

# MODIFICACIÓN PUNTUAL N°19 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO URBANO EN COLLADO MEDIANO

Sito en:  
CRTA M-601 PK 7,500  
Collado Mediano (Madrid)

**Código de Proyecto:** 104/24

**Peticionario:** ALDI REAL ESTATE S.L.

**Ingeniero:** D. PEDRO ARIAS ESCOBAR

**Colegiado N°:** 1.738 DEL C.O.P.I.T.I. de Cádiz

## MEMORIA

ENERO de 2.026



Ingeniería y Desarrollo S.L.

## INDICE DEL PROYECTO

INDICE DEL PROYECTO .....	2
BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.....	5
VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	6
CAPITULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	6
1.1. Delimitación del ámbito.....	6
1.2. Encuadre territorial .....	8
1.3. Infraestructuras territoriales .....	8
1.4. Patrimonio histórico-cultural .....	9
1.5. Movilidad y sistemas de transporte .....	9
1.6. Afecciones sectoriales .....	10
CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN SOBRE EL DESARROLLO URBANÍSTICO GENERAL .....	12
2.1 Estructura urbana actual.....	12
2.2 Morfología y tejido urbano .....	12
2.3 Paisaje urbano.....	13
2.4 Vivienda .....	13
2.5 Relación de bienes del Patrimonio Público de Suelo.....	14
2.6 Actividades económicas .....	14
CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN SOBRE EL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL .....	15
3.1 Estructura del documento de planeamiento general.....	15
3.2 Análisis del desarrollo y antecedentes de planeamiento en el ámbito de la modificación...	17
3.3 Análisis del planeamiento vigente en ámbitos colindantes .....	18
3.4 Grado de desarrollo del planeamiento en el ámbito.....	18
3.5 Cuantificación y compatibilidad normativa .....	19
VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.....	20
CAPÍTULO 4. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN (DESARROLLO AMPLIADO Y FUNDAMENTADO).....	20
4.1 Antecedentes de planeamiento — diagnóstico detallado .....	20
4.2 Análisis del desarrollo urbanístico en el ámbito frente al planeamiento general — razonamiento pormenorizado .....	21
4.3 Análisis del planeamiento en ámbitos colindantes .....	23
4.4 Grado de desarrollo del planeamiento en el ámbito — diagnóstico técnico .....	24
4.5 Cuantificación y cuadro de síntesis .....	25
BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....	28
VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA .....	29
CAPÍTULO 1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN .....	29
CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....	33
2.1 Análisis de la situación actual, idoneidad del ámbito de la modificación del ámbito .....	33
2.2 Desarrollo en base al análisis, diagnóstico y el resultado de la tramitación urbanística y ambiental. ....	35
2.3 Justificación de la idoneidad del ámbito de la modificación.....	40

**Anexo3 Ingeniería y Desarrollo S.L. [anexo3ingenieria.es](http://anexo3ingenieria.es)**

2.4 Relación sucinta del marco normativo urbanístico bajo el que se desarrolla el plan.....	41
<b>CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>43</b>
3.1 Descripción de las alternativas urbanísticas y valoración mediante metodología multicriterio .....	43
3.2 Justificación de la alternativa seleccionada .....	45
<b>CAPÍTULO 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>46</b>
4.1 Descripción y justificación global y específica.....	46
4.2 Descripción y justificación de las determinaciones estructurantes de la ordenación .....	48
<b>CAPÍTULO 5. MODELO DE GESTIÓN.....</b>	<b>51</b>
<b>CAPÍTULO 6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO .....</b>	<b>52</b>
6.1 En materia de infancia, en la adolescencia y en la familia.....	52
6.2 En materia de igualdad de género .....	52
6.3 En materia de accesibilidad universal .....	53
<b>VOLUMEN 3. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD .....</b>	<b>54</b>
<b>CAPÍTULO 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>54</b>
1.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	54
1.2 VIABILIDAD ECONOMICA.....	55
<b>CAPÍTULO 2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA .....</b>	<b>59</b>
<b>CAPÍTULO 3. PLAN DE ETAPA .....</b>	<b>60</b>
<b>CAPÍTULO 4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y COMPROMISOS.....</b>	<b>61</b>
<b>VOLUMEN 4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....</b>	<b>62</b>
<b>CAPÍTULO 1. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO .....</b>	<b>62</b>
<b>CAPÍTULO 2. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....</b>	<b>63</b>
<b>VOLUMEN 5. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN/NORMATIVA AMBIENTAL Y SECTORIAL.....</b>	<b>64</b>
<b>CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL.....</b>	<b>64</b>
<b>CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL ....</b>	<b>65</b>
<b>CAPÍTULO 3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE INFORMES Y MATERIAS SECTORIALES .....</b>	<b>66</b>
<b>CAPÍTULO 4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA .</b>	<b>68</b>
<b>BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.....</b>	<b>69</b>
<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>70</b>
1.1 Vigencia y ámbito de aplicación .....	70
1.2 Criterios de interpretación .....	70
1.3 Criterios de revisión y modificación de la NNSS .....	71
<b>CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE USO.....</b>	<b>72</b>
2.1 Definición y estructura de los usos.....	72
2.2 Regulación de los usos .....	72
2.3 Clasificación de los usos .....	72
2.4 Coeficientes de homogeneización de usos .....	73
<b>CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....</b>	<b>74</b>
3.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística .....	74

3.2 Obtención y ejecución de redes públicas .....	74
3.3 Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento .....	75
VOLUMEN 2. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	76
BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO .....	77
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN.....	78
CAPÍTULO 2. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN.....	78
CAPÍTULO 3. ALCANCE DE LA PROPUESTA.....	80

## BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

**Anexo3 Ingeniería y Desarrollo S.L. [anexo3ingenieria.es](http://anexo3ingenieria.es)**

---

JEREZ DE LA FRONTERA  
Avda. Tío Pepe, 2, Edif. Apex Planta 2ª-  
Módulo 1 11407 Jerez de la Frontera  
(Cádiz)

MADRID  
Paseo de las Delicias, 30, 2ªPlanta 28045  
Madrid

ALMUÑÉCAR  
Calle Cerrajeros sn CP 18690 Almuñécar  
(Granada)

## VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### CAPITULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La presente memoria técnica tiene por objeto la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del término municipal de Collado Mediano (C.P. 28459), con el fin de permitir el cambio de uso del suelo calificado como Uso de servicios Urbanos e Infraestructuras a uso Terciario.

