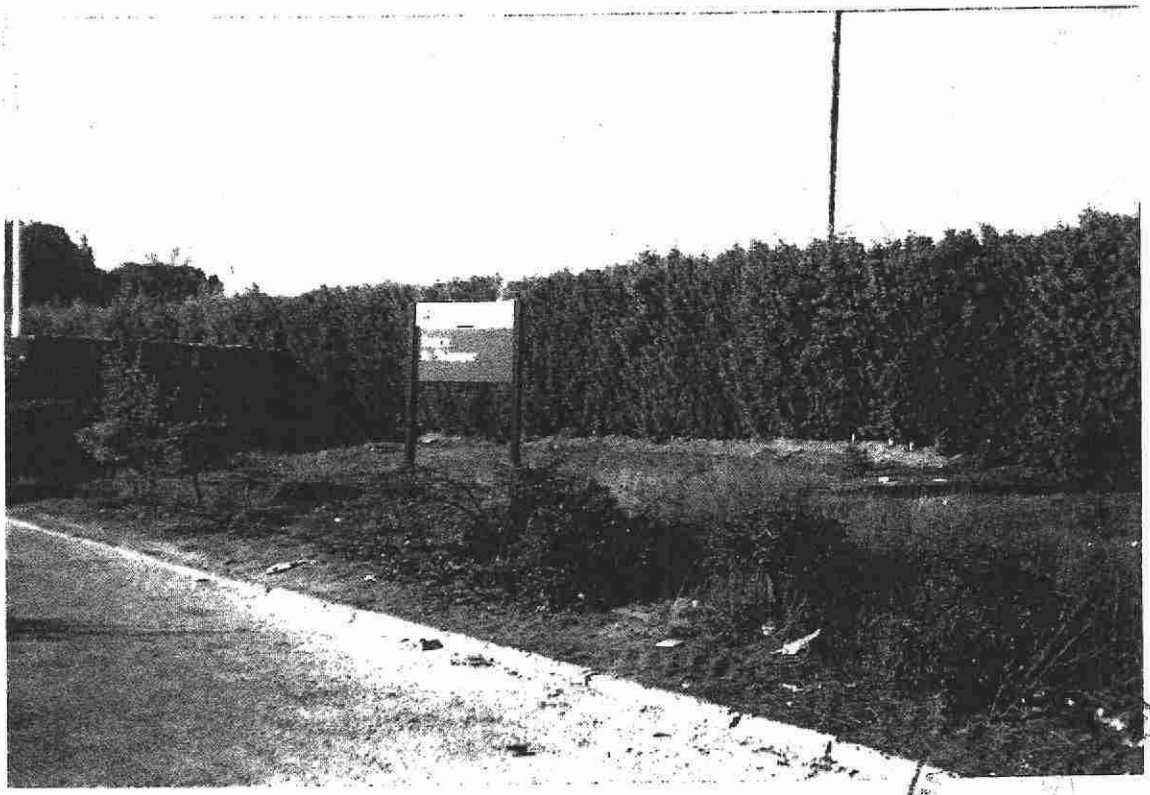
BD

MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

18

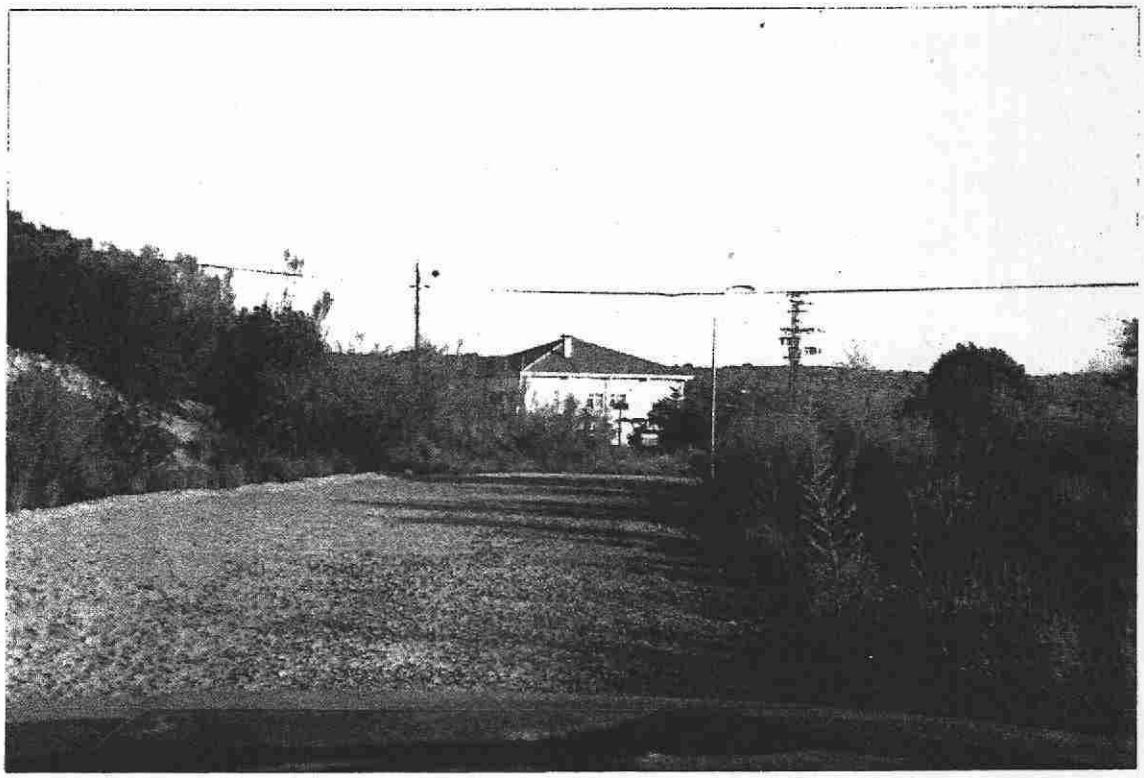


19

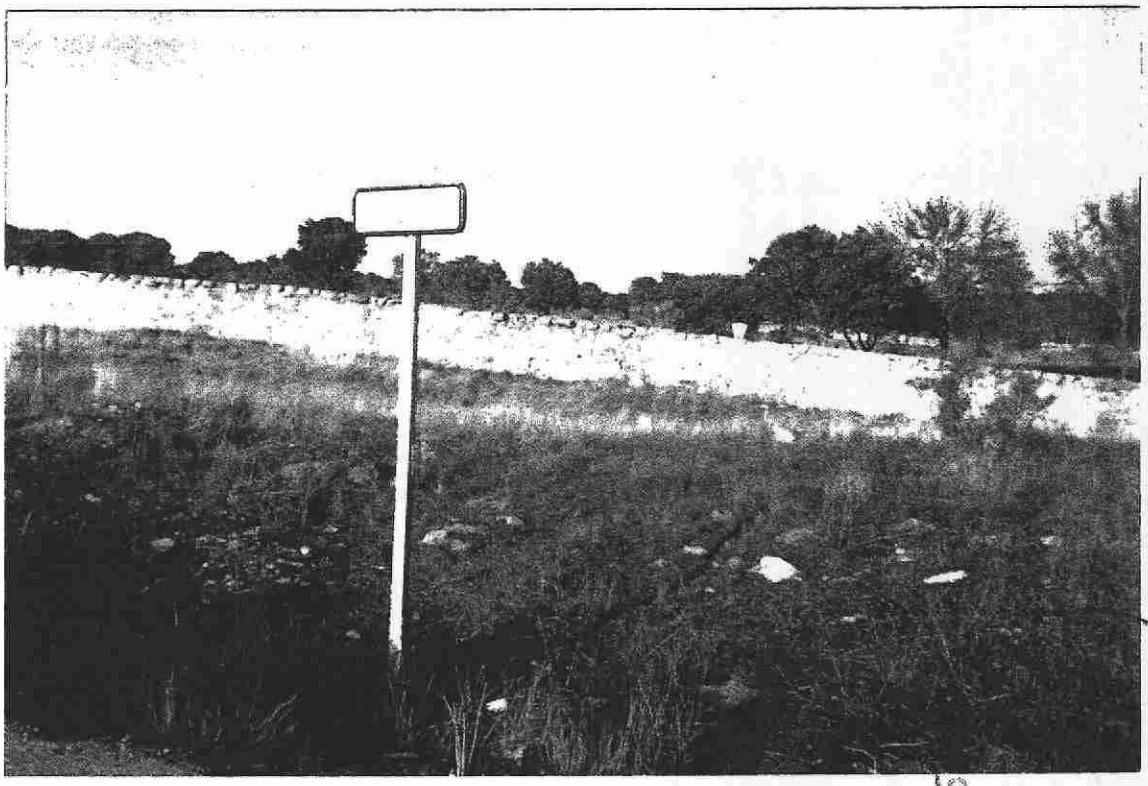


20

BD



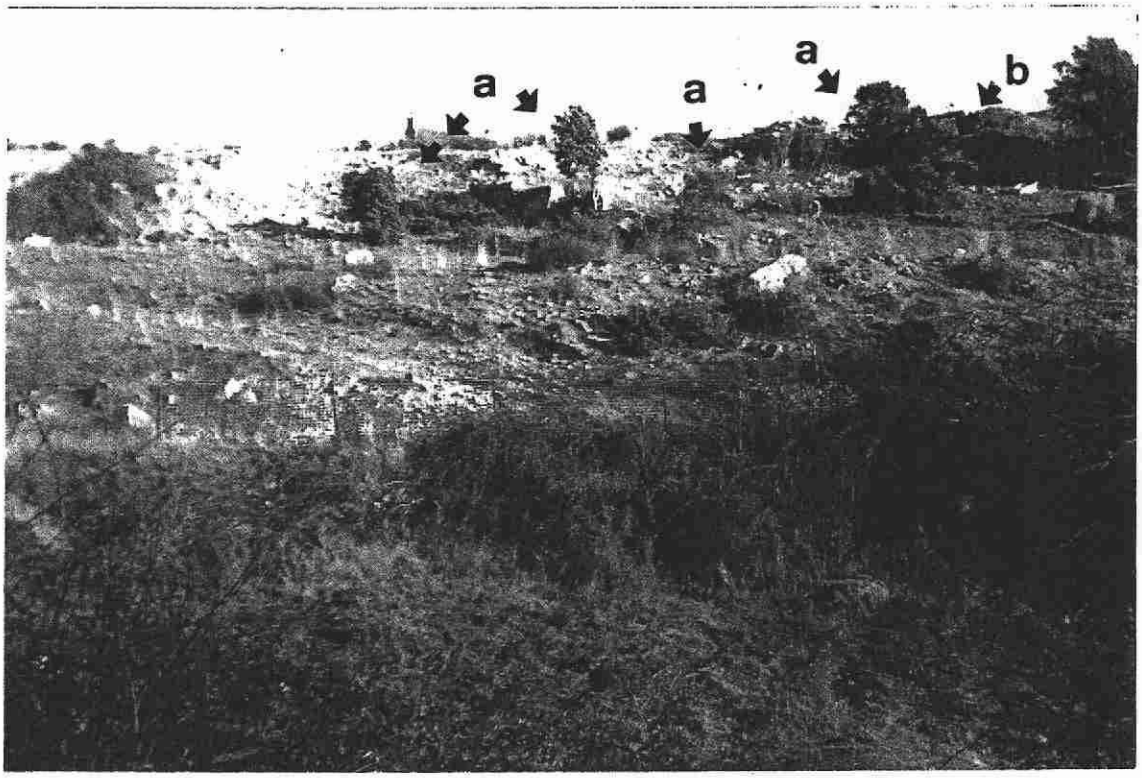
21



22

BD

MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES



23

24

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

2.2.9.4. Las instalaciones del Canal de Isabel II en el territorio municipal.

Especial relevancia dentro de este término municipal de Colmenarejo tienen las instalaciones del Canal de Isabel II.

Efectivamente, este territorio municipal acoge no sólo el Embalse de Valmayor, como perteneciente al sistema de embalsamiento y regulación de acuíferos que sirven al conjunto de la región, sino que también está atravesado por canalizaciones muy importantes, y así mismo acoge otras instalaciones de notable importancia , al pie de la presa del citado embalse se sitúa la E.T.A.P. (estación de tratamiento de agua potable), que incluye una pequeña colonia de viviendas de los trabajadores, centro de trabajo, y existe proyectada una minicentral hidroeléctrica para generación de energía (este Proyecto del Canal de Isabel II ya lo ha informado favorablemente la Agencia del Medio Ambiente).

Al Norte del Término se encuentran las instalaciones de salida al Embalse de Valmayor del trasvase desde el Embalse de las Nieves (Galapagar).

De la E.T.A.P. sale hacia Majadahonda una doble canalización, de sección muy importante, que, con un trazado rectilíneo, atraviesa de Oeste a Este la mitad meridional del término municipal.

También el cuadrante Noroeste municipalestá atravesado de Norte a Sur, hasta la E.T.A.P., por una importante canalización subterránea.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

BD

B. MEDIO HUMANO.

2.2.10. La población.

De la explotación de los censos y padrones de los últimos años se observa un claro aumento continuo en la población (de derecho) de este municipio, duplicándose en un plazo inferior a veinte años, debiéndose en buena medida al desarrollo local metropolitano, y en parte a la transformación de la vivienda de temporada en residencia permanente.

En la siguiente Tabla se recogen en conjunto y por sexos la dinámica habida hasta el presente, así como la densidad de población en el término.

TABLA 2.2.10.1. DINAMICA DE CRECIMIENTO DE LA POBLACION.[3]

AÑO	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	DENSIDAD
1.975	695	646	1.341	42,30
1.981	797	747	1.544	48,71
1.984			1.704	53,75
1.985			1.708	53,88
1.986	867	813	1.680	53,00
1.987			1.692	53,37
1.988			1.741	54,92
1.989			1.823	57,51
1.990			1.965	61,99
1.991	1.249	1.159	2.408	75,96
1.992			2.509	79,15
1.993	1.410	1.288	2.698	85,11
1.993 (1)	1.483	1.362	2.845	89,74
1.995 (2)			2980	94,00

Datos del Padrón municipal a primero de enero del año especificado.
La población de hecho a 01-01-1.993 se cifra en 2.708 habitantes.
(1) Datos de la rectificación del Padrón municipal a 16-09-93.
La densidad se expresa en habitantes por kilómetro cuadrado de extensión del término municipal.
(2) Datos provisionales a 01-01-95.

Se observa en la tabla anterior que el crecimiento habido en el periodo 1.975-1.981, de 203 habitantes supone el 15,1%, en el periodo 1.981-1.986, con 136 habitantes, supone el 8,8%, y se dispara en el periodo 1.986-1.991, con 728 habitantes más, lo que supone un crecimiento del 43,3%. Aunque no sea comparable por el periodo inferior, el crecimiento habido en el periodo 1.991-1.993, que cuenta con un saldo de nuevos habitantes de derecho de 437 en sólo tres años y medio (crecimiento neto del 18,15%) hace pensar en que en los últimos

[3] Fuente Ayuntamiento y Anuarios Estadísticos de la C.A.M.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
39
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

diez años la tasa de crecimiento de la población se mantiene por encima del 45%, con un crecimiento sostenido. Estos datos se vienen a corroborar por el crecimiento (con datos provisionales) a primeros de 1.995.

En el conjunto municipal es clara la curva de la tendencia del crecimiento si observamos la densidad de población sobre la superficie municipal, que pasa de un valor de 42,30 hab./Km^2. en 1.975 a 89,74 hab./Km^2. en la última extracción, y ahora con 94 hab./Km^2.

Entendiendose esta cifra de 2.980 habitantes (población de derecho) como población permanente, es necesario considerar el importante contingente de la población estacional, en su mayor parte proviniente de Madrid y su corona metropolitana, cuyo volumen es de muy difícil evaluación pudiendo establecerse alrededor de 1,082[4] veces la población permanente, que se deriva fundamentalmente de la consideración de la zona como de las más atractivas para el recreo y el descanso, teniendo poca o nula incidencia las migraciones que se produjeron hacia la capital o municipios colindantes y siguen manteniendo una vivienda en el municipio.

Del análisis efectuado sobre la pirámide de población del municipio (datos del Ayuntamiento y Anuario Estadístico de la C.A.M. 1.991), se desprende la opinión de que se trata de una población bastante equilibrada en el sentido de que ofrece una amplia base, en general como la de los municipios de la corona provincial semejantes, con escasa discontinuidades hasta su vértice, si bien se denota una mínima discontinuidad en los primeros estratos de la edad genésica, 20 a 30 años, que se deriva de las migraciones locales a el cinturón metropolitano -sobre todo al próximo- y a la gran ciudad.

Los datos disponibles de la pirámide de población (1.981 y 1.986), arrojan los siguientes valores:

Tabla 2.2.10.2. Pirámide de Población. Colmenarejo.

Escalón en años	Hombres 1.981	Mujeres 1.981	Hombres 1.986	Mujeres 1.986
De 0 a 4 años	98	79	51	52
De 5 a 9 años	103	69	101	82
De 10 a 14 años	74	71	106	70
De 15 a 19 años	56	45	65	66
De 20 a 24 años	49	58	55	42
De 25 a 29 años	54	56	55	65
De 30 a 34 años	75	83	62	63
De 35 a 39 años	54	43	80	88
De 40 a 44 años	44	37	62	43
De 45 a 49 años	32	38	41	39
De 50 a 54 años	43	37	32	41
De 55 a 59 años	29	34	46	41
De 60 a 64 años	25	35	33	30
De 65 a 69 años	30	18	22	38
De 70 a 74 años	12	19	29	24
De 75 y más años	19	26	27	29
TOTALES	797	748	867	813

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

[4] Este valor se deduce de la relación existente entre la vivienda de temporada y la permanente según los datos tenidos de 1.991.

BD

De la observación de esta Tabla anterior se deduce así mismo que la población ha crecido por su base principalmente debido a la conversión de la segunda residencia en primera, acumulando un gran número de habitantes de los primeros estratos, lo que hace suponer que se trata del afincamiento principalmente de familias de padres jóvenes con niños pequeños.

Como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, la densidad de población en el término ha crecido de igual manera situándose en el presente en 94,00 hab./Km^2., siendo solamente hace veinte años de 42,30 hab./Km^2.

Las tasas de natalidad y mortalidad se mantienen en los últimos años en valores sensiblemente constantes, que para 1.993, de forma provisional se cifran en 3,51o/oo y 2,11o/oo respectivamente, habiéndose denotado una caída importante en la tasa de natalidad respecto a años inmediatamente anteriores.

En la siguiente Tabla se expresan las principales circunstancias de movimiento natural de la población.

Tabla 2.2.10.3. Movimiento natural de la población.

AÑO	NACIMIENTOS	MATRIMONIOS	DEFUNCIONES
1.985	18	10	5
1.986	13	6	11
1.987	23	2	9
1.988	18	19	24
1.989	30	4	7
1.990	27	18	13

Se puede observar que la tasa de natalidad última que registra la Tabla anterior, en relación con la población en 1.990, es del 13,7o/oo, y la tasa de mortalidad es la mitas de este valor 6,62o/oo.

El tamaño familiar medio se sitúa en el momento presente en **3,54 miembros por familia**, resultado de aplicar la población total actual (datos de octubre de 1.993) de 2.845 habitantes sobre las 803 viviendas principales existentes (estimación ésta que se obtiene de aplicar al número total de viviendas del parque de Colmenarejo, 1.672 uds., la proporción de segunda/primera residencia estimada en 1,082), estando el valor obtenido en el entorno de la media regional y nacional.

Si ahora analizamos la procedencia del crecimiento de la población municipal, y de los

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

datos de que se dispone, cabe precisar que la mayor parte del crecimiento se debe por una parte al puro crecimiento vegetativo local de la población, y por otra, bastante significativa, a la transformación de la segunda residencia en primera.

No obstante esto, existe unos ciertos movimientos migratorios dentro de la propia Comunidad de Madrid, e incluso extracomunitaria, que tiene como asentamiento este municipio. Así pues, entre 1.980 y 1.986 se afincaron en este término un total de 450 personas, de las que 370 procedían de la propia Comunidad de Madrid y las 80 restantes procedían de otras comunidades autónomas, principalmente de Castilla-La Mancha.

La relación entre población y sectores laborales se estudia en párrafos posteriores, al hablar de empleo.

2.2.11. Vivienda. Situación actual.

El parque de viviendas actual de Colmenarejo esta integrado por 1.672 unidades, actualizados a septiembre de 1.993 según el censo provisional, con una dinámica de crecimiento lento, si bien constante, ya que el censo de 1.981 arrojaba una cifra de 982 unidades entre las de primera residencia, segunda residencia y colectivas, cifrándose la segunda residencia en dicho momento en el 49,59% del total de viviendas, con un crecimiento sostenido comparado con los datos del quinquenio anterior.

Los datos de 1.991 sitúan el número total de viviendas en 1.760, siendo 734 las principales, 794 las de segunda residencia y 229 las desocupadas, estas últimas correspondientes por una parte a las recien construídas y no ocupadas, y por otra, por las que tienen un mal estado y han dejado de ocuparse para su derribo y renovación, estas últimas en menor medida. En este momento la relación de vivienda de temporada suponía el 45,11%, no obstante hay que significar que parte de las desocupadas pasarán a formar parte de la segunda residencia, estimando que se mantiene el nivel de esta residencia de temporada.