Esta iniciativa se promueve a instancias de la entidad **Aldi Real Estate, S.L.**, con CIF B-02883791 y domicilio social en Calle Victor Hugo, 1, Sant Cugat del Valles, 08174, Barcelona.

La modificación propuesta tiene como objetivo facilitar la implantación de actividades comerciales al futuro desarrollo previsto en la zona.

Se destaca que la presente propuesta se alinea con la ordenación prevista en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en fase de aprobación inicial, anticipando así una transformación del uso del suelo ya contemplada en el planeamiento municipal de futuro.

La iniciativa de modificación del planeamiento, a partir de la sugerencia de presentación de las sociedades antes citadas, debe plantearse como iniciativa de carácter público municipal del Ayuntamiento de Collado Mediano, competente para la formulación de la NNSS, y del nuevo Plan General y sus modificaciones según lo establecido en los artículos 57 y 67 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM)

La sociedad promotora de esta iniciativa encarga al equipo de **Anexo 3 ingeniería y desarrollo SL** la elaboración de la presente Sugerencia de Modificación Puntual del Planeamiento Local.

#### 1.1. Delimitación del ámbito

El ámbito de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del municipio de Collado Mediano (en adelante, MP) se corresponde con una parcela clasificada como suelo urbano consolidado en el planeamiento vigente con referencia catastral 5364101VL1056S0001OS, el ámbito de la Modificación Puntual presenta unos límites físicos y urbanísticos claramente definidos que condicionan su funcionalidad dentro del tejido urbano.

Al norte, limita con suelo urbano consolidado ocupado por parcelas edificadas de tipología similar, así como con el trazado de la carretera M-623, que actúa como eje secundario de conexión transversal entre Collado Mediano y Becerril de la Sierra. Desde este frente, la parcela dispone de un acceso rodado alternativo, complementario al principal desde la carretera M-601, lo que garantiza una adecuada conectividad.

Hacia el oeste, linda directamente con la carretera M-601 (Madrid-Navacerrada), principal vía estructurante del municipio y uno de los corredores básicos de comunicación comarcal. Este frente confiere a la parcela una elevada visibilidad y accesibilidad, condiciones determinantes para la idoneidad del uso comercial propuesto, al favorecer tanto el tráfico de paso como la captación de usuarios del entorno inmediato.

Por su parte, hacia el este, el ámbito colinda con suelo urbano consolidado perteneciente al término municipal de Becerril de la Sierra, concretamente con la parcela situada en el número 10 de la calle Ribera. Este límite oriental establece una continuidad morfológica y funcional con el tejido residencial y de servicios de Becerril, reforzando su papel como franja de transición entre ambos municipios.

Finalmente, al sur, linda con una parcela urbana no ejecutada, actualmente sin edificación.

Esta actuación conlleva una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Collado Mediano, cuya aprobación definitiva data del 8 de junio de 1990, con publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 22 de junio de 1990 y en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el 24 de julio de 1990. La modificación puntual adaptará las determinaciones urbanísticas vigentes a la nueva ordenación propuesta para este ámbito.

El uso actual de dicha parcela está calificado como Uso de servicios Urbanos e Infraestructuras, si bien carece de implantación efectiva de dicho uso en la actualidad. La Modificación Puntual tiene por objeto cambiar el uso urbanístico actual a terciario, con el fin de permitir la implantación de un supermercado. La intervención no altera la edificabilidad, ocupación, alineaciones, altura ni demás parámetros urbanísticos establecidos, respetando plenamente los límites y condiciones establecidos en las NNSS.

La parcela objeto de modificación tiene una superficie total de 5.152,43 m<sup>2</sup> y se encuentra plenamente integrada en el tejido urbano consolidado, con acceso directo desde viario público.

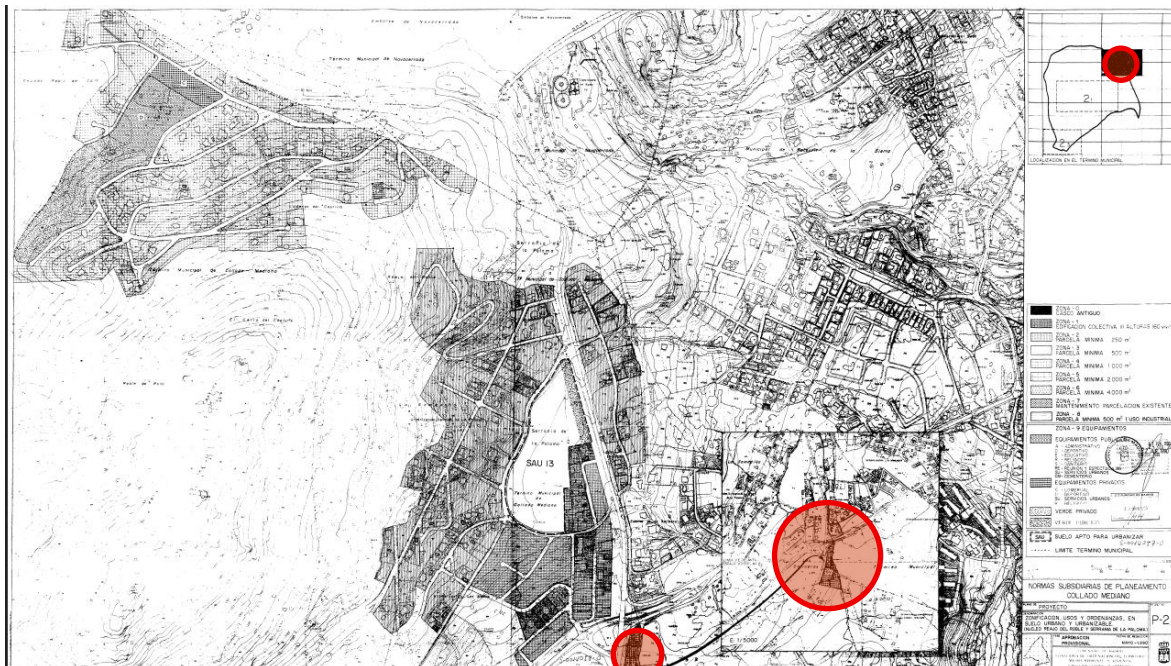


Fig. 1 Situación del ámbito de la Modificación

La actuación se ajusta a lo dispuesto en el Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se regula el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Este Decreto desarrolla lo previsto en el artículo 57.f) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y tiene por objeto establecer un procedimiento ágil para aquellas modificaciones de alcance reducido y local, siempre que no tengan efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, la movilidad o las infraestructuras.

En el caso que nos ocupa, la superficie de la modificación (5.152,43 m<sup>2</sup>) se encuentra por debajo del umbral de 10.000 m<sup>2</sup> y representa un porcentaje inferior al 1% del suelo urbano total del municipio. Asimismo, la actuación no afecta a los parámetros urbanísticos estructurantes y no genera impacto negativo sobre los sistemas generales existentes. Por tanto, cumple con los requisitos del artículo 1.1 del citado Decreto para ser considerada como una modificación puntual no sustancial, y como tal, es susceptible de tramitarse mediante el procedimiento simplificado establecido en dicho cuerpo normativo.

Dado su carácter puntual y su localización consolidada, el ámbito no incluye múltiples parcelas ni requiere agrupación ni reparcelación. La actuación se limita a un único recinto catastral, cuyo uso se adapta a la demanda comercial existente sin comprometer el equilibrio del sistema de dotaciones del municipio.

## 1.2. Encuadre territorial

El ámbito objeto de la presente Modificación Puntual se localiza dentro del término municipal de Collado Mediano (Madrid), en el entorno de la carretera M-601 (antigua Carretera de Navacerrada), en su punto kilométrico 7,5. Si bien la parcela pertenece administrativamente a Collado Mediano, se encuentra situada en la franja limítrofe con el término municipal de Becerril de la Sierra, lo que otorga a la actuación una clara vocación de servicio comarcal y de integración funcional entre ambos municipios.

Territorialmente, el municipio de Collado Mediano se inserta en el ámbito de la Sierra de Guadarrama, espacio de alto valor ambiental y paisajístico, próximo al Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama. Aunque el ámbito de la modificación no queda afectado directamente por las limitaciones derivadas de dicha figura de protección, su proximidad refuerza el carácter estratégico de la parcela, vinculada a un entorno serrano con fuerte atractivo turístico y residencial.

En materia de accesibilidad, la parcela se sitúa junto a la carretera M-601, principal eje de conexión entre Collado Villalba y el Puerto de Navacerrada, lo que asegura una buena comunicación intermunicipal. A escala regional, la conexión con la Autovía A-6 (Autovía del Noroeste), a través de Collado Villalba, garantiza la accesibilidad directa hacia Madrid capital y hacia el eje comarcal de la Sierra Oeste. En relación con el transporte público, el municipio dispone de diversas líneas de autobuses interurbanos que refuerzan la conectividad del ámbito.

Esta red de transporte colectivo permite la accesibilidad sostenible tanto desde el propio municipio como desde núcleos vecinos, reduciendo la dependencia del vehículo privado.

En cuanto a los servicios y equipamientos, Collado Mediano dispone de dotaciones básicas en materia educativa, deportiva, cultural y de servicios públicos, lo que garantiza un nivel adecuado de cobertura a la población residente.

Sin embargo, la zona objeto de la modificación presenta una mayor vinculación funcional con Becerril de la Sierra, municipio colindante que carece de determinadas infraestructuras comerciales de mediana escala. En este sentido, la propuesta de cambio de uso a terciario/comercial se plantea como una respuesta a las necesidades de abastecimiento cotidiano de la población de Becerril de la Sierra, al tiempo que complementa la oferta de servicios existente en Collado Mediano.

A escala comarcal, el ámbito se inserta en un entorno intermunicipal dinámico, en el que Collado Villalba actúa como cabecera de servicios y comunicaciones, mientras que Navacerrada desempeña un papel fundamental como polo turístico de montaña. Collado Mediano y Becerril de la Sierra, por su parte, comparten la función de municipios residenciales de baja densidad, con un peso destacado de la segunda residencia y una creciente demanda de servicios de proximidad. La localización de la parcela en el borde municipal potencia su papel como nexo funcional entre Collado Mediano y Becerril de la Sierra, reforzando la integración territorial y mejorando la autosuficiencia comercial de la población de ambos municipios.

## 1.3. Infraestructuras territoriales

### 1.3.1. Red de Abastecimiento de Agua.

El ámbito, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.39 de las Normas Subsidiarias de Collado Mediano, se encuentra clasificado como Suelo Urbano, dado que forma parte de un área consolidada del núcleo urbano con acceso rodado, red eléctrica y edificaciones existentes que configuran la trama urbana, cumpliendo así los criterios establecidos en dicho precepto.

No obstante, actualmente no se dispone de una red de abastecimiento de agua localizada en el interior del ámbito, por lo que será en el futuro proyecto de edificación donde se defina y ejecute la conexión correspondiente con la red municipal de abastecimiento, previa coordinación y autorización

**Anexo3 Ingeniería y Desarrollo S.L. [anexo3ingenieria.es](http://anexo3ingenieria.es)**

con la compañía suministradora competente, garantizando la correcta dotación del servicio y su adecuación a las exigencias técnicas vigentes.