A el dato de vivienda actual citado en párrafos anteriores (1.672 viv.), hay que sumar 211 más que se corresponden con las 136 que se están edificando en el sector de "El Caño", próximas a finalizar, y otras 75 viviendas, que son las que recientemente han obtenido licencia y están en ejecución. Estas viviendas, que en el momento presente se han de considerar desocupadas, engrosarán el número de viviendas actuales hasta las (1.672+211) **1.883 viviendas**.

En la actualidad el porcentaje de viviendas secundarias o de temporada respecto al total se mantiene en torno al 45%, incluso conociendo en buena parte la transformación de ésta en vivienda permanente, y al crecimiento de ésta última con carácter general dentro del desarrollo municipal.

El cómputo total de viviendas actuales se desagrega en 803 viviendas principales, 869 viviendas secundarias, 211 desocupadas, no existiendo residencias colectivas (residencias de ancianos o de otro tipo).

En cualquier caso se trata de un parque de viviendas muy renovado, en donde las que

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

datan de antes del año 1.900, en un porcentaje muy exiguo (aprox 2,5%), se localizan en el casco antiguo, sin perjuicio de su buena conservación física, siendo un momento de expansión municipal muy importante, con una renovación de la edificación bastante amplia en las décadas de los años '70 y '80.

En cuanto a tipologías por régimen de ocupación, son las unifamiliares en proporción superior al 85% del total de viviendas, existiendo algunos ejemplos de vivienda multifamiliar en bloque, si bien esto de forma aislada, considerados en dos promociones hoy totalmente consolidadas, Parqueazul y Los Alamos, y algunas promociones de menor entidad en el entorno del casco antiguo.

2.2.12. Industria y servicios: El empleo.

Estamos considerando un municipio en donde la práctica totalidad de la población en edad laboral está produciendo. Es decir, el empleo entre la población activa supone más del 98% de la misma, habida cuenta que el paro registrado en la Oficina del INEM correspondiente (la de la Zona VI, radicada en Collado-Villalba tenía registrado un paro a 31 de marzo de 1.992 inferior al 2% de la población (del municipio).

El sector económico principal en Colmenarejo es el de la Construcción y servicios -en particular a la segunda residencia-.

En la Tabla siguiente se recoge porcentualmente la adscripción de la población activa a cada uno de los sectores económicos que se consideran.

Tabla 2.2.12.1. Estructura de la población activa por sectores.

AÑO	AGRICULTURA	INDUSTRIA	CONSTRUCCION	SERVICIOS
1.975 (1)	1,9	28,6	12,6	56,9
1.981 (2)	1,2	26,5	7,8	64,5
1.986	5,4	18,9	31,7	44,0

(1) Población activa.
(2) Población ocupada.

En tanto por ciento (%)

Si bien los datos de que se dispone son de 1.986, es significativo que de las aproximadamente 525 personas activas, el 5,4% (1,2% en 1.981) trabajaban en el sector de actividad primario, principalmente en la agricultura y ganadería, el 18,9% (26,5% en 1.981) lo hacía en el secundario -industria-, contabilizando aparte de este sector la construcción, teniendo ésta una importancia decisiva que acumulaba el 31,7% (7,8% en 1.981) respecto al total de empleo, y en el sector terciario, de servicios y comercio, se ocupaba el 44,0% (64,5% en 1.981) de la población activa total.

Estas cifras pueden ser representativas a los efectos que se consideran hoy día, si bien denota una estabilización, e incluso mejoría, de la población activa en el sector primario, muy envejecida, otro importante descenso en la industria de casi 8 puntos, y un importante

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

auge del sector de servicios y la construcción, que se configuran actualmente como la base económica del municipio.

Por otra parte, las trabas para la implantación de nuevas industrias y la no disposición de suelo para ubicarlas ha supuesto, hasta la puesta en marcha del polígono industrial municipal, que no se relance el sector secundario como alternativa de base económica municipal, tratándose las industrias existentes muy escasas y de instalaciones antiguas, algunas de ellas con menor producción que en un origen.

Según datos de 1.991, existían 7 instalaciones que ocupaban a 18 personas en total, con un empleo medio de 2,5 personas por establecimiento industrial. Estos establecimientos pertenecen a las ramas de transformación de metales (reparación vehículos, chapa, cerrajerías, etc.) 4 instalaciones con 8 empleos, y a la rama de infraestructuras 3 instalaciones con 10 empleos.

El consumo de energía se ha duplicado, no obstante, en los últimos quince años.

Tabla 2.2.12.2. Consumo de energía eléctrica.

Año	1.985	1.986	1.987	1.988	1.989	1.990	1.991
Consumo MWH	4.348	4.664	4.797	5.250	5.772	6.744	8.947

Por lo que se refiere al sector terciario, es importante y con bastante auge, localizándose principalmente en el casco antiguo y su entorno inmediato, así como al amparo de la carretera travesía.

C. MEDIO URBANO.

2.2.13. Breve reseña histórica. Estructura del núcleo urbano.

Aunque no aparece entre las primeras aldeas del alfoz madrileño, sin embargo nos obliga a pensar en una repoblación castellana en los primeros momentos de la reconquista de estos parajes. Por otra parte, la toponimia que domina es así mismo castellana, tal y como dice Jiménez de Gregorio en su libro "Apunte geográfico-económico de los pueblos de la actual provincia de Madrid en 1.792".

Surge el municipio de Colmenarejo a finales del siglo XV o principios del siglo XVI como fundación por colonos segovianos, del sexmo de Segovia. De esta fecha data la Iglesia

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Parroquial[5].

Quien informó sobre este municipio -lugar- para hacer las Relaciones del Cardenal Lorenzana decía que suponía a Colmenarejo la misma antigüedad que a Colmenar Viejo, e incluso el mismo origen en el nombre.

La población estuvo sujeta y dependiente del vecino Galapagar hasta 1.630, momento en el que se le reconoció el título de Villa.

En lo eclesiástico también dependió de la Parroquia de Galapagar hasta 1.564, en que Felipe II pidió al Pontífice Pío V un Breve para que declarase Parroquia dedicándola a Santiago el Mayor.

2.2.14. Desarrollo urbano reciente.

El desarrollo del municipio de Colmenarejo, desde su fundación como pequeño asentamiento ganadero y agrícola, va ligado al desarrollo de la residencia de temporada -colonias de vacaciones- tradicional en la comarca.

Incorporado al desarrollo residencial relativamente tarde, en comparación con otros pueblos como la zona de Cercedilla-Los Molinos-Guadarrama, El Escorial-San Lorenzo del Escorial, y el mismo Galapagar, comienza a desarrollarse en los años '60 y '70, con las grandes extensiones de la zona de Colonia Santiago, siendo el periodo en que encuentra su momento álgido.

A partir de mediados de los años 70 se dota de instrumento de planeamiento al municipio y los desarrollos pasan a estar directamente vinculados a una ordenación urbanística previa.

Es en los momentos previos a esta situación en el que se desarrollan las escasas promociones de edificación en altura, Parqueazul y Los Alamos, con algunos otros ejemplos aislados, más próximos al casco antiguo.

Al amparo de este desarrollo el casco antiguo de Colmenarejo se ha visto muy renovado, con actuaciones en algunos casos bastante desafortunadas con el empleo de materiales poco adecuados y desproporcionadas alturas legando en este caso a las cuatro alturas.

Por último, en los últimos años, con el planeamiento vigente que ha fomentado el uso de tipologías residenciales unifamiliares en pequeña o muy pequeña parcela, se ha venido a rellenar los huecos existentes entre las extensiones residenciales en general y el casco antiguo, con un crecimiento periférico a este último relativamente ordenado, quedando únicamente una parte del cuadrante Suroeste aún desestructurado.

[5] Datos recogidos de la II CRONICA DE LOS PUEBLOS DE MADRID, de Isabel Montejano Montero.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

2.2.15. La estructura urbana actual.

Se desarrollan en el término de Colmenarejo dos núcleos de población consolidados: Por una parte el propio núcleo urbano de Colmenarejo y por otro el recientemente desarrollado de la Urbanización "Los Escoriales", ubicado al Sur de aquel, si bien con muy escasa consolidación por la edificación.

Si entramos a considerar de forma pormenorizada a cada uno de ellos, comenzando por este último, el núcleo urbano de Los Escoriales tiene un origen, en los primeros años ochenta, como urbanización residencial de muy baja densidad, con una estructura típica del momento desarrollista que sufre toda la Comunidad de Madrid, desarrollándose en una parcelación con fracciones en torno a los 1.000 metros cuadrados y más, y cerrada en si misma, con gestión autónoma de las infraestructuras y la urbanización. Da lugar a la aparición y consolidación de viviendas unifamiliares aisladas, en algunos casos de superficie notable, apareciendo hoy día muy poco edificada, con áreas vacantes de relevancia.

Entrando a considerar el núcleo urbano de Colmenarejo, que queda perfectamente definido gráficamente en los correspondientes planos de información que forman parte sustancial de este Documento de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio, se observa que tiene a Este y Oeste sendas barreras al crecimiento, El Arroyo de la Peralera, y el límite del término municipal respectivamente, pudiendo crecer hacia el Sur.

Por lo que se refiere a la zona más antigua del núcleo, que venimos a denominar **casco antiguo**, éste ocupa una posición bastante centrada respecto del núcleo resultante. Este área, desarrollada sobre una trama urbana bastante irregular, acoge edificación, sobre todo residencial, acumulando la práctica totalidad de los usos comerciales y terciarios del municipio, antigua con un grado muy importante de renovación, que en la práctica ha hecho perder los invariantes arquitectónicos propios del municipio, quedando muy escasos ejemplos de arquitectura vernácula de interés.

Esta edificación, que en un origen no pasaba de las dos plantas, se manifiesta en numerosas ocasiones, en la edificación renovada, con tres, y hasta con cuatro, alturas en las principales calles del núcleo.

Al amparo de este casco antiguo, y en sus bordes, aparecen los equipamientos más significativos del núcleo, escuelas, iglesia, etc. En el margen Sur del núcleo, sobre terrenos municipales, se desarrolla la principal extensión destinada a equipamiento deportivo y de ocio, y zonas verdes y espacios libres del municipio.

El desarrollo sucesivo del núcleo ha visto su ubicación hacia el Sur por condicionantes de barreras, primero con actuaciones residenciales unifamiliares, y más recientemente con el desarrollo de un polígono industrial, en el paraje conocido como La Fuente del Conejo al Suroeste del núcleo urbano, hoy en ejecución tras la reglamentaria fase de planeamiento y equidistribución de beneficios y cargas.

Estas áreas, que se desarrollan básicamente en función de instrumentos de planeamiento que devienen de la Ley del Suelo de 1.976, se sujetan a ordenaciones y trazados sensiblemente regulares, con parcelaciones y aprovechamientos edificables sometidos a

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

criterios de racionalidad.

La situación actual indica que no obstante el importante grado de urbanización y servicios con que tanto el casco antiguo como estas extensiones urbanas posteriores, existen innumerables áreas vacantes de lo que se puede considerar como núcleo urbano actualmente existente, en algunos casos encontrándose en desarrollo urbanístico.

2.2.16. Dinámica de crecimiento. Licencias de edificación.

El lento crecimiento urbano de los últimos años, y en general de toda la historia del municipio, queda puesto de manifiesto en la siguiente tabla, si bien es cierto que para el final del primer semestre y durante el segundo semestre de este año en curso se espera un importante contingente de licencias a tenor de la dinámica de planeamiento intermedio, habiéndose puesto en marcha los sectores urbanizables que proyectan las vigentes Normas Subsidiarias.

Tabla 2.2.16. Dinámica de concesión de licencias.

1.987- 8 viviendas unifamiliares.
1.988- 8 viviendas unifamiliares y 2 edificaciones en colectiva.
1.989- 12 viviendas unifamiliares y 10 en colectiva.
1.990- 49 viviendas unifamiliares.
1.991- 8 viviendas unifamiliares y 7 en colectiva.
1.992- (Hasta el 15 de marzo) 7 viviendas unifamiliares.

No obstante esto anterior, la dinámica en 1.993 ha sido notablemente superior, al comenzarse a ejecutar las viviendas del sector de "El Caño" (136 viv.) y otras unidades de ejecución que han culminado su fase de planeamiento de detalle (otras 75 viviendas), computando en este citado ejercicio más de 210 viviendas, estando al día de hoy prácticamente terminadas.

2.2.17. Las infraestructuras que sirven al núcleo.

El nivel de urbanización del núcleo de Colmenarejo y sus extensiones residenciales, tanto en lo que se refiere a pavimentaciones como a redes de servicios propiamente dichas, es sustancialmente alto, máxime teniendo presente la política de urbanización llevada a cabo por el Ayuntamiento en los dos últimos años en buena parte del Casco antiguo y su primer ensanche, si bien adolecen de tener una relativa antigüedad en otras áreas unifamiliares que hace pensar en la sustitución de algunas redes (saneamiento y alcantarillado) y en proceder a su pavimentación.

Practicamente todo el núcleo cuenta con pavimentación de la red viaria, tanto calzada como acerado, siendo en las áreas de borde más antiguas en donde faltan áreas de pavimentación. El resto de los servicios básicos urbanos abarca a la totalidad de las áreas ocupadas.

No obstante esto, en algunos puntos el problema del vertido de aguas residuales no

BD

COMUNIDAD DE MADRID
47
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

está hoy día resuelto (zona Sureste), por canalizar las aguas hacia otras cuencas vertientes. A este extremo habrá de darse respuesta en coordinación con el ente que tiene la competencia en recursos hidraúlicos y, en su caso integrarlos a la cuenca proyectada mediante los dispositivos de elevación adecuados.

Menos condicionados los servicios de distribución de agua potable y energía, practicamente cubren tanto las áreas centrales como las periféricas dando un servicio eficaz que cubre el 100%, siendo el Canal de Isabel II quien gestiona directamente este recurso en el municipio. En estos momentos se encuentra en redacción el Plan Director de distribución en el núcleo urbano de Colmenarejo.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

2.3. EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Colmenarejo que fueron aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la C.A.M. el 26 de febrero de 1.987, y posterior publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 28 del mismo mes y año, y modificadas posteriormente con carácter puntual.

De este planeamiento municipal al día de hoy se ha desarrollado prácticamente todo el segundo nivel de planeamiento para poner en uso las áreas determinadas con gestión diferida, salvo los suelos integrantes de algunas unidades de actuación que se encuentran próximas al casco antiguo y en sus inmediaciones, y un sector de suelo apto para urbanizar.

En cuanto a dimensionamiento del modelo proyectado por las Normas Subsidiarias que se revisan, prevé un área de suelo urbano y urbanizable que en conjunto suponen 217,5 hectáreas, que se desglosan en 177,0 hectáreas de suelo clasificado como urbano, y el resto, 40,5 hectáreas, clasificado como suelo apto para urbanizar desglosado en cuatro sectores.

En términos de capacidad residencial, el planeamiento municipal vigente prevé una capacidad residencial de 2.970 viviendas (en el momento de redactarse) que considerando con las 1.313[6] existentes en su momento (según los documentos de las Normas) suponían un total residual dentro de los suelos delimitados como urbanos y urbanizables de 1.657 nuevas viviendas.

Así mismo, dispone de aproximadamente 3,042 Has de suelo industrial para acometer los nuevos desarrollos industriales previstos, sobre suelo municipal.

Por lo que se refiere a las áreas delimitadas de gestión diferenciada del suelo, se delimitan 18 unidades de actuación y 4 sectores aptos para la urbanización. Mientras que 3 de estos últimos tienen carácter residencial el restante tiene carácter industrial, y las unidades de actuación todas ellas tienen el carácter residencial.

Con posterioridad a la aprobación se modificaron las Normas para incorporar un nuevo sector apto para urbanizar, "El Caño", de promoción municipal con capacidad para 136 nuevas viviendas, todas ellas sujetas a algún tipo de régimen de protección (V.P.O., V.P.T.).

---

[6] Las viviendas censadas por el Ayuntamiento a 1 de marzo de 1.991 son 721 unidades.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

El resto de suelo no incluído en unidades de gestión o planeamiento diferenciado se sujeta a las determinaciones de la normativa urbanística propia de las Normas Subsidiarias municipales.

Cabe hacer la apreciación que la ordenación prevista plantea doce zonas diferentes de ordenación del suelo urbano regulado directamente a través de la propia normativa, si bien éstas no responden a una división por áreas homogéneas, recibiendo similar trato áreas tan dispares como las colonias antiguas y las zonas residenciales unifamiliares recientes.

Por último, no queda sino reseñar que, unido al documento de Normas Subsidiarias se relacionan dos elementos edificados como sujetos a catalogación, y por ello, sujetos a protección específica.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

CAPITULO 3º
DIAGNOSTICO DE LA SITUACION

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

BD

3.1. LA RELACION CON EL ENTORNO COMARCAL.

El municipio de Colmenarejo no ha participado hasta tiempos recientes de una estrategia regional, habida cuenta su posición intersticial respecto a las principales carreteras que comunican la provincia con su centro metropolitano.

Las necesidades de suelo a nivel comarcal poco a poco han llegado hasta este municipio, que ha visto en los limítrofes de Galapagar verdaderas barreras territoriales para su desarrollo metropolitano.

En un segundo escalón de necesidades, que ha llevado a un desproporcionado e irregular crecimiento residencial en el vecino municipio antes citado es donde se incardina la relación del municipio que consideramos con los sistemas, principalmente residenciales anuque tambien -si bien en menor medida- productivos, de la estructura metropolitana, ofreciendo la posibilidad de acoger estos usos sobre suelos previamente ordenados, lo cual diferencia a este municipio con su colindante mencionado.

Efectivamente esta condición de ordenación pone al municipio en una situación de aparente desventaja con respecto a otros del entorno, sin contar con la accesibilidad, no obstante esto cabe pensar que en la relación ordenada se encuentra la calidad de las áreas urbanas, tanto residenciales como industriales.

Este posicionamiento, junto con la mejora de las comunicaciones terrestres hará colocarse al municipio en una situación de integración comarcal significativamente mejor que la actual. Por ello una de las prioridades que se manifiestan en esta revisión es la de dotar al municipio de la accesibilidad directa y adecuada para paliar este problema.

En cualquier caso, y modelo de desarrollo urbanístico que se proponga, será pues un objetivo prioritario el acercamiento del municipio a su entorno comarcal mejorando en la medida de las posibilidades la accesibilidad a los núcleos urbanos, bien desdoblando los accesos, con nuevas vías de comunicación, etc.

Por otra parte, la oferta de residencia en ámbitos urbanos de la mayor calidad ambiental, y con posibilidades de otorgar a la población equipamientos generales y singulares, se posiciona como una alternativa a considerar para la revisión del planeamiento municipal.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3.2. EL MEDIO FISICO DEL MUNICIPIO.

Entrando a considerar el territorio del término municipal, éste está claramente diferenciado en dos áreas, si bien con un denominador común: El territorio en general, con una morfología suavemente ondulada, típica de piedemonte de la Sierra de Guadarrama, aprovechado para cultivos cerealistas y pastos para ganado principalmente, y las zonas de barrancos y arroyadas que acumulan la vegetación natural existente en el término, y principalmente en las inmediaciones del Río Aulencia que constituye el límite Suroccidental del término municipal.

La ejecución del embalse de Valmayor ha producido una situación de necesidad real de protección de todo el ámbito anejo al mismo, que contiene así mismo valores naturales y de vegetación importantes, sin perjuicio de considerarlo, al citado embalse, como parte constitutiva del sistema hidraúlico de abastecimiento para el consumo de la región de Madrid.

Algunos de los suelos integrantes de la primera zona citada se trata suelos yermos, con poca o nula vegetación, prácticamente planos, topográficamente hablando, que soportan explotaciones de extracción de áridos o vertederos.

En términos generales, se trata de un medio físico bastante respetado por lo que se refiere a implantaciones de edificaciones o usos impropios del mismo, destacando únicamente las instalaciones que se levantan al servicio de explotaciones agropecuarias y algunas viviendas dispersas.

No se ha producido ninguna parcelación o urbanización ilegal dentro del término, salvo la considerada en su día de la finca Las Latas, que tuvo como resultado su incorporación al ámbito de afección de la ley denominada coloquialmente como de "urbanizaciones ilegales". Otros intentos en este sentido no han visto su ejecución efectiva.

Por lo que se refiere al núcleo urbano en relación con las conexiones viarias con su entorno, se aprecia una necesidad de mejorar los accesos, como ya se señalaba anteriormente, principalmente desde la M-505, que a pesar de las gestiones del Ayuntamiento hasta el momento no han tenido sus frutos, lo que puede suponer la regularización del acceso a través de la vía estructurante por el Norte del núcleo urbano, con capacidad suficiente para ello, y la ordenación del actual acceso desde la misma, con mejora de la plataforma de la carretera, actualmente muy estrecha.

En cualquier caso, al día de hoy sería necesario canalizar inversiones para mejorar, tanto en trazado como en plataforma, la carretera existente con un objetivo de "acercamiento" de Colmenarejo a su marco comarcal territorial y a Madrid.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3.3. EL NUCLEO URBANO DE COLMENAREJO.