Esta circunstancia no afecta a la naturaleza ni clasificación del suelo como urbano, ya que la normativa aplicable considera urbanos aquellos terrenos consolidados por la edificación en, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma y que cuentan con los elementos básicos de urbanización en su entorno inmediato, condición que en este caso se cumple plenamente.

### **1.3.2. Red de Saneamiento. Aguas residuales y pluviales.**

De acuerdo con la información técnica disponible y la comprobación sobre el terreno, el ámbito objeto de la presente Modificación Puntual dispone efectivamente de red de saneamiento, si bien dicha infraestructura no figura representada en la planimetría de las Normas Subsidiarias originarias.

No obstante, se ha constatado la existencia de un punto de conexión operativo en las inmediaciones del ámbito, identificado en el plano PI-07, que permite la integración funcional de las acometidas futuras en la red general de saneamiento municipal. Por tanto, el sistema de evacuación de aguas residuales y pluviales se considera técnicamente garantizado, de conformidad con las determinaciones establecidas en la normativa sectorial y municipal vigente.

### **1.3.3. Red de Energía Eléctrica**

El ámbito se encuentra abastecido por la red eléctrica del casco urbano, que discurre en las inmediaciones del límite norte del sector. En coherencia con las exigencias actuales de integración paisajística y de seguridad, se prevé el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas existentes, garantizando así una adecuada protección ambiental y una mejora de la calidad urbana del entorno.

La red eléctrica propuesta se desarrollará bajo rasante, siguiendo el eje actual y conectándose a los puntos de suministro más cercanos. Los elementos e instalaciones se definirán en el correspondiente proyecto de edificación, conforme a la normativa técnica vigente y a las condiciones de las compañías suministradoras.

### **1.3.4. Determinaciones finales**

Aun cuando el ámbito no conoce actualmente red de abastecimiento de agua, y siendo necesario el soterramiento de la red eléctrica existente, estas circunstancias no alteran su clasificación como suelo urbano, ya que el mismo forma parte de un tejido consolidado con acceso rodado, edificación existente y disponibilidad inmediata de servicios básicos en su entorno.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.39 de las NNSS y la legislación urbanística vigente, las carencias parciales de infraestructuras no impiden su consideración como urbano, pudiendo completarse dichos servicios en el marco de futuras actuaciones o proyectos de conexión, sin que ello afecte al objeto ni a la viabilidad de la presente Modificación Puntual.

## **1.4. Patrimonio histórico-cultural**

No existen bienes inmuebles catalogados o protegidos por el planeamiento municipal dentro de la parcela objeto de modificación ni en su entorno inmediato. Según el inventario municipal de patrimonio y la cartografía del Catálogo de Bienes Protegidos, no se localizan elementos con protección sectorial o arqueológica en el área afectada.

## **1.5. Movilidad y sistemas de transporte**

El ámbito objeto de la presente Modificación Puntual presenta unas condiciones favorables en términos de accesibilidad y movilidad, tanto en transporte público como privado y no motorizado. La

**Anexo3 Ingeniería y Desarrollo S.L. [anexo3ingenieria.es](http://anexo3ingenieria.es)**

implantación del nuevo uso comercial no supondrá una carga significativa sobre las infraestructuras de transporte existentes, dado que se mantienen los parámetros urbanísticos actuales y el viario de acceso ya está consolidado.

- **Transporte público**

La parcela se encuentra conectada de manera adecuada con la red de transporte público interurbano. A una distancia aproximada de 200 metros del ámbito se localizan varias paradas de autobús pertenecientes a la red del Consorcio Regional de Transportes de Madrid (CRTM), a las que dan servicio las siguientes líneas:

- Línea 690: Guadarrama – Collado Mediano – Navacerrada
- Línea 691: Madrid (Moncloa) – Becerril – Navacerrada – Valdesquí
- Línea 696: Collado Villalba – Moralarzal – Navacerrada
- Línea C1 (urbana): Recorrido interno

Estas líneas permiten la conexión directa del ámbito con Collado Villalba, Guadarrama, Madrid capital y otros municipios de la Sierra, con frecuencias adecuadas en días laborables. Esta proximidad a varias líneas de transporte público refuerza la viabilidad del uso comercial propuesto.

- **Transporte privado**

El acceso rodado al ámbito se realiza desde **vías consolidadas**, concretamente desde la **carretera M-601**, clasificada como **red principal** dentro del sistema viario de la Comunidad de Madrid. Esta carretera enlaza directamente con la M-614 y otras vías comarcales que articulan la movilidad regional. El entorno urbano de la parcela presenta una red viaria secundaria adecuada, con calzadas asfaltadas, intersecciones reguladas y visibilidad suficiente.

No se requieren modificaciones estructurales ni ampliaciones del viario para dar cabida a un eventual incremento moderado del tráfico asociado al uso comercial propuesto. Se estima que la red circundante posee capacidad suficiente para absorber la demanda adicional sin comprometer la funcionalidad general del sistema viario local.

## 1.6. Afecciones sectoriales

- **Paisajísticas:** No se aprecian afecciones paisajísticas. El cambio de uso no implica alteraciones volumétricas ni edificatorias respecto a la situación actual.
- **Ambientales:** Dentro del suelo del ámbito no existen espacios naturales protegidos, ni espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, ni vías pecuarias o montes preservados. Por lo tanto, en relación con los espacios o áreas protegidas, solo se han considerado el valor de los terrenos de interés forestal estipulados por la Ley 16/1995, 4 de mayo, Forestal y de protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- **Riesgos naturales:** No se localizan riesgos de inundación, movimientos de ladera, ni antecedentes de incendios forestales en los últimos treinta años en el entorno inmediato del ámbito.
- **Instalaciones y servidumbres:** No existen servidumbres aeronáuticas, ferroviarias ni de infraestructuras especiales en la parcela.

- **Viaria:** Analizando la posición del ámbito de la Modificación Puntual, se identifica una posible afección derivada de la red viaria existente. En concreto, la parcela objeto de la modificación linda en su frente sur con la carretera M-601, perteneciente a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid, clasificada como red principal, según el Plan de Carreteras de la Comunidad de Madrid. El tramo de esta vía que atraviesa el núcleo urbano de Collado Mediano se encuentra categorizado como travesía, lo cual implica la aplicación de determinadas condiciones normativas y de uso, aplicando un límite de la afección de 25 metros, en el que se puede disponer edificación.

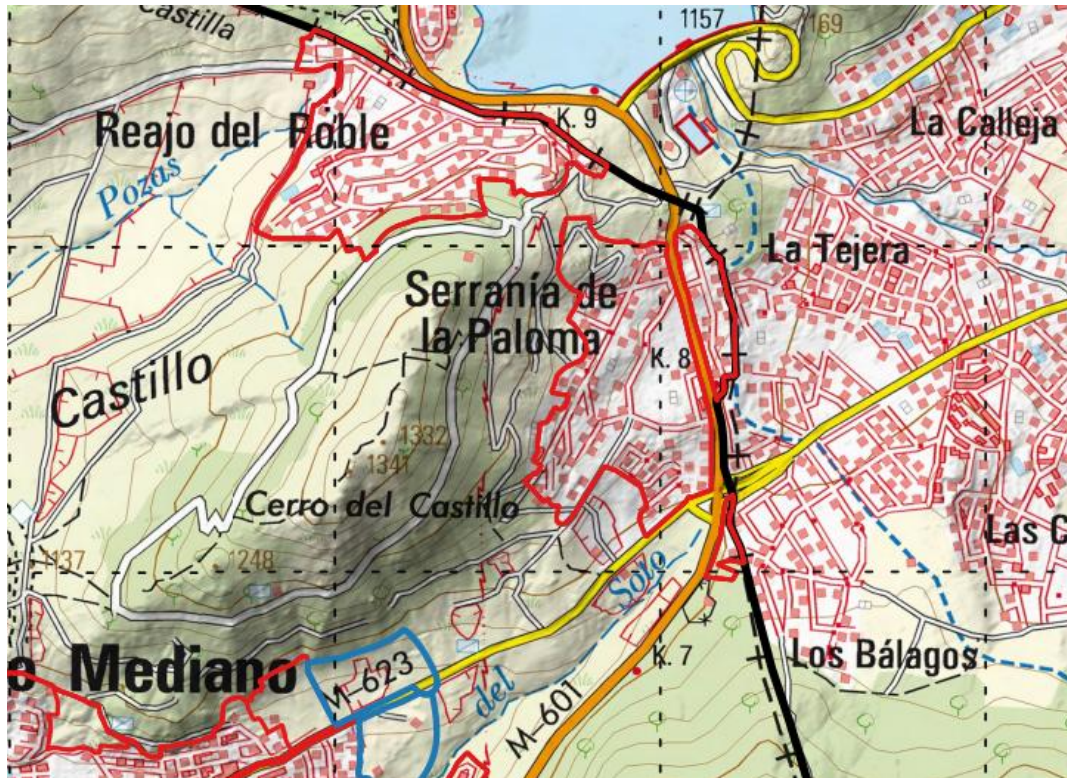


Fig. 2 Plano de la red de Carreteras de la Comunidad de Madrid

Esta consideración debe tenerse en cuenta especialmente en lo relativo a la accesibilidad, visibilidad, seguridad vial y alineaciones, de acuerdo con las disposiciones de la legislación sectorial aplicable.

Conforme a lo establecido por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en sus artículos 30 y 31, se indica lo siguiente:

Artículo 30.

1. [...]

En los tramos de carreteras que discurran por suelo urbano consolidado, será de dominio público la franja de terreno existente hasta las alineaciones que fije el planeamiento. En caso de no existir alineaciones fijadas, la franja de dominio público será la establecida en el párrafo primero de este apartado. [...]

Artículo 31.

1. [...]

En los tramos de carreteras que discurran por suelo que el planeamiento urbanístico clasifique como urbano, dicho planeamiento podrá establecer los límites de la zona de protección que, como mínimo, será coincidente con la zona de dominio público.

2. Sin perjuicio de las situaciones consolidadas, en la zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución o reedificación, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad"

## CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN SOBRE EL DESARROLLO URBANÍSTICO GENERAL

### 2.1 Estructura urbana actual

El ámbito objeto de la presente Modificación Puntual se encuentra clasificado como suelo urbano conforme a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Collado Mediano, aprobadas definitivamente el 8 de junio de 1990 y publicadas en el BOCM el 22 de junio de 1990 y en el BOE el 24 de julio de 1990.

La parcela afectada, con una superficie de 5.152,43 m<sup>2</sup>, se sitúa en la carretera de Navacerrada M-601, kilómetro 7,5, dentro del término municipal de Collado Mediano y en un área consolidada del municipio, aunque en su extremo limítrofe con Becerril de la Sierra.

La estructura urbana general se configura por una trama mixta en la que conviven usos residenciales de baja y media densidad, dotaciones públicas, zonas verdes y pequeños espacios productivos o terciarios. El viario principal lo constituye la carretera M-601, que actúa como eje vertebrador longitudinal, articulando tanto el tráfico local como la conexión con los municipios del entorno serrano (Navacerrada, Becerril de la Sierra, Collado Villalba, Guadarrama) y con la A-6 (Autovía del Noroeste), principal vía de acceso a Madrid.