El núcleo urbano de Colmenarejo, constituído como yuxtaposición de diferentes áreas que se suceden en el tiempo, es relativamente poco compacto en sus áreas centrales, casco antiguo y primeras extensiones, que adquiere un grado importante de relajación en las colonias residenciales antiguas y en las nuevas extensiones residenciales, tanto multifamiliares como unifamiliares.

Se localiza desplazado al Noreste en el término municipal, pegado al límite común con Galapagar. Se detectan claramente diferenciadas varias zonas homogéneas yuxtapuestas que conforman el núcleo urbano como ya se significaba en el capítulo correspondiente de información.

Con un casco antiguo, origen del asentamiento, que se levanta sobre un trazado orgánico e irregular, prácticamente todo el resto del crecimiento del núcleo urbano se ha producido de forma ordenada, al amparo de planes de alineaciones antiguamente y/o planes de ordenación en los casos más recientes. Así prácticamente los ensanches del casco que suponen las áreas residenciales se soportan sobre tramas urbanas ortogonales en la medida de lo posible que cabe considerar, y la ordenación de las nuevas extensiones residenciales, si bien con otro carácter no ortogonal y sí más adaptado a la topografía y territorio, se realiza de forma planificada.

Las únicas áreas que se presentan aisladas de la cohesión del núcleo son las que se corresponden con el área de Los Escoriales, urbanización exenta y escasamente distanciada del núcleo de Colmenarejo, quedando en cualquier caso vinculadas funcionalmente a este.

3.3.1. La población y el uso residencial.

a) Dinámica de crecimiento.

Como se observa en el Capítulo de Información precedente, la población de derecho del municipio de Colmenarejo en los últimos años se mantiene con un crecimiento sostenido que se produce principalmente por el crecimiento vegetativo municipal, y en segundo lugar y en buena medida por la conversión de residencia temporal en permanente y por las migraciones al municipio al amparo de los puestos de trabajo industriales, llegando en la actualidad a los 2.845 habitantes (a septiembre de 1.993).

De la comparación de la población de derecho, más o menos equivalente a nuestros efectos a la residencia permanente, con el crecimiento del parque residencial se observa un

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

importante desfase existente entre uno y otro, debido al relativamente importante contingente de la población estacional (el 45,11% de las viviendas en la actualidad son secundarias), y por el parque de viviendas desocupadas en promociones residenciales.

No parece indicado establecer una correlación entre la dinámica de crecimiento habida en estos últimos años y las proyecciones para establecer el crecimiento previsible y si que conviene analizar mínimamente este fenómeno.

Dado que se trata de un municipio con un crecimiento basado fundamentalmente en el crecimiento vegetativo, es ahora, cuando se pretende incorporar a un desarrollo metropolitano, mediante la puesta en valor de suelos destinados a actividades económicas, incluídos los suelos industriales, se necesitarán suelos en cuantía difícil de evaluar tanto para acoger usos industriales como para los residenciales que van a demandar.

La generación de un modelo de crecimiento urbano que conjugue la situación actual con una estructura adecuada en función de los usos y territorio, supondrá que dicho desarrollo, antes o después llegará a completar el modelo, siendo funcionalmente adecuado a las necesidades municipales en cualquier momento intermedio.

Unido a todo esto, el Ayuntamiento quiere poner en uso suelos de propiedad pública para atender a la demanda residencial e institucioal, siendo uno de los objetivos principales en la revisión, que se localizan al Sur del núcleo junto a los desarrollos urbanos actuales de "El Caño", principalmente para la promoción de viviendas protegidas y suelo industrial.

b) Proyecciones de población.

Establecer una proyección por extrapolación en base a los datos disponibles de población conduciría, si se ha de emplear para dimensionar la capacidad residencial en el nuevo planeamiento que se redacte, a un importante error.

No cabe duda de que dichos datos son el punto de partida como situación que se presenta actualmente y que en cualquier caso hay que considerar. Sin embargo no hay que acometer el problema con la estrecha visión de la proyección de valores deducidos del crecimiento vegetativo, que llevaría a la conclusión de no prever nuevos suelos e incluso, para un periodo de vigencia del planeamiento de entre 8 y 10 años, habría que considerar la innecesariedad de suelos residenciales actualmente clasificados como aptos para la urbanización, en el sentido amplio.

Otro factor ya apuntado, de difícil evaluación, y que va a incidir notablemente en el dimensionado definitivo, es el que se deriva de la residencia de temporada, que día a día cobra una mayor importancia habida cuenta la mejora generalizada de las comunicaciones y el elevado grado de motorización de la región, y que va a seguir existiendo para determinada oferta inmobiliaria, puesto que el municipio de Colmenarejo se sitúa relativamente lejos del área metropolitana, y con unos valores medioambientales notables en relación con su entorno comarcal que lo hacen muy atractivo. Por último, la demanda residencial que va a proceder de la consideración de implantaciones industriales y su necesaria mano de obra que no va a ser en su integridad local.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

No cabe duda de que con estos factores habrá que contar en alguna medida para establecer el dimensionamiento de la capacidad del núcleo urbano.

A efectos de conocer el orden de magnitud del fenómeno de la segunda residencia cabe señalar que las viviendas no permanentes en el municipio se sitúan en el entorno del 20%.

Por tanto, la previsión, como se justificará más adelante en la propuesta que este Documento formula, de suelos destinados a actividades económicas y productivas y equipamientos y dotaciones, y de medios de gestión adecuados a las singularidades de la ordenación y la estructura de la propiedad, supondrán un crecimiento notable de la población permanente, con componentes tanto vegetativas como de inmigración o consolidación de la residencia en permanente, sin menospreciar la componente de residencia estacional, en cualquier caso que fluctúa y de difícil evaluación.

c) La situación del parque de viviendas.

El parque actual de viviendas (proviniente de datos municipales de 1.993) arroja un saldo de 1.672 unidades, entre principales, secundarias y desocupadas.

Se trata de un parque relativamente reciente, en donde los únicos exponentes en mal estado, y alguna ruina, se encuentra en el entorno del casco antiguo. La característica de los materiales empleados en las construcciones antiguas, de piedra principalmente como material del propio territorio, ofrecen en la actualidad un estado físico que se puede considerar como bastante aceptable en las edificaciones de hasta el primer tercio de siglo. El resto de las viviendas se han venido ejecutando a lo largo del presente siglo con una punta de mayor edificación en la década de los años '70, en que se promueven las primeras urbanizaciones y los primeros conjuntos de viviendas multifamiliares.

Una importante fracción de este parque de viviendas, evaluada según los últimos datos disponibles alrededor del 45%, constituye segunda residencia de temporada.

La articulación de medidas de protección del ambiente y escena urbana de las áreas que soportan edificación de una cierta entidad arquitectónica, en el casco antiguo, junto con la posibilidad de reestructuración de la edificación de forma que, con medios ordinarios de edificación, se adecúe a las necesidades actuales de la población, será un objetivo claro y necesario que contenga el planeamiento municipal que se redacte, a efectos de que se mantengan -los escasos elementos que son catalogables- en lo posible dichas tipologías que caracterizan al núcleo.

d) Necesidades detectadas en el sector viviendas.

La dinámica de edificación en el municipio marca la propia de necesidad de suelo para ubicar las nuevas extensiones residenciales, como se pone de manifiesto en el punto 2.2.10: en el año 1.993 se han dado licencias para más de 200 viviendas, debido a la circunstancia de que se han puesto en ejecución algunas promociones importantes en el municipio, tanto públicas como privadas. Dentro de este cómputo se prévé una necesidad cercana a las 250

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

viviendas para establecerlas en un régimen de protección oficial, que directamente gestionará el Ayuntamiento.

La previsión de nuevos equipamientos va aparejada a esta necesidad de forma consustancial.

En cuanto al espectro de oferta en lo que se refiere a tipologías, en general la unifamiliar, que es la que caracteriza al núcleo urbano en su conjunto, es la que se entiende como más adecuada para incorporarla al modelo que se proponga, suponiendo algunas de las promociones multifamiliares en bloque un impacto muy negativo sobre el núcleo urbano, que rompen con la silueta del mismo desde los puntos de aproximación.

No obstante lo anterior, el casco antiguo que se define mediante la edificación compacta en manzana cerrada, es capaz de acoger vivienda multifamiliar, tal y como se presenta en la actualidad.

Ahora bien, habida cuenta el alto coste de la vivienda que se está construyendo actualmente, accesible prácticamente para economías medias y altas, parece oportuno incorporar otra oferta de vivienda, en régimen de protección regulada, que relacionadas con otros usos más urbanos y con tipologías adecuadas puedan cubrir la potencial demanda de las economías más modestas y aquellas otras que se incorporan al proceso productivo y económico: los jóvenes, con capacidades muy limitadas, sobre todo de la población permanente del propio municipio.

La localización de esta oferta se ha de orientar en las proximidades del casco antiguo y así mismo, próxima a las áreas industriales, si bien será necesario cruzar estas variables con la situación de los suelos municipales.

3.3.2. Las actividades y el equipamiento.

a) El sector primario.

Representado por la agricultura de secano principalmente, menos del 10%% de la población total activa se dedica a las faenas de este sector habiendo decaído notablemente como recurso económico de la población.

Se trata de una población muy envejecida, y esta actividad por una parte va perdiendo peso dentro del conjunto económico del municipio, a la vez que van existiendo menos explotaciones, debido en parte por la concentración del suelo en menos de ellas, más tecnificadas y preparadas.

De alguna manera habrá que potenciar la actividad agropecuaria para que no reduzca su cuota dentro de la base económica municipal que la han caracterizado desde siempre, con canalización de las inversiones oportunas, concentrando los recursos para rentabilizar servicios, etc., lo que redundará en una mejor explotación agrícola.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE URBANISMO
OBRAS PUBLICAS Y VIVIENDA

b) El sector secundario.

El sector secundario de actividad es el que encuentra en el municipio el segundo motor de la actividad económica, que deviene de las condiciones de contorno que se están produciendo en el marco comarcal.

La demanda sostenida de suelo para estos usos y la eventual necesidad detectada de suelos para algunas instalaciones son las que han provocado en buena manera la decisión municipal de acometer la revisión del planeamiento.

En principio será la iniciativa pública la que se propone para el desarrollo de las áreas, sin que en ningún caso se pierda el objetivo de que puedan ser las iniciativas privadas quien desarrollen en parte la estrategia en este sentido.

La localización unida a una buena accesibilidad deberá tener en cuenta no obstante la calidad ambiental del núcleo que estamos tratando, controlando las masas edificables que se generarán y, en su caso el impacto que puedan causar.

c) El sector terciario.

La potenciación del núcleo de Colmenarejo como centro comercial y de servicios dependerá en buena medida de la estrategia para resolver sus propios déficits existentes en la actualidad (comercio primario y especializado, servicios de todo tipo a la población) que el mismo ofrezca tanto para la población residente permanentemente como así mismo para la estacional. No obstante esto, el sector de servicios es ahora el motor principal de la economía municipal, unido a la construcción.

Evidentemente de la lectura que se hace de la fracción de población activa que trabaja y se ocupa en el sector de servicios, se denota la importancia que tiene para el municipio, si bien esta importancia tiene un carácter muy local.

De la potenciación de estos usos dependerá que gran parte de las economías familiares no se deriven a municipios colindantes que ofrecen un mayor nivel de comercio y servicios.

Mediante la normativa urbanística que se redacte deberán potenciarse las áreas centrales para estos usos para la reactivación de las mismas, siempre contemplando el uso residencial como base, en la medida que tengan capacidad de acogida para los usos terciarios. En cualquier caso teniendo en cuenta las necesarias medidas de protección a que debe someterse el núcleo considerado.

Por lo que se refiere a la distribución geográfica, hoy concentrada casi con exclusividad en el casco antiguo, deberá procurarse una distribución más homogénea en la masa del casco, lo que producirá una revitalización del tejido urbano en aquellas zonas que hoy están más degradadas con la lógica repercusión que podrá tener respecto al objetivo de mantenimiento en valor del potencial histórico, cultural y arquitectónico del casco y sus primeros ensanches.

BD
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

d) Nivel de equipamiento y dotaciones.

Siendo muy completo el nivel actual de equipamiento del municipio, y si bien dispone de una importante extensión destinada a parque municipal deportivo, el núcleo urbano adolece no obstante de suficiente dotación de áreas destinadas a zonas verdes (áreas ajardinadas, de recreo, estancia y para el juego de los niños), próximas e incardinadas en las áreas más densamente pobladas: el casco antiguo y sus primeros ensanches.

Evidentemente no ocurre lo mismo con las ordenaciones recientes que han incorporado, bien por la exigencia legal o por otras razones, integradas en la trama residencial, las áreas destinadas a espacios libre suficientes al fin perseguido.

Incluso con dotaciones de equipamientos de una notable magnitud (tanto escolar como deportiva, asistencial, etc.) requerirá potenciar este grado de equipamiento a nivel comarcal, además de dar el puro servicio local, como por ejemplo con la ampliación de la capacidad de E.G.B. existente, dentro del sector docente.

En cualquier caso durante el mencionado proceso de revisión se irán decantando las necesidades en función del modelo de desarrollo que se adopte.

No conviene olvidar que con la articulación de suelos urbanizables como corona sobre los suelos urbanos consolidados que en su caso se prevean para el futuro desarrollo, en virtud de las determinaciones legales por lo que a nivel de suelos de cesión para dotaciones se refiere, las actuales áreas periféricas menos accesibles a los equipamientos en términos relativos, van a ver reequipados sus ámbitos geográficos paliando en alguna manera los déficits existentes en el nivel de dotación primario (comercio diario, dotaciones preescolares, equipamiento social básico, etc.).

e) Las infraestructuras generales.

Se ha puesto de manifiesto al hablar de las infraestructuras generales que atienden a los servicios básicos urbanos, que en general con una satisfactoria explotación actual, se consideran algunos de ellos manifiéstamente insuficientes para el modelo actualmente vigente, y por ende para el propuesto.

Entrando a considerar a las mismas, para el suministro de agua a la población en principio se considera suficiente el servicio que ofrece la explotación de los acuíferos, suministrándose el pueblo por la red del Canal de Isabel II.

En cuanto al saneamiento de la población y el vertido de las aguas residuales, en la actualidad el municipio no tiene en servicio ninguna estación depuradora que habrá que ejecutar,, o bien integrar -dependiendo de los programas de la A.M.A.[7]- mediante un emisario al sistema de depuración y vertido del municipio colindante.

[7] A.M.A. Agencia del Medio Ambiente.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

No existe ninguna problemática especialmente grave en lo que se refiere a las infraestructuras de tipo eléctrico y telefónico, siendo no obstante a considerar la necesaria subterranización de las redes cuando menos en las zonas de mayor calidad urbana, y en todo caso en las nuevas extensiones urbanas que se promuevan.

3.3.3. El soporte físico.

Ya se ha mencionado y definido en el Capítulo anterior la estructura urbana del núcleo, por áreas homogéneas en sus tratamientos urbanísticos y de edificación, yuxtapuestas alrededor y desde el casco antiguo.

Estas extensiones constituyen el soporte físico sobre el que se desarrollará el modelo que se proponga a través del planeamiento, habiendo de contar con las mismas lógicamente.

Son dos los tratamientos que se han de dar desde el planeamiento, por una parte al área de casco antiguo, y por otra a las nuevas áreas propuestas para su ocupación por usos urbanos, debiendo comprometer la ordenación que se proponga la integración de todas las tramas.

Para la primera zona se impone el mantenimiento de todos sus valores ambientales lo que en definitiva supondrá el mantenimiento de la trama soporte en su estado actual. Para las segundas zonas, de nueva creación, que soportarán edificación de otras características evidentemente, dicho mantenimiento se puede reconsiderar.

Será por estos nuevos desarrollos a través de los cuales se canalice, con las debidas medidas de protección, los tráficos de paso indeseables que hoy día se producen por el interior del casco, y así mismo se fomentará la diversificación y alternativas de distribución de los tránsitos internos para reservar las áreas centrales de los mismos.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3.4. EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.

3.4.1. De la ordenación y regulación general.

El análisis que se formula sobre el planeamiento municipal vigente en Colmenarejo parte de la base de que no considera una estructura suficientemente adecuada al desarrollo del núcleo urbano. En este sentido la desagregación y regulación que formula dicha ordenación no se adecua a la propia organización de las áreas consolidadas ni presenta una alternativa coordinada de éstas con las nuevas áreas proyectadas para su ocupación por usos urbanos, y ello sin perjuicio de que la propia normativa urbanística para las distintas zonas sea o no adecuada al fin perseguido.

Evidentemente la estructura general planteada parte de la consideración de los ejes principales actuales, y aún implicando nuevos desarrollos viarios generales que den respuesta a la problemática generada por los tráficos indeseables que en la actualidad atraviesan el núcleo por ámbitos de calidad urbana, no se llega a una solución total al respecto, siendo que en definitiva por el modelo vigente se consolida dicha problemática.

Sin la misma importancia relativa, lo que sí se podría pensar en trasladar en el tiempo, aún con una regularización normativa precisa desde las propias Normas, es la ordenación del espacio público y en especial las condiciones de urbanización del ámbito del casco antiguo. Tratamientos como el de la Plaza de la Constitución, con mayores o menores recursos, posibilitarán la mejora de las condiciones ambientales del casco.

En cuanto a lo que respecta a la regulación pormenorizada de la edificación y la urbanización, la revisión deberá considerar de forma exhaustiva todos los condicionamientos que afectan a estas actividades, y de esta forma no generar un documento de planeamiento que produzca las situaciones interpretativas del instrumento vigente, y así mismo que no produzcan situaciones de agravios por diferencia de derechos en áreas homogéneas en su tratamiento, principalmente en la articulación de las condiciones generales de todo tipo, lo que supone un inconveniente tanto para Administraciones como para particulares.

Así pues, situaciones de consideración de cómputo de volúmenes edificados, de medición de la altura de la edificación, principalmente en el casco antiguo, consideración sobre los potenciales usos, tanto característicos como compatibles y su distribución potencial en la edificación, etc., han de tener una solución radical que no se preste a malos entendidos y sea un instrumento eficaz para inspección y control municipal.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

3.4.2. De la gestión del suelo.

Si centramos el análisis en la gestión del suelo que proponen las vigentes Normas Subsidiarias, se significa que las previsiones por lo que se refiere a los mecanismos de actuación que formulan las vigentes Normas se han manifestado como bastante efectivos dado el grado de profesionalidad de los operadores inmobiliarios que han actuado en el municipio, no obstante subyace el problema de aunar la gestión urbanística con el fraccionamiento del la propiedad del suelo, que han anulado posibilidades de ejecución en dos de las áreas urbanizables (SAU-1 y SAU-2).

Así pues, la asignación a los ámbitos con gestión diferida asignadas al sistema de compensación se debe mantener en la siguiente revisión, en previsión de la correcta ejecución de las determinaciones que se establezcan.

Sin embargo, un objetivo necesariamente a perseguir es el de que no se produzca una diferencia tan notable de aprovechamientos entre unos ámbitos y otros de entre los previstos como ocurre en las Normas Vigentes, lo que desgraciadamente ha producido la inejecución de más de un ámbito de gestión diferida.

3.4.3. Protección del patrimonio.

Las medidas de protección del patrimonio vista con un carácter muy rígido está produciendo la degradación de las áreas centrales, y en particular del casco antiguo, en donde son imperiosas las medidas para revitalizarlo y restaurarlo. En cualquier caso dicha protección ha de existir, no cabe duda, sin embargo las medidas, por cautas que sean, deben potenciar la labor de rehabilitación del núcleo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

CAPITULO 4º
MEMORIA JUSTIFICATIVA

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

BD

4.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ACOMETER LA REVISION DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Si bien es cierto que el planeamiento municipal hoy vigente en Colmenarejo, las Normas Subsidiarias de 1.987, es un instrumento relativamente reciente, lo cierto es que habida cuenta la génesis y tramitación extremadamente larga que tuvo, las bases y fundamentos en que se apoyaba, la dinámica urbana actual del municipio en relación con el entorno metropolitano en que se incluye, etc., ha tenido como resultado, ya expuesto en Capítulos anteriores, un planeamiento que no define un modelo de desarrollo coherente y completo, quedando superadas ampliamente sus previsiones en tan corto espacio de tiempo de su vigencia, y demandando la propia dinámica del núcleo urbano más suelo para usos principalmente residenciales, pero también industriales, residencia tanto de renta libre como de protección oficial.

Las vigentes Normas Subsidiarias han articulando medidas de gestión que se han revelado de difícil, cuando no imposible, ejecución en aquellos puntos del núcleo más comprometidos, sobre todo en la zona del casco antiguo y en sus inmediaciones, en que son especialmente necesarios.

No obstante lo anterior, se comprueba que la práctica totalidad del suelo apto para urbanizar ha visto desarrollado su planeamiento parcial (todos los sectores previstos cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente a excepción del SAU-2), y en muchos casos con aprobación de los instrumentos de compensación y urbanización así mismo.

Dentro de este marco, se han visto ejecutados físicamente en su totalidad o en avanzado estado de ejecución un total de tres sectores de entre los previstos.

No obstante esto anterior, el municipio, y en concreto el núcleo urbano, adolece de una serie de problemas estructurales que, de no reconducirlos a tiempo por vía del planeamiento municipal pueden llevar a el colapso municipal y la ejecución de previsiones no acordes con el medio en que se proyectan actualmente.