El suelo urbano se estructura mediante una red viaria jerarquizada, con dotaciones consolidadas (centros escolares, deportivos y administrativos), áreas verdes interconectadas y servicios básicos completamente desplegados: abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público y telecomunicaciones.

### 2.2 Morfología y tejido urbano

El ámbito se integra en un entorno morfológicamente consolidado, caracterizado por un tejido residencial de baja densidad, compuesto mayoritariamente por viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, de una o dos plantas, acompañadas de jardines privados. Existen además implantaciones puntuales de equipamientos públicos, comercios de proximidad y servicios de hostelería.

La parcela objeto de la modificación linda con residencias unifamiliares, así como con suelos dotacionales y pequeños locales comerciales ya existentes. Su localización sobre la M-601 otorga al solar un papel estratégico como puerta de acceso al municipio desde Becerril de la Sierra, reforzando su valor como enclave de transición entre dos núcleos urbanos.

En materia de movilidad, la zona cuenta con:

Acceso directo en vehículo privado desde la M-601.

Conexión comarcal y regional a través de la A-6 (Madrid – La Coruña).

Servicio de autobuses interurbanos que circulan por la propia M-601:

Línea 690: Guadarrama – Collado Mediano – Navacerrada.

Línea 691: Madrid (Moncloa) – Becerril – Navacerrada – Valdesquí.

Línea 696: Collado Villalba – Moralarzal – Navacerrada.

Línea C1 (urbana): Recorrido interno por Collado Mediano.

Estación de Cercanías (línea C-8), que vincula Collado Mediano con Collado Villalba y Madrid.

La accesibilidad peatonal en el entorno inmediato es aceptable, aunque susceptible de mejora mediante itinerarios accesibles continuos y mejor conexión entre espacios públicos.

Este conjunto de características otorga al ámbito una ventaja competitiva para el uso terciario/comercial, ya que combina buena accesibilidad, escala intermunicipal y proximidad a áreas residenciales con carencia de servicios de mediana escala.

## 2.3 Paisaje urbano

El paisaje urbano del entorno inmediato se caracteriza por una morfología de baja densidad edificatoria, con viviendas unifamiliares aisladas o en hilera, de una y dos plantas, acompañadas de espacios ajardinados privados y áreas verdes públicas. Esta tipología confiere al municipio una identidad serrana, con una escala urbana coherente y un alto grado de permeabilidad visual y ambiental.

La parcela objeto de la modificación se encuentra actualmente sin edificar, siendo percibida como un espacio vacante dentro de un tejido urbano consolidado. Esta condición favorece la integración del nuevo uso, al no requerir procesos de sustitución o demolición.

La implantación del uso terciario/comercial respetará las determinaciones urbanísticas vigentes en cuanto a alineaciones, ocupación, alturas máximas y edificabilidad, asegurando que el volumen edificado sea compatible con la escala formal del entorno.

No se identifican áreas de degradación, ruina ni infrutilización en el entorno inmediato, lo que evidencia que la actuación no responde a un proceso de regeneración, sino a una adaptación funcional de los suelos urbanos a nuevas necesidades económicas y sociales.

Asimismo, la actuación garantizará la continuidad entre espacios libres y zonas edificadas, preservando las condiciones paisajísticas que caracterizan al municipio y reforzando la transición entre Collado Mediano y Becerril de la Sierra.

## 2.4 Vivienda

El parque residencial de Collado Mediano y Becerril de la Sierra se caracteriza por un dominio de la vivienda unifamiliar (aislada y adosada), en régimen de propiedad, con un peso significativo de la segunda residencia. Esta tipología responde a la localización serrana del municipio, en el entorno de la Sierra de Guadarrama, que lo convierte en un destino residencial estacional de alto valor paisajístico y ambiental.

Según datos del Padrón Municipal y del Catastro, existe un volumen importante de viviendas vacías o de uso estacional, especialmente en los meses no estivales. Esta dinámica condiciona la actividad económica y social, generando picos de demanda en periodos vacacionales y reduciendo la intensidad de uso durante el resto del año. La presente modificación no contempla la implantación de nueva vivienda ni un incremento de la presión residencial. En consecuencia:

No se generan necesidades adicionales de vivienda protegida.

No se incrementa la carga sobre servicios y dotaciones residenciales.

Se mantiene el equilibrio poblacional y la capacidad de acogida del municipio.

La propuesta se enmarca en una estrategia de diversificación funcional, reforzando la autosuficiencia del municipio en términos de consumo, sin alterar la vocación residencial consolidada.

## 2.5 Relación de bienes del Patrimonio Público de Suelo

En el entorno del ámbito objeto de la modificación se identifican diversos bienes integrantes del Patrimonio Público de Suelo (PPS) de titularidad municipal, consistentes principalmente en suelos destinados a zonas verdes y equipamientos. La parcela objeto de la presente modificación no forma parte del PPS ni afecta a suelos dotacionales de uso público en régimen de dominio público.

La parcela objeto de la presente modificación puntual no forma parte del Patrimonio Público de Suelo, ni constituye un suelo de dominio público destinado a uso colectivo. Se trata de un terreno de titularidad privada que, pese a encontrarse calificado como suelo de uso de servicios Urbanos e Infraestructuras, no está afectado a una finalidad pública ni a reserva específica de carácter obligatorio.

La propuesta no implica la reducción de suelos dotacionales públicos, ni consume reservas destinadas a equipamientos colectivos o zonas verdes, garantizándose la preservación de las dotaciones mínimas exigibles por la normativa urbanística. En consecuencia, la modificación es plenamente compatible con el mantenimiento del patrimonio público destinado a satisfacer las necesidades generales de la población.

## 2.6 Actividades económicas

El tejido económico de Collado Mediano se caracteriza por su escasa densidad productiva, con predominio del pequeño comercio local, hostelería, restauración y servicios básicos de proximidad. La ausencia de medianas superficies comerciales genera una dependencia funcional de municipios vecinos, como Collado Villalba, para el acceso a bienes de consumo cotidiano.

La modificación propuesta permite la implantación de un establecimiento comercial de mediana superficie (supermercado), lo que se traduce en:

- Diversificación de la base económica local.
- Refuerzo de la autosuficiencia comercial, reduciendo desplazamientos innecesarios.
- Generación de empleo directo e indirecto, tanto en el propio establecimiento como en actividades auxiliares (logística, transporte, mantenimiento).
- Dinamización del comercio y la hostelería de proximidad, a través de sinergias con negocios existentes.

La intervención no modifica los parámetros urbanísticos esenciales (alineaciones, edificabilidad, ocupación y alturas), por lo que no se prevén impactos negativos relevantes en la estructura urbana. Se trata, en consecuencia, de una actuación compatible y sostenible, que responde a las nuevas demandas socioeconómicas del municipio y de su entorno inmediato, especialmente de Becerril de la Sierra.

## CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN SOBRE EL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL

### 3.1 Estructura del documento de planeamiento general

El planeamiento urbanístico vigente en Collado Mediano está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas definitivamente el 8 de junio de 1990 y publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (22 de junio de 1990) y en el Boletín Oficial del Estado (24 de julio de 1990), a su vez dicha Norma se actualiza en algunos aspectos que nos afectan a nuestra parcela con la Modificación nº 17 de las Normas Urbanísticas de fecha 18 de mayo de 2010, la cual basa los principios urbanísticos para la presente modificación. .

En los artículos 1.5 y 1.8 de las Normas Subsidiarias (NNSS) de Collado Mediano se establece que toda modificación deberá formularse con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Asimismo, se dispone que, cualquiera que sea la magnitud o trascendencia de la modificación, ésta deberá estar debidamente justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las propias NNSS.

Del mismo modo, el artículo 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su punto 1 que toda alteración de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá aprobarse mediante un instrumento de la misma clase y rango que aquel que se pretende modificar.

En consecuencia, el presente documento recoge la totalidad de las determinaciones del planeamiento general que se ven afectadas por la presente Modificación Puntual de las NNSS de Collado Mediano, así como las repercusiones generales que pudieran derivarse sobre el planeamiento vigente. El documento se configura, por tanto, como una modificación completa en lo que se refiere a la alteración del uso global de la parcela, manteniendo inalteradas las restantes condiciones urbanísticas.

En cuanto a la Ordenación Pormenorizada vinculada a esta Modificación Puntual, deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde se establece:

“Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que poseen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan.”

En el caso del presente ámbito, clasificado como suelo urbano consolidado, las determinaciones de ordenación pormenorizada permanecen inalteradas. No se modifican parámetros como la edificabilidad, ocupación, retranqueos, altura máxima, alineaciones o superficie de parcela. Únicamente se altera la calificación de uso, pasando de “Servicios Urbanos e Infraestructuras” (Uso de servicios Urbanos e Infraestructuras) a “Comercial o Terciario”, conforme al principio de adecuación funcional y de racionalidad en el uso del suelo establecido por la legislación vigente.

Además, dado que las NNSS fueron aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de la actual Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, resulta necesario incorporar las referencias y determinaciones previstas en los artículos 39 y 40 de la citada Ley, relativas a la edificabilidad, el aprovechamiento urbanístico y la zonificación.

Artículo 39. Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos.

“... ”

3. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. Para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

**Anexo3 Ingeniería y Desarrollo S.L. [anexo3ingenieria.es](http://anexo3ingenieria.es)**

- a) El coeficiente de edificabilidad de cada ámbito será igual al de su área homogénea, expresado en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo.
- b) Cuando el ámbito coincida con toda el área homogénea, el coeficiente será determinado discrecionalmente por el planeamiento general.
- c) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada señalará los coeficientes y ponderaciones entre los distintos usos pormenorizados, a fin de definir la superficie edificable correspondiente a cada uso.

Artículo 40. Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

- 1. Se entiende por zona urbanística de ordenación pormenorizada el recinto de suelo en el que sean de aplicación, en un número significativo de parcelas, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.
- 2. La delimitación de zonas implica definir recintos de suelo con idéntico régimen normativo respecto a las condiciones de parcela, edificación, usos e intervenciones admisibles.
- 3. Los instrumentos de planeamiento competentes podrán dividir el ámbito en zonas como método de sistematización de parámetros normativos.
- 4. Reglamentariamente se podrán regular los parámetros normativos que definan cada una de las zonas de uso más común.

Asimismo, en las NNSS deberán incluirse las determinaciones relativas a las áreas con ordenación pormenorizada, especialmente los planos que delimiten los recintos objeto de dicha ordenación, conforme al artículo 43 de la Ley 9/2001.

Por otra parte, se tomarán también como referencia las determinaciones contenidas en los artículos 47 a 49 de la Ley 9/2001, relativas al contenido de los Planes Parciales, con el objetivo de cumplir todas las condiciones que permitan una futura fase de ejecución o desarrollo del planeamiento.

En este sentido, el artículo 48 de la Ley establece que el Plan Parcial debe recoger sobre la totalidad del ámbito o sector las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística. Dichas determinaciones, enumeradas en el artículo 35, comprenden:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada ámbito o sector, incluyendo alineaciones y rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir para su ejecución.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir edificaciones, construcciones, instalaciones y urbanizaciones.
- d) El régimen de usos pormenorizados e intervenciones admisibles o prohibidas, así como las condiciones para su autorización.
- e) La definición de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, complementarias de las redes generales.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de sistemas de ejecución.
- g) Cualesquiera otras determinaciones no calificadas como estructurantes por el planeamiento general.

## 3.2 Análisis del desarrollo y antecedentes de planeamiento en el ámbito de la modificación

Como fundamento jurídico y argumental principal de la presente modificación, debe citarse el Preámbulo de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, posteriormente integrada junto con la Ley 8/2007 del Suelo en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU). En dicho texto legal se pone de manifiesto cómo la producción de nueva ciudad ha descompensado el equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida de sus habitantes.”