La **revisión del planeamiento municipal**, constituído por las vigentes Normas Subsidiarias de 1.987, y modificadas posteriormente, se impone pues como el camino para reconducir los problemas, y por tanto habilitando soluciones, planteados hoy día en el municipio.

Es conveniente pues sentar las bases de este planeamiento que de respuesta inmediata a todo el cúmulo de problemas y de necesidades de que ahora mismo adolece.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

A la pregunta de si es preciso optar por un nuevo modelo urbano, o bien si sería suficiente con la modificación de determinados extremos del planeamiento vigente, es preciso contestar con rotundidad en el sentido de que a un núcleo lo suficientemente complejo como es el que se trata es necesario dar una respuesta que integre la solución a todos los problemas sectoriales desde la misma óptica unitaria, sin perjuicio del mejor criterio en la definición del modelo.

No obstante esto, evidentemente el modelo que se propone se basa, no cabe duda, en la situación existente, con elementos válidos para articular la solución que aparece como más óptima.

Se centra la filosofía de la propuesta, que se formula en el siguiente capítulo, en la definición de un modelo urbano lógico, que integra una gran mayoría de soluciones, y así mismo la de dar una respuesta ponderada al crecimiento residencial e industrial en función de las proyecciones esperadas tomadas en base a diferentes criterios que no se ciñen lógicamente al crecimiento esperado de la componente vegetativa de la población.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

4.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO. TIPO DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL QUE SE PROPONE.

Se enfoca el siguiente planeamiento municipal desde la definición de un modelo municipal de desarrollo que permita la consecución de los objetivos de todo orden que actualmente tiene el Ayuntamiento, en base no sólo a resolver los problemas estructurales y de necesidad de suelo para acoger a la previsible población en aumento y demanda de suelo residencial, libre y protegida, e industrial urbanizable, sino también a potenciar la posición de Colmenarejo dentro del entorno comarcal que ocupa, dando satisfacción a la problemática generada por el actual modelo vigente, siempre contemplado desde la óptica de la protección de los valores que indudablemente tiene el núcleo urbano.

Como objetivo prioritario se entiende que el nuevo instrumento de planeamiento deberá contener unos mecanismos adecuados de gestión para la ejecución de las determinaciones del propio planeamiento, que se irán perfeccionando durante la tramitación de la revisión formal, para que no se quede en una mera declaración de intenciones, bien a través de los correspondientes periodos de información pública o bien mediante la suscripción de convenios entre el Ayuntamiento y los particulares.

Evidentemente el planeamiento y los mecanismos de gestión que se determinen están proporcionados a la propia capacidad municipal para gestionar y llevar a cabo el control y desarrollo del mismo.

A este respecto se entiende como figura de planeamiento adecuada, y es la que se propone para la revisión siguiente, la de Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, que quedan reguladas en el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que desarrolla las determinaciones de la Ley del Suelo, que es así mismo la figura actualmente vigente, toda vez que la propuesta que se formula clasifica los diferentes ámbitos del suelo municipal en suelo urbano, suelo apto para la urbanización (o urbanizable), y suelo no urbanizable, desagregando este último en diferentes categorías en función de sus valores intrínsecos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

4.3. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

4.3.1. Del modelo adoptado y de su estructura general.

El modelo de desarrollo a nivel de estructura general del término municipal poco dista del vigente planeado, con articulación de mayor protección para determinados ámbitos del suelo no urbanizable, siendo más significativas las variaciones en el adoptado para el núcleo urbano más antiguo de Colmenarejo que es en donde se concentra el presente estudio.

Unicamente cabe significar que en el término municipal se proyecta la instalación de determinadas implantaciones de infraestructuras y equipamientos, todos ellos afectados a algún organismo de la Administración (p. ejem. el Canal de Isabel II) o al Ayuntamiento.

El modelo de desarrollo adoptado para el núcleo urbano parte del mantenimiento de las diferentes tramas urbanas yuxtapuestas a las áreas centrales,articulando medidas de protección de las mismas, en sí mismas adecuadas al objetivo perseguido, dotando a la periferia del mismo de una estructura de la que actualmente carece o está en incipiente estado de desarrollo, conjugando con la red viaria principal que se proyecta los mecanismos de desviación de los tráficos indeseados por las zonas ambientalmente más importantes y estableciendo alternativas de distribución de los tránsitos, de vehículos y peatones, propios del núcleo urbano.

Efectivamente, se estructuran las áreas periféricas mediante la incorporación al desarrollo urbano de paquetes de suelos que se declaran aptos para la urbanización, al Sur del núcleo, sobre los que se cargará la estructura viaria propuesta, integrando la solución tanto a la necesidad de dotar de estructura como a la de acoger la nueva demanda residencial e industrial que se producirá.

En los Planos de la Propuesta del modelo urbano que acompañan a este Documento se puede ver la distribución geográfica de estos suelos que se incorporan al desarrollo. Es significativo el hecho de que la totalidad del núcleo y de las nuevas áreas propuestas para su desarrollo se localizan dentro de las mismas cuencas vertientes que actualmente lo que producirá la lógica rentabilización de la infraestructura de saneamiento, tratamiento de las aguas residuales y control de vertido del efluente hoy existentes, con independencia del redimensionado lógico de la citada infraestructura.

En la propuesta que se ha deducido de la tramitación reglamentaria de esta revisión del planeamiento municipal ha sido un factor determinante el nivel de compromisos para proceder al desarrollo de las nuevas áreas propuestas.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Por lo que se refiere a la distribución de los usos no residenciales dentro del modelo, se reserva una pequeña zona al Suroeste principalmente para localizar los usos industriales, productivos, de almacenamiento y los relacionados con actividades agropecuarias en su caso, junto a la que ahora se desarrolla al amparo del planeamiento en revisión.

El modelo propuesto proyecta, por otra parte, la ubicación de los usos terciarios (comerciales, de servicios, etc.) propios del núcleo y municipio incardinados en las áreas centrales, de forma que, junto con el uso básico residencial de estas zonas, suponga la revitalización de las mismas dentro de un marco urbano de singulares valores, sin detrimento de los msimos. A tal fin, anexo al casco antiguo, se ha delimitado, en principio, una zona que se potencia para acoger estos usos terciarios, compartiendo con el citado casco antiguo y ensanche las áreas de acogida de las actividades económicas.

4.3.2. De la capacidad residencial.

Uno de los parámetros que determinan la magnitud de la propuesta es sin duda la capacidad de acogida del uso residencial en el modelo urbano.

Se prevé que el desarrollo completo de la propuesta suponga un total en el núcleo de unas *3.754* viviendas, siendo las existentes 1.672 (actualización del censo municipal a septiembre de 1.993) y las nuevas propuestas en torno a las *2.082*, de las que *1.664* unidades se proyectan en las nuevas áreas previstas (sectores urbanizables y unidades de actuación en suelo urbano) y las 418 restantes se estima que puede ser la capacidad residual de las áreas actualmente consolidadas, difícil evaluación ésta que se efectúa en proporción a las existentes en torno al 25% habida cuenta las áreas vacantes existentes, bien por ser terrenos intersticiales del propio núcleo o bien, y esto en mayor medida, por tratarse de suelos urbanizables en ejecución actualmente. En base a los estudios efectuados, esta proporción es ciertamente difícil de movilizar en un periodo razonable de vida de las Normas Subsidiarias.

Hay que significar muy expresamente que el modelo propuesto solamente prevé una parte del crecimiento previsto como incremento de la capacidad residencial, puesto que de las *2.082* nuevas viviendas proyectadas 172 unidades se corresponden con la capacidad de los sectores de suelo apto para urbanizar previstos en las Normas Vigentes y que se consideran en la propuesta como sectores en desarrollo y gran parte de las 649 que se proyectan en unidades de actuación (unas 489) recogen las previstas ahora y no ejecutadas, pudiéndose cifrar el incremento real de la presente revisión respecto del modelo propuesto por las vigentes en el *32,5%* (*1.264* unidades).

Evidentemente este contingente no obedece a las espectativas de crecimiento vegetativo de la actual población, con una gráfica sensiblemente creciente, ligeramente apuntando hacia creciente. Antes bien tiene en cuenta factores como el de relanzamiento de las actividades económicas, entre las que se encuentra el desarrollo de las nuevas áreas industriales propuestas que se estiman podrán llegar a un nivel de unos 400 nuevos puestos de trabajo, con los nuevos suelos industriales que se incorporan, más los que faltan por consolidar en el actual polígono industrial, en torno a los 100-110, con lo que ello representa de necesidad de mano de obra y especializada y así mismo de residencia.

No hay que olvidar otro de los factores que pueden afectar al dimensionado, cuales

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

el de la residencia de temporada, que se evalúa en el presente respecto de las viviendas existentes en proporción próxima al 45,11%.

La adopción, por último, de los coeficientes de holgura necesarios para evitar fenómenos de concentración y monopolio de suelo clasificado, estimándose para núcleos de estas características entre 2 y 2,5, hacen perfectamente asumible las cifras proyectadas para la propuesta formulada.

En resumidas cuentas, teniendo presente el total de viviendas que puede acoger el desarrollo previsto del núcleo, y que el tamaño familiar medio estimado se sitúa en 3,54 miembros por familia, supondrá una capacidad total de población en torno a los *13.289* habitantes entre población estable y población temporal. Si establecemos la misma proporción actual respecto de estas clases de residencia (en torno al 45,11% para la segunda residencia) supondrá multiplicar por 5 la población actual en el modelo completo.

4.3.3. <u>De las tipologías edificables adoptadas.</u>

Con carácter general, para las áreas centrales del núcleo -casco antiguo- se ha optado por el mantenimiento de las tipologías originales, bien en manzana cerrada o bien aisladas con sus características particulares, tras el estudio de las características propias y diferenciales de cada zona homogénea en concreto.

Para las nuevas áreas residenciales se ha optado de forma generalizada por la utilización de tipologías unifamiliares, con diferente tamaño de parcela y volumen edificable en función de las características de la zona y su proximidad con otras áreas más densas, adoptando el criterio de disposición de menores densidades cuanto más alejadas del centro urbano. En cualquier caso se limita para la totalidad de las nuevas extensiones residenciales a la altura de dos plantas, y sin perjuicio de la regulación del uso de los espacios habitables bajo cubierta.

Por último para las áreas industriales se prevén tipologías aisladas y pareadas dependiendo de la parcela que soporte a la edificación, con álturas máximas útiles de 7,50 metros en total.

4.3.4. <u>De la gestión del suelo.</u>

Básicamente son tres los mecanismos de gestión que se proponen para el desarrollo del planeamiento. Por una parte en las zonas de suelo clasificado como urbano consolidadas, será la actuación directa a través de la normativa propia de cada una de las zonas el mecanismo que posibilite concretar los aprovechamientos urbanísticos.

Para el suelo igualmente clasificado como urbano pero actualmente vacante y carente de toda infraestructura viaria y de servicios se delimitan unidades de actuación (unidades de ejecución) urbanística que den respuesta al principio de equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. En estos ámbitos delimitados será condición previa a la consolidación de los aprovechamientos que otorga el planeamiento la urbanización de los terrenos en las condiciones mínimas que se fijen y en su caso proceder a las cesiones al

BD

COMUNIDAD DE MADRID
69
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Ayuntamiento de los suelos para dotaciones de equipamiento o zonas verdes que así se estime, sin perjuicio de la cesión del viario en cualquier caso.

La delimitación de estas unidades se ha efectuado, sobre un parcelario aparente, de forma que se incluyan dentro de cada una el mínimo de propietarios diferentes al objeto de simplificar los desarrollos del mecanismo de gestión.

Para la totalidad de estas unidades de actuación se ha previsto que sea la iniciativa privada la encargada de su desarrollo y a tal efecto se adscribirán al sistema de Compensación, salvo que en determinados casos se ha estimado por el Ayuntamiento lo contrario, adoptando el sistema de expropiación para la consecución de determinados objetivos.

Por lo que se refiere a los suelos delimitados como aptos para urbanizar, se ha estimado una primera desagregación en sectores, unos estructurantes y otros como propuestas alternativas de desarrollo, a perfeccionar durante la tramitación del planeamiento, cuyo desarrollo se haya perfectamente reglado en los Reglamentos de Planeamiento y Gestión, a los que así mismo, y en principio, se propone el sistema de compensación para acometer su desarrollo la iniciativa privada.

No queda en este sentido, sino decir que, para aquellas actuaciones urbanísticas estructurantes que lo requiriesen, será posible delimitar unidades aisladas que por su imposibilidad de compensación interna, puedan ser objeto de expropiación o compra al objeto de su consecución.

4.3.5. <u>De la protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.</u>

Con el criterio prioritario de mantenimiento de las áreas del núcleo de significado valor se articulan los mecanismos de protección necesarios que quedan expuestos y justificados en el Capítulo 5º, parte B, siguiente.

BD

4.4. PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN EL PROCESO DE REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Como imperativo legal surge en el proceso de revisión el de contemplar en el desarrollo y tramitación del expediente municipal de Normas Subsidiarias la expresión de la participación pública en el mismo, y lo resuelto técnicamente respecto de las solicitudes formuladas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

DE LA EXPOSICIÓN AL PÚBLICO DEL AVANCE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLMENAREJO.

4.4.1.1. INTRODUCCION.

Deducidos los Escritos constitutivos de Sugerencias o alternativas de planeamiento presentadas durante el reglamentario periodo de exposición al público del Documento de Avance de Planeamiento en la tramitación de las Normas Subsidiarias municipales, como revisión formal del planeamiento existente hoy en el municipio de Colmenarejo, se recogen en el presente Documento, los extremos de carácter técnico que, si así lo estima el órgano de la Administración actuante y competente para la adopción de los diferentes acuerdos, en este caso el Ayuntamiento de Colmenarejo, motivan la estimación o desestimación de las sugerencias u otras alternativas de planeamiento formuladas.

Esto ha de suponer el perfeccionamiento del instrumento de planeamiento municipal en redacción, las Normas Subsidiarias, recogiendo en el mismo los extremos que se consideran estimados, con variación y modificación de los documentos integrantes de las mismas que puedan quedar afectados.

Para centrar el antes citado periodo de exposición al público del Avance de Planeamiento, dentro del marco legal que establecen los artículos 103 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, 115 y 125 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla los preceptos del anterior cuerpo legal, el Ayuntamiento de Colmenarejo, en sesión de Pleno celebrada el día 24 de mayo de 1.994 acordó la exposición al público del precitado documento de Avance, abriéndose el periodo de exposición pública, por el plazo de un mes, con la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid de fecha 6 de junio de 1.994, dando con ello cumplimiento a lo establecido en las citadas disposiciones legales.

El periodo de exposición al público quedo cerrado por el transcurso del plazo precitado desde la fecha de las publicaciones, siendo por tanto el día 7 de julio de 1.994.

Sin perjuicio de esto, el Ayuntamiento ha considerado la incorporación al conjunto de sugerencias algunas de ellas que cuentan con fecha de Registro General de Entrada del Ayuntamiento de algunas fechas posteriores, en parte debido al periodo estival en que se ha producido la exposición pública del documento.

Paralelamente a este proceso reglamentario de participación pública en el desarrollo de la redacción de las nuevas Normas Subsidiarias de Planeamiento para el municipio, y dentro del periodo transcurrido, a través de las reuniones de trabajo habidas entre el Ayuntamiento, Corporación municipal, y Equipo Redactor se han adoptado diferentes criterios

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

en relación con las determinaciones que establece el documento de Avance.

En esta forma se ha consolidado y determinado una estrategia única de crecimiento del núcleo urbano de Colmenarejo, que es la que se recoge en el siguiente documento de tramitación, cual es el de Normas Subsidiarias para aprobación inicial, quedando este extremo suficientemente justificado en su Memoria de Ordenación. En función de estas decisiones se redacta y se efectúa la presente propuesta de resolución de las Sugerencias.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

4.4.1.2. CUANTIFICACION DE LA PARTICIPACION PUBLICA.

Durante el periodo de exposición al público del Avance de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal se han presentado sesenta y tres (63) sugerencias formalmente consideradas como tales.

Todas salvo una han sido presentadas por particulares, personas físicas o sociedades, y la restante ha sido formulada por la agrupación local del Partido Popular, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, como órgano redactor en último extremo, ha adoptado directamente decisiones de configuración del modelo de desarrollo urbano, al amparo de la realidad existente y las sugerencias presentadas.

Por lo que se refiere al órgano urbanístico en donde se han presentado los citados escritos de sugerencias o alternativas de planeamiento, todas ellas han sido presentadas en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Colmenarejo, órgano redactor y que tramita el Expediente de Normas, y a quien corresponde resolver.

Del conjunto de sugerencias, todas ellas, salvo una, se han presentado dentro del plazo reglamentario fijado en el acuerdo municipal, mencionado en el punto anterior, y la restante se ha presentado fuera de plazo en cuatro fechas, si bien por el Ayuntamiento se ha considerado procedente incorporarla al paquete de sugerencias por la repercusión que en el desarrollo del documento de Normas Subsidiarias pudieran tener.

A efectos de proceder a la referenciación dentro del presente documento para su informe, se ha asignado un número de orden de 1 a 63 que se corresponden con los siguientes particulares y colectivos:

Nº escrito	Alegante
1.	D. José García Blanco.
2.	D. Vicente Ramos Cecilio, actuando en nombre y representación de D. José Ramos Alvarez.
3.	D. Luis Angel Sanchez-Merlo Ruiz.
4.	D. Florencio García Castellano.
5.	D. Andrés Martinez Miguel.
6.	D. Alejandro Rivas Fernández.
7.	Dª. Julia Elvira Cuesta.
8.	D. Nemesio García Castellanos.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Nº escrito	Alegante	(Continuación)
9.	D. Alejandro García Martín.	
10.	D. Alejandro García Martín.	
11.	D. Alejandro García Martín.	
12.	D. Alejandro García Martín.	
13.	Dª. Julia Elvira Cuesta.	
14.	Dª. Mariana Moreno Barrero.	
15.	Dª. Rosa Rubio García.	
16.	D. Diego Galán Margallo.	
17.	D. Teodoro Panadero Gamella.	
18.	Dª. Felipa Gamella Elvira.	
19.	D. Felipe Elvira Cuesta.	
20.	Dª. María Fernanda Panadero Martín.	
21.	D. Miguel Angel Elvira Panadero.	
22.	D. Carlos Herranz Rodriguez.	
23.	Propietarios Afectados del Polígono SE.14.R.	
24.	Dª. Laura Concepción Gamella Fernández.	
25.	Dª. Laura Concepción Gamella Fernández.	
26.	Dª. Felipa Román Palacios.	
27.	Dª. Rita y Dª. Felipa Moreno Román.	
28.	D. Carlos y D. Eusebio Moreno Esteban.	
29.	D. Manuel MOreno Bravo.	
30.	Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.	
31.	Dª. Cándida Moreno Bravo.	
32.	D. Andrés Elvira Cuesta.	
33.	D. Andrés Gayo Vazquez.	
34.	Dª. Concepción Sanz Fal.	
35.	D. Plácido Raúl Sanz Fal.	
36.	D. Lázaro Gala García.	
37.	D. Guillermo Gala Panadero.	
38.	D. Cayetano Panadero Gamella.	
39.	D. Paulino Panadero Gamella.	
40.	D. Teodoro Panadero Gamella.	
41.	D. Francisco Elvira Arias.	
42.	Dª. Raimunda Panadero Gamella.	
43.	D. Dioscórides Robledo Guerra.	
44.	Dª. Laura Concepción Gamella Fernández.	
45.	D. Nemesio García Castellanos.	
46.	D. Jesús Entero Elvira.	
47.	D. Tomás Entero Martín.	
48.	Agrupación Local del Partido Popular.	
49.	D. Tomás Entero Martín.	
50.	D. Jesús Martín Pastor.	
51.	D. Dámaso Román Panadero.	
52.	Dª. María Teresa Román Moreno.	
53.	D. Jesús Martín Pastor.	

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Nº escrito	Alegante	(Continuación)
54.	D. Timoteo Panadero García.	
55.	Dª. Adoración Panadero García.	
56.	Dª. Enriqueta García Gala.	
57.	Dª. Narcisa Gala Gutierrez.	
58.	Dª. Victoria y Dª. Magdalena Elvira Gala.	
59.	Dª. Victoria y Dª. Magdalena Elvira Gala.	
60.	Dª. Amparo Román Moreno.	
61.	PEREZ-PANADERO, S.L.	
62.	D. Luis Castro y D. Maximiliano Sabugo.	
63.	Dª. Laura Concepción Gamella Fernández.	

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

4.4.1.3. CONTENIDO Y DESCRIPCION DEL INFORME. RESULTADO DE LA PARTICIPACION PUBLICA.

De los sesenta y tres escritos de alternativas y sugerencias presentados por particulares y sociedades mercantiles, treinta y séis de ellos hacen referencia a cuestiones puntuales del suelo urbano, diecisiete a aspectos relativos al suelo apto para urbanizar y otros tres a aspectos en varias clases de suelo, y uno más a aspectos del suelo no urbanizable, si bien varios de ellos hacen referencia a determinaciones de ordenación muy partiuculares.

Hasta llegar a los sesenta y tres escritos, es preciso decir que se han presentado 6 que cuestionan de forma global la revisión, o bien no se pueden informar por no contener materia para ello.

Por vía del informe particularizado se propone la resolución de cada una de las propuestas, si bien a la vista de la puntualidad de las mismas, no afectan a la ordenación del modelo urbano de Colmenarejo efectuada, ni aún las propuestas para su estimación total o parcial.

Cuarenta y ocho de las sugerencias se proponen para su desestimación por no ser coherentes con la ordenación propuesta, y nueve de ellas se proponen para su estimación pura y simple o para su estimación parcial, por considerar de interés su contenido o por no conferir modificaciones al modelo propuesto.

Las séis que no contienen materia técnica para informe se han indicado en este sentido en los informes particularizados.

Como resumen a lo citado anteriormente se puede decir que del conjunto de alternativas y sugerencias presentadas, el modelo de desarrollo del municipio previsto por las Normas Subsidiarias, tras pasar el trámite de exposición pública del Avance de Planeamiento, no sufre modificación sustancial alguna, determinándose la alternativa de crecimiento más cualificada, procediendo el desarrollo de la siguiente fase: Documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Colmenarejo para su aprobación inicial.

En el documento definitivo para aprobación se recogerán así mismo las cuestiones que se han revelado como interesantes o necesarias, a la vista del criterio tanto del Ayuntamiento, por sí o a sugerencia del Equipo Redactor.

En el siguiente apartado del presente Informe se expone de forma individualizada y pormenorizada el informe a cada una de ellas, contemplando las circunstancias que concurren en cada caso.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

4.4.1.4. INFORME PARTICULARIZADO PARA CADA SUGERENCIA.

En el Informe de las Sugerencias presentadas se exponen y desarrollan los informes particularizados para cada sugerencia o alternativa de planeamiento presentada, en donde se expresan:

1. Número de orden del presente Informe.

2. La referencia de cada una por el número de Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Colmenarejo y fecha de presentación, en su caso.

3. Organismo o persona, física o jurídica, que formula la alegación.

4. Fundamentos en que basa la sugerencia o alternativa que formula, expuestos de forma sucinta.

5. Informe a las alegaciones.

6. Propuesta de resolución para ante el órgano competente de la Administración que formula las Normas Subsidiarias, en términos de estimación pura y simple, estimación en grado parcial con las condiciones expuestas en el informe, o desestimación de la alegación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

DEL INFORME DE ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLMENAREJO.

4.4.2.1. INTRODUCCIÓN.

Deducidos los escritos constitutivos de **ALEGACIONES** presentadas durante el reglamentario periodo de Información Pública del Documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Colmenarejo, como revisión formal del planeamiento existente hoy en el municipio citado, se recogen en el presente Documento, los extremos de carácter técnico que, si así lo estima el órgano de la Administración actuante y competente para la adopción de los diferentes acuerdos, en este caso el Ayuntamiento de Colmenarejo, motivan la estimación o desestimación de las alegaciones formuladas.

Esto ha de suponer el perfeccionamiento del instrumento de planeamiento municipal en redacción, las Normas Subsidiarias, recogiendo en el mismo los extremos que se consideran estimados, con variación y modificación de los documentos integrantes de las mismas que puedan quedar afectados.

Para centrar el antes citado periodo de Información Pública de las Normas Subsidiarias en redacción, dentro del marco legal que establecen los artículos 109 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, 127 y 128 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla los preceptos del anterior cuerpo legal, el Ayuntamiento de Colmenarejo, en sesión ordinaria de Pleno celebrada el día 25 de octubre de 1.994 acordó la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias y la apertura del preceptivo trámite de información pública, por el plazo de un mes, con la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid número ##, de fecha 14 de noviembre de 1.994 y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, dando con ello cumplimiento a lo establecido en las citadas disposiciones legales.

El periodo de información pública quedo cerrado por el transcurso del plazo precitado de un mes desde la fecha de las publicaciones, siendo por tanto el día 14 de diciembre de 1.994.

Paralelamente a este proceso reglamentario de participación pública en el desarrollo de la redacción de las nuevas Normas Subsidiarias de Planeamiento para el municipio, y dentro del periodo transcurrido, a través de las reuniones de trabajo habidas entre el Ayuntamiento, Corporación municipal, y Equipo Redactor se han adoptado diferentes criterios en relación con las determinaciones que establece el documento aprobado inicialmente, extremo éste que ha quedado reflejado en el acuerdo municipal aprobatorio de las Normas Subsidiarias.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

4.4.2.2. CUANTIFICACION DE LA PARTICIPACION PUBLICA.

Durante el periodo de Información Pública del documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal se han presentado ciento cincuenta y cuatro (156) alegaciones y escritos formalmente considerados como tales, para su consideración en el presente Informe, las cuales han sido trasladadas al Equipo Redactor de las Normas Subsidiarias por el Ayuntamiento.

Es preciso significar que las alegaciones que se consideran en el presente Informe son las presentadas extrictamente en el periodo formal de Información Pública de la Revisión de Normas, en relación con el documento aprobado con carácter inicial por el Pleno de la Corporación municipal de Colmenarejo en 1.994. No se consideran las alegaciones presentadas con anterioridad o posterioridad al citado periodo, salvo los escritos deducidos del periodo de audiencia a organismos de la Administración.

Entrando a considerar las alegaciones que se derivan de este periodo de información pública, de las ciento cincuenta y seis alegaciones, una de ellas ha sido presentada por un grupo político, de entre los que integran la Corporación municipal, y el resto se presenta por particulares afectados, bien sean persónas físicas o sociedades, con intereses en el municipio, salvo dos que se presentan por órganos de la Administración de la C.A.M. Es de precisar que muchos de los escritos de Alegaciones se repiten infinidad de veces, contrayéndose de 156 a 53 las alegaciones netamente diferentes, en cuanto a su redacción y contenido.

Por lo que se refiere al órgano urbanístico en donde se han presentado los citados escritos de sugerencias o alternativas de planeamiento, todas ellas han sido presentadas en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Colmenarejo, órgano redactor y que tramita el Expediente de Normas, y a quien corresponde resolver.

Todas se han presentado dentro del plazo reglamentario fijado en el acuerdo municipal, mencionado en el punto anterior.

A efectos de proceder a la referenciación dentro del presente documento para su informe, se ha asignado un número de orden de 1 a 156, que se corresponden con los siguientes particulares y sociedades:

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Nº escrito	Alegante

- Organismos de la Administración Local o Autonómica.

155. CONSEJERÍA DE TRANSPORTES. Dirección General de Carreteras.

156. CONSEJERÍA DE ECONOMÍA. Dirección General de Agricultura y Alimentación. Servicio de Estructuras Agrarias.

- Grupos políticos municipales y asociaciones y colectivos:

15. PARTIDO POPULAR DE COLMENAREJO. Grupo municipal de Partido Popular.

- Particulares y Sociedades:

1. Dª. Rosa Rubio García.
2. Dª. Mariana Moreno Barrero.
3. D. Carlos Andrés Román Gutierrez y otro.
4. D. Alejandro Rivas Fernández.
5. D. Julián Martín Lázaro y otra.
6. D. Felipe Elvira Cuesta.
7. D. José Luis Gayo Vazquez.
8. Dª. Susana Rubio y otros.
9. Dª. Isabel García García y otros.
10. Dª. Felipa Moreno y otros.
11. D. Honorio García Martín y otros.
12. D. Ramón López Sanchez y otros.
13. —
14. D. Celestino Román Andrés.
16. Dª. Petra García y otros.
17. Dª. Fuensante García García.
18. Dª. Fuensanta García García.
19. Dª. Rita Moreno Román.
20. Dª. Felipa Román Palacios.
21. D. Guillermo Gala Panadero.
22. Dª. Francisca López y otros.
23. Dª. María Teresa Román Moreno.
24. D. Jesús Román Pastor.
25. D. Dámaso Román Panadero.
26. D. Andrés Elvira Cuesta.
27. D. Alejandro García Martín.
28. D. Alejandro García Martín.
29. D. Alejandro García Martín.
30. D. Florencio Gala Gutierrez.
31. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
32. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
33. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
34. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
35. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
36. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
37. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
38. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

39. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
40. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
41. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
42. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
43. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
44. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
45. Dª. Maria de las Mercedes Moreno Bravo.
46. Dª. Cándida Moreno Bravo.
47. Dª. Cándida Moreno Bravo.
48. Dª. Cándida Moreno Bravo.
49. Dª. Cándida Moreno Bravo.
50. Dª. Cándida Moreno Bravo.
51. Dª. Cándida Moreno Bravo.
52. Dª. Cándida Moreno Bravo.
53. Dª. Cándida Moreno Bravo.
54. Dª. Cándida Moreno Bravo.
55. Dª. Cándida Moreno Bravo.
56. Dª. Cándida Moreno Bravo.
57. Dª. Cándida Moreno Bravo.
58. Dª. Cándida Moreno Bravo.
59. Dª. Cándida Moreno Bravo.
60. Dª. Cándida Moreno Bravo.
61. D. Manuel Moreno Bravo.
62. D. Manuel Moreno Bravo.
63. D. Manuel Moreno Bravo.
64. D. Manuel Moreno Bravo.
65. D. Manuel Moreno Bravo.
66. D. Manuel Moreno Bravo.
67. D. Manuel Moreno Bravo.
68. D. Manuel Moreno Bravo.
69. Dª. María de las Mecedes Moreno Bravo.
70. D. Manuel Moreno Bravo.
71. D. Manuel Moreno Bravo.
72. D. Manuel Moreno Bravo.
73. D. Manuel Moreno Bravo.
74. D. Manuel Moreno Bravo.
75. D. Manuel Moreno Bravo.
76. D. Cecilio Jesús Aguado García.
77. D. Cecilio Jesús Aguado García.
78. Dª. Isabel Gamella Fernández.
79. D. Guillermo Gala Gamella.
80. Dª. Concepción Gala Gamella.
81. Dª. Laura Gamella Fernández.
82. Dª. Laura Gamella Fernández.
83. D. Victoriano Gala Gutierrez.
84. D. Victoriano Gala Gutierrez.
85. D. Victoriano Gala Gutierrez.
86. Dª. Isabel Gamella Fernández.
87. D. Victoriano Gala Gutierrez.
88. Dª. Laura Gamella Fernández.
89. Dª. Emilia Martín García.
90. D. Guillermo Gala Gamella.
91. Dª. Laura Gamella Fernández.
92. Dª. Concepción Gala Gamella.
93. Dª. Petra Gala Gutierrez.
94. Dª. Petra Gala Gutierrez.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

95. D. Amando Greciano Greciano.
96. D. F. Greciano Greciano.
97. Dª. María Dolores Greciano Greciano.
98. D. Daniel Greciano Greciano.
99. D. Daniel Greciano Greciano.
100. D. Emilio Martín García.
101. D. Pedro García Yusta.
102. D. José Luis Andrés García.
103. D. Pedro Andrés García.
104. D. Jerónimo Greciano Gonzalez.
105. D. Benedicto Andrés García.
106. D. Tomás Andrés García.
107. D. Pedro García Yusta.
108. D. Pedro Andrés García.
109. D. José Luis Andrés García.
110. D. Benedicto Andrés García.
111. D. Jerónimo Greciano Gonzalez.
112. D. Tomás Andrés García.
113. D. Emilio Martín García.
114. Dª. Emilia Martín García.
115. Dª. Petra Gala Gutierrez.
116. Dª. Petra Gala Gutierrez.
117. D. Amando Greciano Greciano.
118. D. F. Greciano Greciano.
119. D. Daniel Greciano Greciano.
120. Dª. María Dolores Greciano Greciano.
121. D. Daniel Greciano Greciano.
122. D. Guillermo Gala Panadero.
123. Dª. Isabel Gamella Fernández.
124. D. Teodoro Panadero Gamella.
125. Dª. Raimunda Panadero Gamella.
126. D. Dioscórides Robledo Guerra.
127. D. Francisco Elvira Arias.
128. Dª. Victoria Elvira Gala.
129. Dª. Narcisa Gala Gutierrez.
130. Dª. Victoria Elvira Gala.
131. Dª. Enriqueta García Gala.
132. Dª. Adoración Panadero García.
133. Dª. Aurora García Gala.
134. Dª. Enriqueta García Gala.
135. Dª. Adoración Panadero García.
136. Dª. Adoración Panadero García.
137. D. Timoteo Panadero García.
138. D. Nemesio García Castellanos.
139. D. Nemesio García Castellanos.
140. Dª. Enriqueta García Gala.
141. Dª. Aurora García Gala.
142. Dª. Esperanza Casado Muguroza.
143. D. Eduardo García-Arévalo Aguirrezabal.
144. D. José María Martín Elvira.
145. D. José María Martín Elvira.
146. Dª. Timotea Elvira Moreno.
147. Dª. Timotea Elvira Moreno.
148. D. Jerónimo Luis Elvira Moreno.
149. D. Jerónimo Luis Elvira Moreno.
150. D. Casimiro García Gala.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

151. D. Casimiro García Gala.
152. D. Timoteo Panadero García.
153. D. Timoteo Panadero García.
154. D. Juan Luis Pérez Jimenez.

La ordenación seguida en la anterior relación se ha efectuado en primer lugar por el tipo de alegante, dentro de los tres grupos significados anteriormente, y dentro de cada grupo se ha efectuado por el número de orden de Registro de Entrada del Ayuntamiento.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

4.4.2.3. CONTENIDO Y DESCRIPCION DEL INFORME. RESULTADO DE LA PARTICIPACION PUBLICA.

A continuación se expresa de forma extractada el resultado de la información pública.

De los 156 escritos de alegaciones, tienen como objeto el suelo urbano 74 de ellas, otras 72 el suelo apto para urbanizar, 2 más el suelo no urbanizable y las 8 restantes hacen referencia cuestiones de carácter general y que afectan a las tres clases de suelo, y a otras contingencias de carácter político que no se entra a valorar.

Por lo que se refiere a la propuesta que se formula, es preciso decir que, en términos de estimación y desestimación de las mismas, se consideran 22 de ellas estimables para incorporar su contenido al documento de normas, otras seis de ellas tienen aspectos a considerar y se estiman parcialmente, y las 128 restantes se desestiman.

Es preciso decir que del cómputo total de alegaciones desestimadas dos de ellas se reproducen literalmente 28 veces cada una de ellas, haciendo referencia a un sólo sector de suelo apto para urbanizar.y otras 15 se repiten literalmente tres veces cada una.

Entrando a considerar sucintamente, y de forma genérica las mismas, y sin perjuicio del informe particularizado de cada una de ellas, se significa cuanto, sigue.

Las alegaciónes presentadas por el órgano competente en materia de carreteras y competente en materia de vías pecuarias se estiman en base a consideraciones de ordenación del núcleo urbano, sin perjuicio de que se llegue a acuerdos del mismo con el Ayuntamiento en orden a el resultado final de la ordenación propuesta.

Las alegaciones de grupos políticos y asociaciones vecinales, que efectúan alegaciones de tipo general, se desestiman sin perjuicio de reconsiderar determinados extremos por la documentación que aportan.

De las alegaciones restantes, por su incidencia puntual en los diferentes aspectos que soportan, se estiman y desestiman según se recoge en los informes particularizados. Sin perjuicio de ello cabe decir que ha procedido la estimación de aquellas que sin modificar la estructura y modelo urbanístico propuesto favorecen el desarrollo de áreas o consolidan situaciones pendientes de rematar.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Se corrigen así mismo situaciones de claro error cometido en la redacción de los diferentes documentos integrantes de las Normas Subsidiarias en tramitación.

Respecto de las alegaciones efectuadas cabe hacer mención especial a una que se reproduce en idénticos términos por 28 veces, relativa al área del sector Rincón de la Pila/Pradera de los Espinillos, que expresa la disconformidad con la ordenación del mismo, y que se vuelve a reproducir otras 28 veces efectuando una propuesta alternativa que no ha procedido considerar.

En general, prácticamente todas estas alegaciones de particulares hacen referencia a aspectos muy particulares de la ordenación.

Por vía del informe particularizado se propone la resolución de cada una de las propuestas, si bien a la vista de la puntualidad y escasa repercusión de las mismas, no afectan a la ordenación del modelo urbano de Colmenarejo efectuada, ni aún las propuestas que se formulan para su estimación total o parcial.

Las alegaciones que se proponen para su estimación total o parcial supondrán las lógicas adecuaciones a los documentos normativos.

Como resumen a lo citado anteriormente se puede decir que del conjunto de alegaciones presentadas, el modelo de desarrollo del municipio previsto por las Normas Subsidiarias, tras pasar el trámite de Información Pública del Documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento, no sufre modificación sustancial alguna, determinándose la configuración definitiva del mismo, procediendo la aprobación provisional.

En el siguiente apartado del presente Informe se expone de forma individualizada y pormenorizada el informe a cada una de ellas, contemplando las circunstancias que concurren en cada caso.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

4.4.2.4. INFORME PARTICULARIZADO PARA CADA ALEGACION.

En el Informe a las Alegaciones deducidas, que forma parte integrante del Expediente de revisión, se exponen y desarrollan los informes particularizados para cada ALEGACION y ESCRITOS presentados, en donde se expresan:

1. Número de orden del presente Informe.

2. La referencia de cada una por el número de Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Colmenarejo y fecha de presentación, o en su caso en otros Registros de la Administración.

3. Organismo o persona, física o jurídica, que formula la alegación.

4. Fundamentos en que basa la alegación, expuestos de forma sucinta.

5. Informe a las alegaciones.

6. Propuesta de resolución para ante el órgano competente de la Administración que formula las Normas Subsidiarias, en términos de estimación pura y simple, estimación en grado parcial con las condiciones expuestas en el informe, o desestimación de la alegación.

Se significa muy expresamente que habida cuenta la repetición de escritos, de forma literal, se acumulan en cada informe particularizado todos los que se expresan en los mismos términos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

CAPITULO 5º
PROPUESTA DE ORDENACION Y GESTION

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

A. DESCRIPCION DEL MODELO.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

BD

5.1. DENTRO DEL MARCO COMARCAL.

La propuesta tiene como pretensión que el municipio de Colmenarejo ocupe una posición mucho más relevante dentro de su entorno comarcal, muy supeditado hoy día al fuerte desarrollo que tienen los municipios próximos, en especial Galapagar, y en menor medida, pero con suficiente influjo, el de Collado Villalba.

La situación del núcleo fuera de las grandes rutas de comunicaciones que están constituídas por las carreteras radiales M-505 y N-VI -esta última con menor afección-, que procuran una comunicación rápida (autovías) e inmediata con Madrid, provoca esta cierta marginalidad, que sin embargo puede repercutir en un mayor nivel de calidad residencial. No obstante ésto, el fomento y mejora de las comunicaciones (a todos los niveles) va a producir una mayor calidad y accesibilidad a aquellas áreas en que se proyectan actividades económicas.

Se sustancia en el modelo que se propone la vieja aspiración del Ayuntamiento de contar con un acceso viario al núcleo urbano desde la M-505 en el propio termino municipal, accediéndose junto al borde Este de la finca Las Latas.

La potenciación del municipio se entiende por tanto, dentro de su entorno geográfico, con un carácter marcadamente local. Solamente se entiende que extienda su influencia sobre determinadas áreas urbanas del municipio de Galapagar, y en menor medida sobre el de Collado Villalba, y ello en base a la mejora de las comunicaciones.

Dentro de las acciones de mayor relevancia que se consideran dentro de esta propuesta se encuentra la mejora de los accesos viarios por carretera, y en especial en el tramo urbano que atraviesa el núcleo urbano y con su comunicación con Galapagar, y generando y completando un sistema general viario mallado por el núcleo urbano, potenciando de esta manera el acceso a todas las áreas municipales, y en especial a la zona industrial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

5.2. EL TERRITORIO MUNICIPAL.

Estamos tratando un territorio municipal, el de Colmenarejo, que tiene una extensión total relativamente pequeña, de 3.170 hectáreas, con un desarrollo urbano localizado al Noreste del término, constituído por los núcleos de población de Colmenarejo y Los Escoriales.

Haciendo un análisis del suelo integrante del término, en el modelo propuesto el suelo del municipio, en líneas generales, y dentro de la clase de Suelo No Urbanizable, se desagrega en dos categorías, el suelo común y el especialmente protegido. Mientras que el primero acumula *44,3600* Ha., por los valores propios del suelo el segundo tiene una extensión de *2.828,1016* Ha.

No consideramos en este punto los suelos municipales ocupados por el núcleo urbano y su extensión prevista, dado que este extremo se expondrá pormenorizadamente en puntos posteriores.

Las citadas categorías que se corresponden con las áreas delimitadas, lo son en función de sus valores intrínsecos específicos o bien en función de su consideración como suelo ordinario no contemplado dentro del crecimiento urbano.

En estos términos, el Suelo No Urbanizable se desagrega en común y en especialmente protegido, considerándose dentro de la especial protección los siguientes conceptos de protección:

1. Valor ecológico y del paisaje natural.
2. Protección de masas forestales.
3. *Protección de cauces y riberas.*
4. Interés agropecuario, y
5. Protección de infraestructuras hidráulicas en el medio físico.
6. *Protección del Embalse de Valmayor.*

Las que se signan con lo números 3, 5 y 6 tienen un carácter de banda a lo largo del cauce o infraestructura, mientras que el resto tienen un carácter de extensión superficial en el ámbito en que se concentra el interés protegible.