La norma, por tanto, promueve un cambio de paradigma en el modelo urbanístico, orientándolo desde un crecimiento extensivo basado en la expansión hacia el exterior, hacia un modelo más sostenible, integrador y eficiente, que fomente la recualificación funcional de los suelos urbanos existentes. Este principio inspira la presente Modificación Puntual, al proponer la transformación de un suelo urbano consolidado de uso dotacional (Servicios Urbanos e Infraestructuras) a uso comercial o terciario, adecuando así su función urbana a las nuevas necesidades socioeconómicas del municipio y contribuyendo a la sostenibilidad del modelo territorial de Collado Mediano.

El ámbito objeto de modificación se encuentra en la situación básica de Suelo Urbanizado, conforme al artículo 21.3 del TRLSRU, al disponer de los servicios urbanísticos básicos exigidos por la legislación vigente: acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro eléctrico y alumbrado público. En aplicación del artículo 14.2.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el terreno se categoriza como Suelo Urbano Consolidado, al reunir la condición de solar según el planeamiento urbanístico municipal, las Normas Subsidiarias de 1990.

Por tanto, la modificación planteada no altera la clasificación del suelo ni sus parámetros urbanísticos fundamentales, limitándose a modificar únicamente la calificación de uso global, que pasa de “Servicios Urbanos e Infraestructuras” a “Comercial o Terciario”, en coherencia con las estrategias de revitalización del tejido urbano y la diversificación funcional promovidas tanto por la legislación estatal como autonómica.

Las condiciones normativas aplicables para la modificación del uso del suelo vienen recogidas en las Normas Subsidiarias de Collado Mediano, y su formulación se adecua a lo previsto en los artículos 38, 39 y 40 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativos a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de la ordenación urbanística. La propuesta se integra así plenamente en la legalidad vigente, garantizando la coherencia con la estructura urbana existente y con los objetivos de sostenibilidad, funcionalidad y racionalidad del planeamiento municipal.

El planeamiento vigente en Collado Mediano, concretamente las Normas Subsidiarias Municipales, mantuvo la clasificación original del suelo objeto de la presente Modificación Puntual como Suelo Urbano Consolidado, asignándole el uso global de “Servicios Urbanos e Infraestructuras” y una ordenanza dotacional, destinada a Implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos (depósitos, vertederos, cementerios, parque de maquinaria, etc). Esta calificación, vigente desde la aprobación de las NN.SS. de 1990, se corresponde con su ubicación junto a la carretera M-601, en el límite Este del término municipal, dentro de un entorno ya consolidado y plenamente integrado en la trama urbana existente.

Si bien la ordenanza aplicable no contempla de forma expresa el uso comercial o terciario, las propias Normas Subsidiarias prevén la posibilidad de uso secundario de comercial en el mismo de forma que ajusten los usos urbanísticos a nuevas demandas de carácter local, siempre que no se alteren los parámetros estructurantes del planeamiento. En este caso, el ámbito forma parte de la franja urbana que actúa como transición entre el casco urbano de Collado Mediano y el límite municipal con Becerril de la Sierra, área que, con el paso del tiempo, ha ido adquiriendo una función

de acceso y frente comercial debido a su localización estratégica sobre la M-601, vía de alta afluencia y conexión comarcal.

El entorno inmediato del ámbito está completamente urbanizado y consolidado, contando con todos los servicios urbanos básicos y con edificaciones de carácter terciario y residencial en sus colindancias Norte y Este. En la actualidad, el suelo mantiene plena integración funcional y morfológica con el tejido urbano existente, y presenta condiciones idóneas para albergar actividades de carácter comercial, sin que ello suponga un incremento de carga urbanística ni la necesidad de infraestructuras adicionales.

### 3.3 Análisis del planeamiento vigente en ámbitos colindantes

En los entornos inmediatos al ámbito de la modificación se identifican los siguientes usos dominantes:

- **Uso residencial de baja densidad**, conformado principalmente por viviendas unifamiliares aisladas y adosadas en parcelas de tamaño medio.
- **Dotaciones públicas consolidadas**, como equipamientos deportivos, educativos y de carácter local.
- **Actividades comerciales/hostelería de pequeña escala**, vinculadas al frente de la M-601 y orientadas a la población residente y visitante.

La modificación planteada resulta plenamente compatible con este contexto:

- Refuerza el papel de la M-601 como eje de actividad comercial y de servicios.
- No genera conflictos con los usos residenciales colindantes, dado que el nuevo uso mantiene los parámetros edificatorios y respeta las condiciones de integración morfológica.
- Introduce un uso complementario que contribuye al equilibrio funcional de la zona, especialmente en beneficio de la población de Becerril de la Sierra, para la cual la parcela resulta un punto de proximidad y acceso directo.

### 3.4 Grado de desarrollo del planeamiento en el ámbito

El ámbito se sitúa en un entorno completamente urbanizado y consolidado desde el punto de vista edificatorio, contando con acceso rodado y conexión directa con el viario urbano existente, lo que asegura la viabilidad inmediata de la implantación del nuevo uso.

Entre las infraestructuras disponibles se destaca:

- **Red de abastecimiento y saneamiento** existente en el entorno inmediato del ámbito, con posibilidad de conexión a las redes municipales ubicadas en las calles de las acacias, o calle de las salineras.
- **Red eléctrica en funcionamiento**, que se prevé soterrar en el desarrollo de la actuación para mejorar la integración ambiental y paisajística.
- **Alumbrado público y viario** jerarquizado en el entorno, que garantiza la correcta conexión con la trama urbana existente.
- **Accesibilidad rodada y peatonal**, en la cual actualmente no tenemos acerado desde el que se pueda acceder.

No existen carencias dotacionales aunque sí déficits de infraestructuras aunque