Las vías pecuarias así clasificadas por O.M. que discurren por esta clase de suelo se

BD

COMUNIDAD DE MADRID
91
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

les otorga así mismo una especial protección en base a su propia naturaleza.

El resto de los suelos municipales se considerán, con una característica de homogeneidad en toda su extensión, comunes a efectos de la normativa urbanística que les afecte.

La delimitación de cada uno de los ámbitos se expresa en el plano de Propuesta de Clasificación del Suelo que forma parte integrante del presente Documento.

Entrando a considerar la normativa del Suelo No Urbanizable que se propone, cabe apreciar que la para el suelo con categoría común, sin protección especial alguna, esta clase de suelo con carácter general está suficientementemente intervenido por la legislación de la Comunidad de Madrid (Ley 4/1.984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, en cuanto a potenciales usos e instalaciones, y en cuanto a la posibilidad de ser fraccionada la propiedad en relación con el Decreto por el que se determinan las unidades mínimas de cultivo y de monte de la Consejería de Agricultura y Cooperación). Será por tanto esta legislación y normativa la base de la normativa general del Suelo No Urbanizable, y específica de la categoría común.

Como parámetros reguladores de la edificación, aparte de los derivados del uso de materiales que no supongan una distorsión en el medio, como son los reflectantes, con colores inadecuados, etc., no deberá permitirse más de una planta edificada, que en caso de tratarse de naves de almacenamiento agrícola no deberán superar los siete metros al tirante de la estructura de cubierta, y la superficie edificada se establecerá por fracción de la superficie de la finca en que se soporte, no debiendo superar el 10% de la misma.

Por lo que se refiere al Suelo No Urbanizable dentro de la categoría especialmente protegido, para cada tipo de protección se establecen limitaciones acorde con el objetivo perseguido, bien sea el mantenimiento de las condiciones de paisaje natural, del propio mantenimiento de los espacios forestados, la protección de los cauces y riberas de los arroyos, se establece mediante la limitación de no poder edificar construcciones y edificaciones de tipo alguno, pudiendo ejecutar unicamente las infraestructuras de iniciativa pública que se consideren necesarias para el municipio o con objeto de regenerar sus condiciones originales de espacio húmedo, llevando aparejado en cualquier caso de actuación dicha regeneración del medio natural y la vegetación ripícola.

Por lo que se refiere a la protección del interés agrícola se patentiza mediante la imposibilidad de transformar su uso para utilizaciones no adecuadas a su explotación pecuaria o agrícola.

Paralelamente a la regulación que se establezca para el Suelo No Urbanizable que se trata, habrá que considerar la normativa concurrente que se deriva de la legislación vigente, sobre carreteras, aguas, montes, etc., lo que supone de hecho una normativa de índole urbanístico por lo que se refiere a retranqueos, condiciones de utilización, etc. Se tendrá que valorar si los límites que en las correspondientes normas se establecen conviene o no aumentarlos con el objeto de producir un mayor efecto de protección, como por ejemplo respecto de las carreteras, llevando la línea de la potencial edificación hasta los 50 metros desde el borde de las carreteras, etc.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Por lo que respecta a esta clase de suelo que estamos tratando, no existe en el territorio municipal ningún otros núcleo de población salvo el que constituye el núcleo principal de Colmenarejo y el de Los Escoriales, al Sur del anterior, antes mencionados, que se clasifican dentro de las clases de suelo urbano y apto para urbanizar en la propuesta de ordenación que se formula, no proyectando en la propuesta otros núcleos de población diferentes.

Todos los suelos ocupados por instalaciones del Canal de Isabel II tienen acogida en un grado de protección específico en esta clase de suelo no urbanizable.

En lo referente a la protección del Embalse de Valmayor, se significa que sin perjuicio de la que determinan las vigentes Normas Subsidiarias, como determinaciones específicas, se superpone a la misma la que dimana del Plan de Ordenación del embalse, en vigor, y al cual remite la Normativa urbanística al considerar este ámbito territorial. En los correspondientes planos de ordenación se delimita esta afección.

Por último no queda sino decir que la red de vías pecuarias que atraviesan el municipio, extraordinariamente desarrolladas, deberán potenciarse para usos lúdicos y de recreo en relación con el medio que atraviesan (rutas de excursión a pie o a caballo, etc.), que contemplen su existencia con un uso alternativo de interés general y no sólo pecuario, que hoy día ha caído prácticamente en desuso.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

5.3. EL MODELO DE CRECIMIENTO PARA EL NUCLEO URBANO DE COLMENAREJO.

A.- La estructura general.

La estructura general del núcleo urbano se genera a partir de una red viaria principal propuesta que viene a resolver los problemas que en este sentido tiene actualmente el núcleo de población por los tráficos internos, y que viene a ordenar la relación de unas áreas o zonas con otras sin tener que pasar necesariamente por las áreas centrales del casco antiguo, el de mayor calidad urbana.

Hay que tener muy en cuenta la posición del núcleo urbano consolidado respecto del límite del término municipal, habida cuenta que su crecimiento queda muy condicionado, e íntimamente ligado a este borde -barrera- que condiciona cualquier expansión.

Si bien este argumento forma parte, de alguna forma, de la filosofía del planeamiento vigente, hay que significar que en la presente propuesta se adopta el criterio de forma radical, con el cierre por el Este y Sur del casco antiguo de los anillos de viario general necesarios para conseguir el fin previsto, apoyado no obstante en la aportación de nuevos suelos al crecimiento urbano, que no podría ser de otra manera por el importante grado de consolidación de las previsiones que el vigente planeamiento municipal ha consolidado.

En términos generales se significa que el modelo urbano propuesto se genera en la franja comprendida en el Este por el límite municipal y en el Oeste por el Arroyo de la Peralera.

- La división en áreas urbanas homogéneas.

Se distinguen varias áreas homogéneas cuyos usos potenciales estructuran espacialmente las zonas urbanas. Territorialmente se pueden observar un sólo núcleo urbano perfectamente diferenciado y definido, el núcleo de Colmenarejo, autónomo en si mismo, si bien el constituído por "Los Escoriales" también supone un núcleo de población, pero a los efectos de irrelevante significado, desarrollado en su origen como una colonia residencial unifamiliar, autónoma en cuanto a infraestructuras, pero dependiente de la estructura comercial y de servicios del núcleo de Colmenarejo.

Esta colonia supone un área homogénea en sí misma, que se recoge como tal en la propuesta de ordenación, tratándose de una estructura urbana cerrada sobre sí, difícilmente ampliable.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Por lo que se refiere al núcleo urbano de Colmenarejo, las áreas homogéneas que se definen a grandes rasgos son las siguientes:

1º La primera, que se corresponde con el casco antiguo, que se configura como receptoras de los potenciales usos terciarios, comerciales y de servicios, que junto con el uso soporte residencial, la caracterizan en el modelo propuesto. A tal efecto se prevén los ejes y zonas de actividad, que se extienden así mismo por las calles principales, para potenciar estos usos al servicio de la totalidad del municipio y lograr así una revitalización del mismo.

2º Rodeando a la primera zona citada se desarrolla una corona periférica de ensanche a su alrededor que acoge los usos básicos residenciales del núcleo, zona ésta constituída por las primeras extensiones en que se mezclan tipologías en bloque aislado y unifamiliares en mediana o gran parcela, en donde se restingen los usos terciarios y comerciales en beneficio de la anterior salvo en las ubicaciones de servicios básicos existentes.

3º Una tercera área la constituyen las extensiones unifamiliares, desarrolladas en un primer instante entre el Casco antiguo y el límite municipal con galapagar, y que poco a poco van colonizando el espacio entre dicho límite municipal y el Arroyo de la Peralera.

4º Una pequeña área situada al Norte del núcleo en estudio queda constituída por las dos promociones habidas en Colmenarejo de viviendas en altura, que han supuesto un impacto bastante negativo en el marco urbano que se considera.

5º En quinto lugar se dispone una pequeña área con localización Suroeste respecto del casco antiguo, que contendrán los usos industriales, productivos y de almacenamiento y de comercio mayorista y derivado del uso industrial, compatibles con el carácter del núcleo, que se disponen para corregir el desnivel actual entre oferta y demanda de este tipo de suelo existente en el municipio, a la vez que va a servir para sacar del núcleo aquellos usos indeseables en la trama netamente residencial.

6º Por último, la zona más antigua de la Colonia de Santiago, contenedora de los invariantes urbanísticos de la colonia, que procede considerarla en sí misma un área de protección.

<u>- Las dotaciones para equipo: equipamientos y espacios libres.</u>

Las dotaciones de equipamientos, existentes y proyectados, se presentan principalmente en las dos primeras zonas, en especial los ámbitos de equipamientos municipales localizados al Sureste del casco antiguo, destinados al deporte y recreo de la población, y al Sur del mismo, destinados preferentemente a usos dotacionales docentes y culturales, y se completarán con las que se deriven de la ejecución de los suelos aptos para urbanizar, en la corona periférica residencial, procurando una accesibilidad mejor de la población a los mismos.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Por lo que se refiere a la dotación de equipamientos, sin perjuicio del desglose posterior, en otras fases de la revisión del Planeamiento, se significa la total adecuación al modelo previsto y a su contingente de población esperado.

- Los Sistemas Generales municipales.

Entrando a considerar en profundidad los suelos adscritos a los equipamientos y espacios libres que constituyen los sistemas generales municipales, se relacionan a continuación:

- De espacios libres y zonas verdes:

* Parque de la Cañada	5.712 m2.
* Parque Colonia Santiago	3.842 m2.
* Zona verde Prausteros	5.301 m2.
* Parque C/ Madrid-Cañada	3.569 m2.
* Parque Cercado Pastrana (UE.16.+UE.06.)	10.319 m2.
** Sectores Area de Reparto 1*	*37.865 m2.*
** Sector Área de Reparto 2*	*8.731 m2.*
** TOTAL*	*75.339 m2.*

- De equipamiento docente y cultural:

* Escuelas municipales	(25.800 m2.)
* Centro de la Universidad Carlos III	(100.000 m2.)
* Centro Cívico Cultural	
* Centro Cultural (antiguas escuelas)	

- De equipamiento asistencial:

* Cruz Roja
* Clínica municipal

- De equipamiento religioso:

* Iglesia Parroquial
* Cementerio

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

- Administración:

* Ayuntamiento/Casa Consistorial

- De equipamiento deportivo:

* Zona Deportiva Sur 49.541 m2.

Por lo que se refiere al sistema general municipal de espacios libres, se comprueba que el conjunto proyectado, en relación al número de habitantes del modelo total, *13.289* habitantes en conjunto entre permanentes y de segunda residencia, supone una cuantía de *5,669* m2/ habitante.

En términos extrictamente legales, se superan ampliamente los mínimos exigibles de 5 m2/habitante.

La distribución geográfica de estas áreas se considera adecuada para servir a la población, actual más la prevista.

Por lo que se refiere a los equipamientos docentes y culturales, los primeros, en el escalón que sirve el municipio, de educación primaria (EGB), con la superficie actual adscrita a este usos es suficiente para la población permanente en el modelo proyectado.

- Los sistemas locales.

Por lo que se refiere a las áreas dotacionales que suponen sistemas locales o interiores, estos se ciñen, en ámbitos desarrollados al amparo de planes de ordenación, a las exigencias que en cada momento ha establecido la legislación urbanística, y en los nuevos ámbitos proyectados lo establecido en la legislación actual para el suelo apto para urbanizar, y en suelo urbano lo que se ha considerado adecuado en las Normas Subsidiarias, para el proyecto de ordenación.

- Red viaria.

Entrando a considerar la estrategia de la red viaria propuesta, en un primer nivel, resuelve con la disposición de una vía de ronda por el Este-Sur del núcleo los tránsitos en sentido Noreste-Este-Suroeste de distribución entre las diferentes áreas que se yuxtaponen en el núcleo de Colmenarejo.

Se potencia el acceso a través de los nuevos suelos urbanizables situados al Sur para, por una parte tener una accesibilidad mejor al polígono industrial, y disponer accesibilidad inmediata a las zonas residenciales localizadas al Este del núcleo urbano.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
97
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Un segundo nivel de viario general propuesto integra y resuelve, si bien con otro carácter, más urbano, que en el nivel anterior, la problemática generada por las extensiones residenciales del Norte y Oeste del núcleo posibilitando, en su ejecución, el desvío y reparto de los tránsitos que se generan en estas zonas del núcleo urbano.

- Las grandes infraestructuras.

Uno de los aspectos que condicionan todo asentamiento humano y su lógico crecimiento es el de la dotación de los servicios básicos que han de satisfacer las necesidades de la población.

En este sentido cabe mencionar que se revelan en el presente caso como relevantes las grandes infraestructuras de naturaleza hidraúlica: el abastecimiento de agua potable y el saneamiento y alcantarillado.

Es significativo decir que en la propuesta de desarrollo que se formula en el presente Documento la totalidad de los suelos ocupados, o previstos para su ocupación, por usos urbanos se sitúan sobre las mismas cuencas vertientes que lo efectúan en la actualidad, de forma que se rentabilizará al máximo la infraestructura de saneamiento, que verterán a la futura estación depuradora de aguas residuales, bien en este término municipal o en el que se determine en su momento por la Agencia del Medio Ambiente. Habrá que considerar en su caso la integración de el sistema de la zona de la Dehesa de la Esperadilla al general territorial a efectos de la depuración, por el cauce del Arroyo de la Peralera.

Por lo que se refiere a las infraestructuras de naturaleza eléctrica, no queda tan condicionado la implantación de nuevas áreas urbanas por la flexibilidad relativa del mismo.

En el caso que nos ocupa, y dado que las previsiones de crecimiento se efectúan sobre una misma cuenca vertiente para la que ya se ha dotado de los colectores necesarios para la evacuación de las aguas residuales, no se estima necesaria la articulación de nuevas canalizaciones principales, siendo exclusivamente necesario resolver la infraestructura citada a nivel local, sobre el ámbito o sector que se considere en concreto, y en lo que se refiere a emisarios desde el núcleo hasta la posición de la futura E.D.A.R. *Ésta se proyecta en una localización orientativa (ver plano P.1.) siendo su ubicación definitiva la que se deduzca de un estudio pormenorizado dentro del proceso de evaluación de impacto ambiental al que precisa ser sometido este tipo de implantaciones.*

En cuanto a la distribución de agua, no se detectan problemas en la regulación que posibilita establecer los crecimientos proyectados sin otra limitación, ello sin perjuicio de que se estudie el problema en mayor profundidad.

Al igual que en el caso precedente, a nivel local se resolverá la distribución de agua incorporando las redes que sean necesarias, procurando mallar la red principal al máximo para mayor garantía del suministro.

B.- La clasificación del suelo propuesta.

Dentro del marco estructural propuesto, expuesto en párrafos anteriores, el suelo que integra el modelo de crecimiento se divide en Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar (o

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Urbanizable).

Hay que significar muy especialmente que el proceso de decisión sobre el modelo de crecimiento a adoptar para el municipio de Colmenarejo, si bien se ha basado en las necesidades de suelo, principalmente para asentar usos residenciales, y en menor medida industriales y de actividades terciarias, en función de su dinámica propia, no es menos cierto que así mismo ha primado el hecho de obtener un modelo muy estructurado y funcional, pretendiendo el reequilibrio y especialización de cada una de las diferentes zonas que constituyen el núcleo y extensiones urbanas, conseguido en mayor o menor medida en función de la situación de desarrollo del planeamiento vigente y otros condicionantes más.

El criterio adoptado para su delimitación ha sido el de considerar como Suelo Urbano los suelos actualmente ocupados y consolidados por la edificación o urbanización y aquellos otros en que deviene esta clasificación del planeamiento municipal vigente, en cualquier caso considerado como un acto reglado a tenor de las determinaciones a que hace referencia el artículo 10 de la Ley del Suelo, texto refundido de 1.992, respecto a esta clase de suelo.

Practicamente todas las áreas vacantes en esta clase de suelo se delimitan como unidades de ejecución a efectos de regular principalmente las condiciones en que se ha de producir la actuación urbanística, garantías y plazos.

Así pues, el suelo urbano delimitado ocupa una extensión muy aproximada de 188,3071 hectáreas, de las que directamente reguladas para su ejecución a través del propio planeamiento municipal se proyectan 133,4877 Ha., y el resto, 54,8194 Ha., quedan delimitadas como unidades específicas de ejecución, delimitándose en esta propuesta veinticuatro que se especifican en la siguiente Tabla 5.3.1.

En estas unidades de ejecución se ha asignado el número de viviendas en función de la ordenanza lucrativa de aplicación, con unas densidades brutas residenciales en función de las mismas de:

40,00 viv./Ha.	para Zona de Ensanche.
13,50 viv./Ha.	para zona residencial unifamiliar con parcela de 500 m2.
34,00 viv./Ha.	para zona residencial unifamiliar con parcela de 250 m2.
7,00 viv./Ha.	para zona residencial unifamiliar con parcela de 1.000 m2.

La delimitación de estas unidades de ejecución se ha efectuado con el objetivo de que tengan e incorporen el menor número de propietarios, siempre entendido esto en forma adecuada a la planificación que se lleva a cabo, de forma y manera que se simplifique la gestión urbanística para que su desarrollo sea efectivo en corto espacio de tiempo.

Todas ellas suponen ámbitos urbanos donde es muy bajo -o no existe- el grado de urbanización , y los terrenos, en su práctica totalidad, se encuentran libres de edificación.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
99
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

En este punto cabe decir que a la vista de la situación del antiguo sector SAU-1 (cuenta con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente) se ha subdividido en tres áreas diferenciadas con el objetivo de que pueda llegar a ejecutarse efectivamente habida cuenta los problemas que han existido derivados de la estructura de la propiedad. En esta situación, las dos propiedades particulares se han delimitado como sendas unidades de ejecución (se han venido a denominar UE.20. y UE.21.), quedando el suelo municipal, antes constitutivo de la Cañada, como adscrito al sistema general de espacios libres y zonas verdes.

Las condiciones de ordenación de estos suelos se derivan directamente, y así lo asume la revisión, del Plan Parcial aprobado.

A efectos del dimensionado, se han delimitado dentro del suelo clasificado como apto para urbanizar aquellos suelos que se consideran estructurantes a efectos del modelo de desarrollo que se persigue, definidos como los ámbitos sobre los que se proyectan elementos estructurantes de tipo general sobre el núcleo urbano, y así mismo los sectores en desarrollo al amparo del planeamiento municipal que se revisa, que por su estado de desarrollo al amparo del vigente planeamiento municipal es tal que se ha considerado su inclusión, que se entiende que se deberán mantener como tales en la propuesta definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias, ocupando una extensión muy aproximada, entre los sectores en ejecución y los nuevos propuestos, de *91,7689* hectáreas.

Por otra parte, la vertebración total del suelo urbanizable pasa por la inclusión de una operación importante que supone el desarrollo de otro sector al Suroeste del núcleo urbano, que tienen en conjunto una superficie de *17,4624* Ha.

En conjunto, el suelo urbanizable, o apto para urbanizar, tiene una extensión total, suma de las anteriores, de *109,2313* Ha.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Tabla 5.3.1. Unidades de Actuación en suelo urbano.

Carácter	Unidad	Designación	Superficie (m2.)	Viv.
Residencial	UE.01.	C/ DE SEVILLANO-SUR	12.662 M2.	17
	UE.02.	LOS BARREDUELOS II	60.625 M2.	81
	UE.03.	LOS BARREDUELOS I	10.367 M2.	14
	UE.04.	EL POZUELO II	7.610 M2.	25
	UE.05.	CAÑADA I	26.579 M2.	18
	UE.06.	CERCADO DE PASTRANA	14.890 M2.	59
	UE.07.	LOS ESCORIALES I	34.718 M2.	13
	UE.08.	LOS ESCORIALES II	112.000 M2.	80
	UE.09.	EL CAÑO	63.145 M2.	136
	UE.10.	EL POZUELO	15.211 M2.	62
	UE.11.	C/ SEVILLANO-NORTE	3.275 M2.	4
	UE.12.	EL PARADERO	9.651 M2.	13
	UE.13.	-	3.562 M2.	12
	UE.14.	EL ALCORNOQUE	25.438 M2.	17
	UE.15.	LAS ESCUELAS II	4.117 M2.	16
	UE.16.	C/ MADRID/ C/ SEVILLANO	9.165 M2.	37
	UE.17.a.	PEÑAS DEL TRIGO/NORTE	19.879 M2.	26
	UE.17.b.	PEÑAS DEL TRIGO/SUR	18.357 M2.	40
	UE.18.	COLONIA DE SANTIAGO	27.122 M2.	18
	UE.19.	ACCESO NORTE	4.043 M2.	-
	UE.20.	CERCADO DE LA ERA	53.209 M2.	66
	UE.21.	EL TEJAR	12.569 M2.	9
TOTALES			548.194 m2.	763

- Del número total de viviendas, están ahora edificadas 124 unidades.

Por lo que se refiere al Suelo Urbanizable de carácter residencial, aparte de los que provienen del planeamiento municipal que se revisa, se han delimitado once sectores más en dos áreas de reparto, de los cuales diez se configuran como los básicos para efectuar el remate del núcleo urbano, uno de ellos para vivienda de protección oficial y otro industrial de promoción municipal ambos, que constituyen las nuevas extensiones residenciales y se incardinan como remate del modelo de crecimiento propuesto. De entre todas estas áreas se señalan algunas de ellas como estructurantes ya que en base a las mismas se remata la estructura viaria de los niveles de mayor jerarquía en su totalidad.

El otro sector restante tiene carácter exclusivamente residencial, se configura como operación de tipo estructural en el marco municipal.

BD COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Durante el proceso formal de revisión del planeamiento que se ha seguido se ha decantado la consolidación de estos suelos propuestos, o su mejor delimitación principalmente a efectos de su gestión.

En la siguiente Tabla 5.3.2. se expone de manera extractada los sectores estructurantes y en desarrollo delimitados y sus características más significativas.

Tabla 5.3.2. Sectores de suelo apto para urbanizar estructurantes y en desarrollo.

Carácter	Denominación	Superficie (m2.)	Densidad res. (viv./Ha.)	Nº máx de viviendas
En ejecución:				
Residencial	S.03.R.(*)	129.970 m2.	—	117 v.
Industrial	S.04.I.(*)	30.418 m2.	—	—
Nuevos sectores:				
Residencial	S.02.R.	73.241 m2.	10	73 v.
	S.05.R.	72.322 m2.	10	72 v.
	S.06.R.	60.800 m2.	10	60 v.
	S.07.R.	48.467 m2.	10	48 v.
	S.08.R.	54.712 m2.	10	54 v.
	S.09.R.	75.420 m2.	10	75 v.
	S.10.R.	*96.600 m2.*	10	*96 v.*
	S.11.R.	*80.614 m2.*	10	*80 v.*
Industrial	S.12.I.	116.725 m2.	—	—
Residencial	S.13.R.(VPO)	78.400 m2.	25	196 v.
Sectores estructurales:				
Residencial	SE.14.R.	*174.624 m2.*	10	*174 v.*
TOTALES		*1.092.313 m2.*		*1.045 V.*

(*) Los sectores así señalados se incorporan como suelo apto para urbanizar pero con el desarrollo del planeamiento parcial redactado y aprobado para los mismos.

Por último sólo queda decir que el resto del suelo del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable, bien en categoría común, o bien en categoría de especial protección, en las condiciones vistas en puntos anteriores.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

C.- El Suelo Urbano. Las grandes áreas homogéneas.

A efectos de la desagregación del suelo urbano para dotarlo de una ordenación específica, se han considerado nueve zonas diferentes, correspondiéndose con las áreas homogéneas que se derivan del diagnóstico efectuado sobre el núcleo. Estas zonas son:

Zona 1. El CASCO ANTIGUO, que se delimita por la trama urbana soporte más irregular, constituyendo el asentamiento originario del núcleo, ocupando una posición relativamente centrada en el conjunto del mismo del modelo propuesto. Con muy pequeña extensión territorial, queda dividido en dos por la travesía de la carretera de Galapagar a Valdemorillo. La ordenación, al contrario que las normas que se revisan, en este área se establece mediante la aplicación de criterios de fondo edificable con dos alturas y aprovechamiento bajo la cubierta, con tipologías edificatorias cerrando las manzanas. Esta zona urbanística viene a ocupar territorialmente el espacio que ocupa la ordenanza de casco urbano en grado 1º.

Zona 2. De ENSANCHE DEL CASCO, que supone una corona alrededor del casco Antiguo. Soporta edificación conformando manzanas cerradas, con mayor edificación sobre la parcela. La trama se ha vuelto más regular. Se establece una regulación por índice de edificabilidad superficial. Ocupa la parte que se venía a regular por el grado 2º de la ordenanza de casco urbano. Se aumenta la edificabilidad hasta 1,50 m2/m2, con tipologías de edificación en manzana cerrada.

Zona 3. Constituída por los ensanches unifamiliares localizados, se denomina EXTENSION UNIFAMILIAR, y abarca las extensiones existentes y proyectadas típicamente unifamiliares. Se desarrolla en cuatro grados diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable (entre los 250 y los 2.000 metros cuadrados) y tipologías agrupadas para los de parcela menor y aisladas para los de parcela mayor. El grado con parcela mayor se reserva exclusivamente para la urbanización "Navarrondilla" y escasos puntos más. Se eleva mínimamente la edificabilidad respecto a la situación precedente para considerar el aprovechamiento bajo cubierta sin modificar la envolvente total construída.

Zona 4. La zona PROTECCIÓN DE LA COLONIA DE SANTIAGO, que delimita la parte más antigua de esta colonia, la situada más al Norte, que acogerá usos netamente residenciales, permitiendo un desrrollo ordenado y contemplando los valores propios de la misma.

Zona 5. Zona de EDIFICACION EN BLOQUE, que también se denomina de Mantenimiento de la Edificación en dicha tipología, que fundamentalmente se define para consolidar dentro de la ordenación los conjuntos residenciales multifamiliares surgidos al amparo de las antiguas Normas Complementarias y Subsidiarias de 1.977. Es de significar que no se prevé ninguna nueva zona urbana bajo esta ordenación.

BD

COMUNIDAD DE MADRID

Zona 6. Con un carácter más puntual que espacial, la presente zona regulará el desarrollo de las áreas destinadas por el planeamiento a las dotaciones de equipamientos, tanto públicos como privados, al servicio del núcleo como en el caso anterior, contemplando las particularidades y peculiaridades que cada tipo de equipamiento debe de contemplar, y así mismo en relación con la posición que ocupan dentro del núcleo de población y modelo considerado.

Zona 7. Que incorpora, con el mismo criterio que la Zona 6. descrita anteriormente, las áreas destinadas por el planeamiento al sistema de espacios libres y zonas verdes, definiendo varios grados en función del papel que juegan los diferentes tipos de ámbitos dentro del sistema de espacios libres del municipio, tanto de carácter general como local.

Quedan dos zonas por definir, zonas 8 y 9, que se corresponden con las áreas destinadas a los servicios urbanos e infraestructurales y el viario, que vienen a regular en cuanto a uso y edificación dichos espacios.

El ámbito espacial que ocupa cada una de ellas en el modelo propuesto se delimita en el correspondiente plano de ordenación propuesta de los que acompañan al presente Documento.

Es preciso decir que se ha considerado conveniente permitir en todo ámbito en que se permite edificación, una planta bajo rasante, bien sea en sótano o msemisótano, en las condiciones que normativamente se regulan.

D.- <u>El suelo apto para la urbanización. Delimitación de sectores.</u>

Por lo que se refiere a esta clase de suelo urbanizable considerada, ya se ha avanzado el criterio adoptado para su localización, conformando una corona Sur de suelo alrededor del consolidado por la edificación en general, y ocupando así mismo los intersticios que ha producido el planeamiento anterior y vigente, produciendo, a juicio del Equipo Redactor, el remate de la estructura urbana coherente y funcional que ya se recogía, aunque de forma incompleta en el documento de planeamiento municipal que se pretende revisar.

En el suelo clasificado como apto para la urbanización anteriormente definido, y gráficamente descrito por los correspondientes planos de la propuesta de ordenación que acompañan al presente documento, se delimitan trece sectores en total, dos existentes y en ejecución y once nuevos, con un carácter netamente residencial, si bien dos de ellos se definen como industriales (uno en ejecución ahora y otro nuevo proyectado).

Para los suelos residenciales se proyectan tipologías unifamiliares de forma general en densidades relativamente bajas (de 10 viv/Ha. para los suelos urbanizables en que se desarrollarán viviendas en régimen libre, y de 25 viv/Ha. para el sector que acogerá viviendas en régimen de protección oficial). Los sectores que se incorporan como tal en ejecución del planeamiento parcial aprobado mantienen la densidad con que se originan.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y VIVIENDA
BD

5.4. EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LAS DIFERENTES AREAS. VALORES MAXIMOS ADMISIBLES.

Dentro de cada una de las diferentes clases de suelo en que se proyecta el desarrollo urbano se formula una propuesta de normativa, muy desarrollada, que regulará las actuaciones edificatorias y urbanizadoras a efectos de su consideración y contrastación durante el periodo formal de revisión.

Las determinaciones que así se plantean provienen tanto de la consideración de los parámetros que rigen la situación actual de las mismas, como aquellas consideraciones que se han detectado como problemáticas o muy problemáticas en el planeamiento municipal vigente.

A.- El Suelo Urbano: Una aproximación a su regulación.

La regulación que a se establece para cada una de las zonas antes expuestas en Suelo Urbano se ha de considerar como una primera aproximación al proceso de planificación, que se perfeccionará durante la reglamentaria tramitación.

Hay que considerar en cualquier caso que la normativa urbanística de las zonas de mayor calidad urbanística y arquitectónica, las zonas definidas que incluyen el Casco antiguo, deberán de contemplar e integrar con carácter general las medidas de protección ambiental de la eventual edificación catalogada, de forma que no existan diferencias de criterio entre el tratamiento que se les de a éstas y al resto de la edificación con independencia de las medidas de protección individualizadas que se adopten en el conjunto de la Normativa Urbanística.

La propuesta de normativa urbanística en este sentido es la que, desglosada por las zonas de ordenación que se delimitan en los correspondientes planos de propuesta, se desarrolla en la Normativa Urbanística que forma parte de este documento.

Por lo que se refiere a las condiciones de urbanización de los espacios públicos, que así mismo se recogen en la citada Normativa Urbanística, se ha tenido presente que la calidad ambiental de las zonas centrales, principalmente la Zona 01, del Casco Antiguo, si bien existe un alto nivel de urbanización en la primera, a efectos de reposiciones se considerará el empleo de materiales alternativos a los aglomerados mediante betunes asfálticos, tales como piedra natural (losas, adoquinado, etc.) o combinaciones de materiales, de forma que se enriquezca y potencie la escena urbana.

COMUNIDAD DE MADRID
BD

B.- El Suelo Apto para la Urbanización: Usos e Intensidades propuestas.

Al igual que se ha efectuado para las diferentes áreas de Suelo Urbano, la propuesta que se formula por lo que se refiere al Suelo Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable) prevé unos usos característicos y unas intensidades y aprovechamientos diferentes junto con una primera tentativa de sectorización a efectos de su posterior desarrollo.

No obstante esto anterior, se ha de significar expresamente que a través de los coeficientes de homogenización adoptados en función de cada uso y régimen proyectado para cada sector, la totalidad del suelo así clasificado se encuentra equilibrado en cada sector en que se subdivide para evitar las compensaciones entre ellos y que se puedan desarrollar con independencia unos de otros, atendiendo con exclusividad a la compensación interna. Los valores y coeficientes de homogeneización se expresan en la Normativa Urbanística (Capítulo 9º).

En el correspondiente plano de propuesta de ordenación se delimitan gráficamente dichos sectores con los índices de referencia correspondientes, adjuntándose a continuación un avance de las normas específicas a las que cada sector habrá de ajustarse, con independencia de la regulación general que se establezca para los suelos edificables en la revisión formal que seguirá.

Se establece para cada sector la ordenanza comparativa de referencia de las previstas para el suelo urbano exclusivamente con efectos orientativos y no vinculantes, pudiendo el correspondiente Plan Parcial de Ordenación adoptar las determinaciones que estime oportunas con las limitaciones de los parámetros máximos que se especifican en las fichas, que se acompañan en los Ficheros de los Anexos Normativos, y de las condiciones generales que se establezcan para todo el suelo edificable.

C.- Aprovechamiento tipo en suelo urbano.

El derecho al aprovechamiento en suelo urbano, de ejecución directa a través de las presentes Normas Subsidiarias, será el que se determina en cada una de las Zonas de Ordenanza para cada parcela neta, aplicada en su sentido más restrictivo, es decir, conjuntamente considerando el índice de edificabilidad o formulación para hallar la edificabilidad, junto con todo tipo de condiciones de altura, disposición de la edificación, etc., que comporta cada ordenanza.

En el suelo urbano delimitado en Unidades de Ejecución, el derecho al aprovechamiento se define como aquel que se deduce de aplicar sobre los suelos netos edificables las condiciones de cada ordenanza de afección con los mismos criterios expuestos en el párrafo anterior, incluídos los suelos afectados a dotaciones de equipamientos privados.

D.- Aprovechamiento tipo en suelo apto para urbanizar.

Se han delimitado dos áreas de reparto, para las cuales está definido el aprovechamiento tipo. En las correspondientes fichas de desarrollo se determina el área de adscripción.

No quedan adscritos a estas áreas los sectores en ejecución, que ya han efectuado la equidistribución de beneficios y cargas de la actuación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

BD

5.5. LA GESTION URBANISTICA DEL SUELO.

La propuesta que se formula en este sentido, sin querer ser finalista en sus determinaciones a expensas de la tramitación reglamentaria de la revisión del planeamiento, enfoca la gestión del suelo, dentro del marco de la legislación urbanística vigente, definiendo para cada clase de suelo el procedimiento a seguir según el siguiente esquema:

SUELO URBANO:

Actuaciones directas (asistemáticas), a través de la aplicación de la Normativa Urbanística específica de las Normas Subsidiarias que en cada caso sea de aplicación.

Desarrollo de Unidades de Ejecución (sistemáticas), en aquellos suelos que estén carentes de urbanización o trama urbana soporte, con posible necesidad de redacción de planeamiento de detalle intermedio.

Desarrollo de Actuaciones Aisladas (sistemáticas), en operaciones estructurales en que sea imposible la compensación urbanística en el ámbito delimitado salvo por la expropiación de derechos. (A definir si fuesen necesarias).

SUELO URBANIZABLE:

Desarrollo de Sectores Aptos para la Urbanización, a través del Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

SUELO NO URBANIZABLE:

Actuaciones directas, através de la aplicación de la Normativa Urbanística que en cada caso sea de aplicación, previa autorización de los órganos competentes.

Actuaciones diferidas, a través de la articulación de un Plan Especial.

En este estado de cosas, y con la intervención que en su caso tendrá cualquier actuación en las zonas del núcleo urbano por los órganos competentes de la Comunidad de Madrid, en virtud de proponerse como áreas de protección catalogadas, a continuación se exponen pormenorizadamente cada uno de los mecanismos de gestión expuestos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

EN SUELO URBANO.

Actuaciones directas.

Tanto las actuaciones de edificación, de nueva planta como así mismo en las construcciones existentes, como las de urbanización, se regularán previa obtención de la preceptiva licencia municipal a través de la normativa general y específica de ordenación de aplicación según el ámbito geográfico que ocupen.

Esta circunstancia se prevé para todas los terrenos no incluídos en ámbitos de gestión o planeamiento diferidos o diferenciados que se reflejan en los planos de propuesta.

Unidades de Ejecución.

La propuesta que se formula delimita unidades de actuación, en general sobre terrenos vacantes de urbanización y edificación, con diferentes criterios dependiendo de su ubicación dentro del núcleo urbano.

Se trata en general de los suelos que no tienen ningún grado de urbanización ni edificación que se delimitan como unidades urbanísticas con un criterio que atiende fundamentalmente a la viabilidad del desarrollo, incluyendo en cada una de ellas al mínimo número de propiedades posible, al menos aparentemente.

En cualquiera de los casos, siempre se dejará a la iniciativa privada el desarrollo de las mismas determinando a tal efecto el sistema de Compensación, salvo que el Ayuntamiento entienda que en algunas de ellas ha de instituirse como "motor" del desarrollo.

Requerirán, previo al desarrollo efectivo de la edificación a que tienen derecho, de la previa redacción de los documentos técnicos de detalle que se estimen necesarios para la determinación precisa de las condiciones del planeamiento municipal, y a tal efecto será preciso para todas ellas la redacción de un Estudio de Detalle para definir alineaciones y rasantes, y en las interiores al casco antiguo así mismo para la ordenación de los volúmenes edificables, y un Proyecto de Urbanización o bien un Proyecto de Obras ordinario dependiendo de la entidad de la Unidad que se trate.

El principio de la compensación permitirá el reparto justo de los beneficios y cargas urbanísticas dentro de cada unidad para aquellas en que se han delimitado más de una propiedad. En cualquier caso dentro de las cargas urbanísticas se contemplará la ejecución de la urbanización correspondiente y las cesiones para espacios libres y en su caso dotaciones, por cuenta de los propietarios de suelos y en la proporción en que participen.

No obstante las delimitaciones previstas en el presente Documento, durante el proceso de elaboración del planeamiento municipal, y a través de los preceptivos periodos de exposición e información públicos, dichas delimitaciones se reajustarán y perfeccionarán para que de esta manera se garantice la agilidad en el desarrollo.

BD COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

No obstante todo lo anterior, conviene recordar la potestad que el Ayuntamiento tiene en orden a delimitar nuevas unidades de actuación o subdividir las existentes, una vez vigente el planeamiento que se revisa.

Actuaciones aisladas.

Para determinadas actuaciones urbanísticas de carácter estructural, como puede ser la obtención de determinados suelos destinados a dotaciones, puede ser objeto la articulación de mecanismos de gestión que se resuelven por la compensación económica del suelo a través del instituto expropiatorio (o de la negociación económica para su adquisición). A tal efecto se han delimitado dos Unidades de Actuación (o unidades de ejecución) que bajo este prisma se recogen.

No cabe duda de que se trata de un mecanismo nada deseable, pero que ante una necesidad de tal índole puede ser necesario.

La aplicación de este mecanismo se planteará dentro del proceso de revisión, si así se estima oportuno, para operaciones de este tipo.

EN SUELO URBANIZABLE.

El fraccionamiento en sectores de las áreas definidas en la propuesta como aptas para la urbanización, se ha efectuado con el criterio de que, teniendo una entidad suficiente como para que puedan asumir las obligaciones a que quedan sujetos los titulares de dichos suelos, tengan el mínimo de propietarios para que en principio sea viable objetivamente el desarrollo de los mismos.

La delimitación que se formula, al igual que lo expuesto para las unidades de actuación en el suelo urbano propuestas, no tiene un carácter finalista y por tanto serán objeto de su reconsideración y redelimitación durante el periodo de tramitación del planeamiento al objeto de conseguir la máxima agilidad en su posterior gestión y desarrollo, no excluyendo la posibilidad de que por el Ayuntamiento y los particulares se suscriban convenios urbanísticos para garantizarlo.

En principio, tal y como se puede ver en puntos anteriores de este Documento, para todos los sectores se estima el sistema de compensación dejando a la iniciativa privada el desarrollo de los mismos, de forma que se garantice el justo reparto de beneficios y cargas de la actuación urbanística entre los propietarios de suelos.

- Obtención del suelo destinado a sistemas generales municipales.

Los suelos que se señalan en los documentos de las Normas Subsidiarias como pertenecientes a los sistemas generales municipales, de no ser de titularidad municipal, se obtendrán por cesión urbanística, gratuita y libre de cargas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

5.6. CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA.

- De la clasificación del suelo.

De las 3.170 hectáreas que tiene el término municipal de Colmenarejo, la propuesta de ordenación que formula este Documento desagrega dicha superficie por clases de suelo en la siguiente forma:

Clase de suelo	Superficie	
S. Urbano		188,3071 Ha.
De actuación directa	*133,4877 Ha.*	
En U.E.s	*54,8194Ha.*	
S. Urbanizable		*109.2313 Ha.*
SAU Residencial (en ejec.)	12,9970 Ha.	
SAU Residencial (nuevo)	*81,5200 Ha.*	
SAU Industrial (en ejec.)	3,0418 Ha.	
SAU Industrial (nuevo)	11,6725 Ha.	
S. No Urbanizable		*2.872,4616 Ha.*
SNU Común	*44,3600 Ha.*	
SNU Especialmente protegido	*2.828,1016 Ha.*	
TOTAL		3.170,0000 Ha.

- De la capacidad residencial.

En la siguiente relación por clases de suelo en donde se efectúa una valoración de su capacidad residencial hay que tener en cuenta que si bien para las nuevas áreas de ordenación (sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano), en la actualidad y para los efectos que se consideran prácticamente vacantes, o conociéndose el grado de ocupación muy certeramente, es relativamente fácil por las propias limitaciones que establece el planeamiento, evaluar su capacidad real residencial, no ocurre lo mismo respecto de las áreas consolidadas del suelo urbano, en donde evaluar su capacidad residencial residual siempre es difícil y fruto de una aproximación, bien por relación o por proporción de

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

las existentes.

No obstante esto anterior, a efectos de considerar el real crecimiento es poco probable que se vean concretadas las expectativas de consolidación de esta capacidad residual de las zonas urbanas ya consolidadas y sólo ocurre en un pequeño porcentaje, dado que dicha evaluación supone el aprovechamiento total de las posibilidades que otorga el planeamiento, mediante fraccionamiento de parcelas grandes, la transformación de usos relacionados con la agricultura (cuadras, cercados, pajares, etc.) a viviendas, lo que no suele ocurrir con frecuencia, en general la renovación de la edificación actual, que se presentan como situaciones de difícil concreción.

Estimando esta capacidad residual de las zonas consolidadas en un porcentaje que se puede cifrar para este caso en el 25% de las viviendas actualmente existentes en el núcleo (según el censo municipal de 1.993, existen unas 1.672 viviendas), la capacidad residual se situará alrededor de 418 nuevas viviendas potenciales, estimando para los siguientes cálculos dicho valor.

Así pues, y con estos criterios de evaluación de la capacidad residencial que se propone a través del modelo de desarrollo del núcleo de Colmenarejo de enmedio, se llega a una cifra total de *2.082* nuevas viviendas (*1,25* de las actuales), que sumadas a las existentes se obtiene un techo total aproximado del modelo propuesto en torno a las *3.754* viviendas.

El desglose de la capacidad residual de viviendas se establece en la siguiente tabla:

- CAPACIDAD RESIDENCIAL. NUEVAS VIVIENDAS.

Suelo Urbano	
- Areas consolidadas	418 viv.
- Unidades de Ejecución	639 viv. (763-124 exist.)
Suelo Urbanizable	
- En ejecución	97 viv. (117-20 exist.)
- *Nuevos sectores*	*928 viv.*
TOTAL NUEVAS VIVIENDAS	*2082 viv.*

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

De estas *2.082* nuevas viviendas se asignan a algún régimen de protección oficial un

BD

total de 236 unidades (sector S.13.R. y UE.17.b. parcialmente).

- De la capacidad industrial y la generación potencial de empleo.

Considerando la ampliación del polígono industrial con la incorporación de un sector de suelo urbanizable para estos usos, a la hora de evaluar la potencial demanda industrial y generación consecuente de puestos de trabajo, se formula en el presente documento la hipótesis de que la mitad del suelo previsto se asigna a usos puramente industriales productivos y la otra mitad a almacenamiento industrial, habiéndose estimado en el primer caso un estándar de 45 puestos de trabajo por hectárea bruta y en el segundo caso unos 25 puestos de trabajo por hectárea.

Contando con una superficie bruta del nuevo sector de 11,67 Has., supondrá en su conjunto una generación de empleo potencial de unos 408 puestos de trabajo.

No obstante esto, habrá que añadir a esta cantidad la que se deduce de la acogida de las áreas urbanas hoy día no consolidadas y en desarrollo, por lo que fácilmente podrá multiplicarse el anterior valor de potencial oferta industrial por 1,2 a 1,5.

Esta generación potencial de empleo demandará el suelo residencial necesario para acoger a una parte importante que se supone implantará su residencia en el propio núcleo de población de Colmenarejo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

B.- PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

5.7. INTRODUCCION. CARACTERISTICAS DEL NUCLEO.

El tratamiento urbanístico del ámbito urbano de que estamos considerando, con unos valores históricos y culturales dentro del marco local, ha de ser lo suficientemente riguroso como para que no decaigan los valores intrínsecos del mismo, y si es posible potenciarlos al máximo.

Esta primera idea hay que compatibilizarla con los condicionantes de todo orden que se dan en un núcleo de población. No se trata en definitiva de generar un núcleo urbano que sea un "museo", valga la expresión. Muy al contrario, se trata de un organismo vivo en continua evolución, y lo que se pretende es acotar dicha evolución dentro de unos parámetros para que sea efectivo el mantenimiento de los valores a proteger.

En este orden de cosas la regulación que produzca la protección deseada deberá contemplar todo tipo de actuaciones tanto de urbanización como de edificación dentro del recinto que se considere oportuno.

a) La estructura del núcleo: Areas homogéneas.

Si entramos a considerar las diferentes zonas que integran el actual núcleo urbano de Colmenarejo, excluyendo las áreas periféricas sin interés a estos efectos, constitutivas de los recientes ensanches residenciales unifamiliares y multifamiliares, que en general no tienen unos valores específicos a tomar en cuenta en las presentes consideraciones, está compuesto unicamente por el propio casco antiguo.

El casco antiguo, que ocupa la parte central del núcleo, limitado por el Norte con recientes acciones urbanizadoras y edificatorias, por el Sur con las áreas de equipamientos municipales, por el Este con la cañada y las áreas unifamiliares pertenecientes a la Colonia de Santiago y por el Oeste con suelos actualmente a medio consolidar por actuaciones edificatorias recientes.

De todo lo anteriormente dicho se deduce la existencia de zonas o áreas homogéneas, contenedoras de los espacios urbanos y edificación que caracterizan a este casco antiguo, delimitadas por los ámbitos señalados y que gráficamente se expresan en los planos que acompañan al presente documento.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

b) Valor ambiental base.

A efectos del estudio que se persigue, para determinar los posteriores tratamientos normativos más adecuados, se definen gráficamente los espacios urbanos más sobresalientes, dependiendo su interés por la edificación que los conforma.

Dichos espacios urbanos se entiende que son contenedores del valor ambiental base que caracteriza a la imagen y espacio urbano en el casco antiguo.

Es preciso significar que este valor vernáculo se encuentra muy mermado en la actualidad, y se concreta en su mayor parte en el mantenimiento de una red viaria y trazados de alineaciones originales, y de ahí irregulares, y ello debido a el importante grado de renovación que soporta el ámbito considerado.

Se consideran como espacios urbanos sobresalientes las áreas interiores al casco antiguo en que se soporta la edificación de mayor calidad. Encierran estos espacios principalmente el ámbito de la Plaza de la Constitución (plaza del Ayuntamiento) y las calles anejas, y el entorno de la Iglesia parroquial.

Practicamente el resto de los espacios urbanos del casco se consideran en este estudio como espacios urbanos sobresalientes de menor orden.

Hay que significar que, con independencia de los tratamientos que se den a la edificación, el carácter del núcleo va a quedar condicionado directamente por la solución que se arbitre para el espacio urbano, en definitivas cuentas constituido por los tratamientos superficiales de urbanización y la configuración exterior de la edificación (alineaciones, altura, cubiertas, materiales, relación hueco-macizo, etc.).

El futuro planeamiento urbanístico del núcleo deberá tener muy en cuenta estas consideraciones, y a tal efecto se prevén:

1. Los tratamientos superficiales de la urbanización, buscando alternativas a la solución generalizada de las aceras de baldosa hidraúlica con calzada cubierta con aglomerados asfálticos. En este sentido, la combinación de diferentes materiales, incluso con aglomerados asfálticos, puede dar satisfactorios resultados, tal y como se presenta la urbanización del entorno de la Iglesia parroquial.

2. No se deben modificar las alineaciones originales del casco.

3. La edificación que resulte como de especial valor ambiental dentro del conjunto deberá mantener sus condiciones volumétricas, compositivas y materiales que provocan la potenciación del valor ambiental sin perjuicio de que en función de su estado físico se articulen medidas que posibiliten en determinadas condiciones su sustitución total o parcial, ampliación, etc., y esto con independencia de la protección específica que se determine para aquella edificación con otros valores históricos, arquitectónicos y/o culturales.

BD

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

4. Por lo que respecta a las instalaciones de infraestructuras que se incorporen al viario, tanto si se trata de nueva implantación como de reposición, se ejecutarán en subterráneo de forma que no supongan impacto dentro de estas áreas ambientales sobresalientes.

5. Con el mismo objetivo perseguido en el punto anterior, se estudiará el mobiliario urbano y los terminales de infraestructuras que tengan incidencia en la superficie de forma que armonicen dentro del conjunto ambiental, no constituyendo impacto alguno.

c) Valores específicos unitarios de la edificación.

Sin perjuicio de la protección ambiental como soporte del carácter del núcleo, se presenta paralela la problemática de la protección individualizada de edificios y conjuntos que contienen unos valores que trascienden del puro valor ambiental.

Esta edificación con valor histórico, arquitectónico o cultural, deberá mantenerse en las condiciones que se determinen para cada una de ellas, tanto si se trata de una conservación total, como si se trata de la conservación de los aspectos que la caracterizan.

La relación detectada en primera instancia que puede ser objeto de una protección específica en este sentido se relaciona en el Avance de Catálogo, sin perjuicio de en el estudio pormenorizado en siguientes fases suponga el aumento de los elementos relacionados.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

5.8. SITUACION DE PROTECCION ACTUAL.

En el momento presente los valores ambientales y edificados del núcleo urbano de Colmenarejo están amparados por la existencia de un planeamiento municipal vigente, constituído por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1.987, que contiene determinados condicionantes respecto a la protección que sin embargo se han revelado en su aplicación como prácticamente inoperantes e inexistentes, no obstante lo exiguo de la relación (dos elementos catalogados).

La crítica que cabe hacer a la citada "catalogación" es que no incorpora una normativa específica de aplicación a la edificación integrante del mismo, lo que ha provocado un colapso, cuando no una vulneración normativa de las condiciones previstas.

Por otra parte, la situación actual respecto a la protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico se basa en una regulación específica que dimana de la Dirección General de Arquitectura de la C.A.M., y a ella se somete la propuesta que se formula.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

5.9. BREVE SINOPSIS DEL DESARROLLO HISTORICO DE COLMENAREJO.

Aunque no aparece entre las primeras aldeas del alfoz madrileño, sin embargo nos obliga a pensar en una repoblación castellana en los primeros momentos de la reconquista de estos parajes. Por otra parte, la toponimia que domina es así mismo castellana, tal y como dice Jiménez de Gregorio en su libro "Apunte geográfico-económico de los pueblos de la actual provincia de Madrid en 1.792".

Surge el municipio de Colmenarejo a finales del siglo XV o principios del siglo XVI como fundación por colonos segovianos, del sexmo de Segovia. De esta fecha data la Iglesia Parroquial[5].

Quien informó sobre este municipio -lugar- para hacer las Relaciones del Cardenal Lorenzana decía que suponía a Colmenarejo la misma antigüedad que a Colmenar Viejo, e incluso el mismo origen en el nombre.

La población estuvo sujeta y dependiente del vecino Galapagar hasta 1.630, momento en el que se le reconoció el título de Villa.

En lo eclesiástico también dependió de la Parroquia de Galapagar hasta 1.564, en que Felipe II pidió al Pontífice Pío V un Breve para que declarase Parroquia dedicándola a Santiago el Mayor.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

[5] Datos recogidos de la II CRONICA DE LOS PUEBLOS DE MADRID, de Isabel Montejano Montero.

BD

5.10. NECESIDAD DE PROTECCION.

Tras lo expuesto es manifiesto el interés de protección de estos valores como legado histórico y cultural a conservar para las generaciones posteriores.

Efectivamente esta protección deberá de compatibilizarse con la dinámica propia de un núcleo de población vivo y en evolución, siempre dando satisfacción a las determinaciones legales y normativas de todo orden, de forma que no se provoque el colapso de cualquier pretendida actuación por una intervención muy restrictiva respecto de la misma.

En definitiva, y contemplado desde el presente Documento, la articulación de las medidas de protección se formula desde una normativa específica incardinada en la Normativa Urbanística del futuro planeamiento municipal, y desde un Catálogo complementario a éste en donde se relaciona la edificación y los ámbitos que se han considerado como merecedores de tal protección.

Por otra parte conviene tener presente la antes citada Instrucción para la Redacción de Catálogos de Planeamiento de la Consejería de Política Territorial (Dirección General de Arquitectura), que determina las condiciones que dichos documentos deberán contener y como se deberán articular.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 25 JUL. 1996

MADRID 26 JUL. 1996

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS Y DESARROLLO NORMATIVO

(P.D. Resolución de 18-4-1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

5.11. ESTRUCTURA Y METODOLOGIA DEL CATALOGO: LA NORMALIZACION QUE IMPONE LA INSTRUCCION PARA LA REDACCION DE CATALOGOS DE PLANEAMIENTO DE LA C.P.T.

La propuesta que en el presente Documento se formula para acometer la revisión (si es que al vigente catálogo se le puede considerar formalmente como tal) y nueva redacción del Catálogo de bienes a proteger, supone adoptar la metodología y estructura que para los mismos impone o determina la citada Instrucción de la Consejería de Política Territorial, lógicamente adaptada a las condiciones particulares que presenta el término municipal de Colmenarejo.

En base a lo anterior, la protección se articulará mediante un Catálogo propiamente dicho, en donde se relacionen los bienes, zonas y elementos a proteger con las circunstancias que en cada uno concurren, y mediante la instrumentación de una Normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación de las áreas centrales del núcleo urbano.

Esta estructura y determinaciones propias se recogen en el Documento de Catálogo que se acompaña, y así mismo complementada con las normas Urbanísticas que se recogen en el Capítulo 7 de las Normas Urbanísticas de las presentes Normas Subsidiarias.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

CATALOGO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

BD

CATALOGO.

A continuación se relacionan, como relación del Catálogo definitivo, los elementos integrantes del mismo dentro del capítulo de Protección Individualizada de Elementos, ya que se trata de la que tiene mayores repercusiones dentro de la ordenación que se propone, acompañándose a continuación el Documento de Catálogo.

Sin perjuicio de lo dicho, quedarán sometidas a la protección derivada de la normativa urbanística específica determinada cada una de las zonas urbanas de ordenación previstas en el presente Documento, y que se relacionan en puntos anteriores.

La misma ordenación prevé la limitación de la nueva edificación para que no interfiera las vistas desde el exterior hacia el núcleo urbano, protegiendo el perfil característico, los hitos o puntos de referencia significativos y los fondos de mayor interés.

No queda sino significar que se protegerá cautelarmente todo yacimiento arqueológico que exista o se pueda encontrar en el término municipal.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

CATALOGO DE ELEMENTOS CON PROTECCION INDIVIDUALIZADA.

Para cada uno de los elementos que se catalogan se relaciona su número de catálogo, su denominación y su nivel de protección, teniendo presente que se trata de elementos sometidos a protección individualizada en todos los casos.

Hay que significar que en la siguiente relación se expresan en primer lugar los hechos edificados que se han considerado, formalmente considerados como tal, mientras que la última parte de la relación incorpora elementos de ingeniería o elementos simbólicos para los que se ha considerado necesaria su protección.

LISTADO GENERAL DEL CATALOGO

Nº	Denominación	Grad. protección
Elementos urbanos en el casco antiguo.		
1.	Iglesia Parroquial de Santiago Apostol. En la Plaza de la Iglesia.	Integral
2.	Ayuntamiento. Plaza de la Constitución, 1.	Estructural
3.	Casa de piedra. Plaza de la Constitución, 7.	Ambiental (A1)
4.	Casa de piedra. Plaza de la Constitución, 8.	Ambiental (A1)
5.	Casa de piedra. Calle Madrid, 1.	Ambiental (A1)
6.	Casa de piedra. Calle Madrid, 3.	Ambiental (A1)
7.	Casa tradicional. Calle de los Cruces, 23.	Ambiental (A1)
8.	Casa tradicional. C/ Cruces esquina C/ Maravillas.	Ambiental (A1)
9.	Casa tradicional. Cra. De Galapagar, 51.	Ambiental (A3)
10.	Casa tradicional. Cra. De Galapagar, 53.	Ambiental (A3)
11.	Casa tradicional. Cra. De Galapagar, 55.	Ambiental (A1)
12.	Casa tradicional. Cra. De Galapagar, 57.	Ambiental (A3)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

13.	Casa popular. C/ de Madrid, 9 y 11.	Ambiental (A1)
14.	Antiguo Grupo Escolar. C/ Maravillas, 21.	Estructural
15.	Casa tradicional. Plaza de la Constitución, 10 y 11.	Ambiental (A2)
16.	Casa tradicional. C/ Campana, 2.	Ambiental (A2)
17.	Casa tradicional. C/ Media Luna, 17.	Ambiental (A2)
18.	Casa tradicional. Plaza de la Constitución, 2.	Ambiental (A3)
19.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ del Navia, 1.	Ambiental (A2)
20.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ del Navia, 4.	Ambiental (A2)
21.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Cra. De Galapagar, 16.	Ambiental (A2)
22.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Cañada de las Merinas, 1.	Ambiental (A2)
23.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Avda. Pablo Iglesias, 11.	Ambiental (A2)
24.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ Bidasoa, 6.	Ambiental (A2)
25.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ Santiago Apostol, 4.	Ambiental (A2)
26.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Avda. Pablo Iglesias, 15.	Ambiental (A2)
27.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Avda. Pablo Iglesias, 13.	Ambiental (A2)
28.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Cañada de las Merinas, 3.	Ambiental (A2)
29.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ Esla, 4.	Ambiental (A2)
30.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ Bidasoa, 4.	Ambiental (A2)
31.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Avda. Pablo Iglesias, 4.	Ambiental (A2)
32.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ Francisco Gutierrez, 6.	Ambiental (A2)
33.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ Esla, 6.	Ambiental (A2)
34.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ Prado Marinero, 3.	Ambiental (A2)
35.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Avda. Pablo Iglesias, 17.	Ambiental (A2)
36.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ Prado Marinero, 4.	Ambiental (A2)
37.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Cañada de las Merinas,13-15	Ambiental (A2)
38.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ Tajo, 3.	Ambiental (A2)
39.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Cañada de las Merinas, 21	Ambiental (A2)
40.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ Tajo, 2.	Ambiental (A2)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

41.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ Fuente Elvira, 8.	Ambiental (A2)
42.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ Tormes, 2.	Ambiental (A2)
43.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Avda. Pablo Iglesias, 14.	Ambiental (A2)
44.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Casa nº 26.	Ambiental (A2)
45.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Casa nº 27.	Ambiental (A2)
46.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Casa nº 28.	Ambiental (A2)
47.	Casa tradicional Colonia de Santiago. C/ Tajo/Casa nº 29.	Ambiental (A2)
48.	Casa tradicional Colonia de Santiago. Casa nº 30.	Ambiental (A2)
49.	Casa de la finca "Las Latas". Cra. De El Escorial.	Estructural

Elementos dispersos y singulares.

50.	Fuente. El Pozuelo.	Integral.
51.	Fuente y pilas. El Navazo.	Integral.
52.	Presa Vieja. Río Aulencia.	Estructural (1).
53.	Construcciones presa. Río Aulencia.	Estructural (1).
54.	Puente del Tercio. Embalse de Valmayor/Ant.Carr.de El Escorial	Integral (2).
55.	Rondón. Plaza de la Constitución.	Integral.

Parcelas.

- Parcela del recinto de la Iglesia Parroquial de Santiago Apostol, con protección P.1. a P.8. todas incluídas.
- Parcela de la Casa catalogada con el número 7 (Calle de las Cruces, 23), con protecciones P.1. y P.8.
- Parcela del Grupo Escolar (antiguo) catalogado en este listado con el número 13 (Calle Maravillas), con protecciones P.1. y P.2.

---

(1) Interés como pieza de ingeniería antigua. Para todos estos elementos la protección que se establece es Estructural.
(2) Hoy día bajo el nivel máximo de las aguas del Embalse de Valmayor.
Las protecciones individualizadas de parcelas hay que entenderlas en el sentido en que se recoge en la Instrucción para Redacción de Catálogos de Planeamiento de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid.
Los números de callejeros son los reflejados en los planos catastrales.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

2. RELACION DE ZONAS URBANAS CATALOGADAS.

- Zona 01. CASCO ANTIGUO.

- Zona 04. PROTECCIÓN COLONIA DE SANTIAGO.

Dentro del Casco Antiguo como zona urbanística se deduce una subzona (denominada Zona A) que abarca las áreas de la Plaza de la Iglesia y la Plaza de la Constitución, para la que se determinan las siguientes condiciones.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS URBANISMO
Y TRANSPORTES

BD

CAPITULO 6º
DOCUMENTACION GRAFICA
(Planos)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES
BD

La documentación gráfica que forma parte sustancial del presente documento de AVANCE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS es la que a continuación se expone:

1. Planos de INFORMACION.

I.1. ENTORNO COMARCAL. E. 1/25.000.

I.2. DIAGNOSTICO DEL MEDIO FISICO. E. 1/10.000.

I.3. APROVECHAMIENTO DEL MEDIO FISICO. E. 1/10.000.

I.4.a. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION Y LA URBANIZACION. E. 1/2.000.

I.4.b. ANÁLISIS DEL CASCO ANTIGUO. E. 1/1.000.

I.5. ESTADO ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. E. 1/5.000.

I.6. ESTADO ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS. RED DE SANEAMIENTO. E. 1/5.000.

I.7. PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACION DEL SUELO (a, b y c). E. 1/5.000.

I.8. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA GENERAL DEL NUCLEO URBANO. E. 1/5.000.

2. Planos de ORDENACION.

P.1. CLASIFICACION DEL SUELO. ESTRUCTURA DEL TERMINO MUNICIPAL. E. 1/10.000.

P.2. ESTRUCTURA GENERAL DEL NÚCLEO URBANO. E. 1/5.000.

P.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO. DETERMINACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR. E. 1/2.000. (a y b).

P.4. GESTIÓN. ÁREAS DE REPARTO. E. 1/2.000. (a y b).

P.5. ALINEACIONES. E. 1/2.000. (a y b).

P.6. ALINEACIONES EN EL CASCO ANTIGUO Y ENSANCHE DE CASCO. E. 1/1.000.

P.7. INFRAESTRUCTURAS BASICAS. ESQUEMA RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. E. 1/5.000.

P.8. INFRAESTRUCTURAS BASICAS. ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO. E. 1/5.000.

C.1. CATÁLOGO. E. 1/2.000.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLMENAREJO (MADRID).
Documento para aprobación definitiva.

Madrid, abril de 1.996.

El Equipo Redactor.
Santos López Colón.
Arquitecto y Urbanista.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
- 6 JUN 1996
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD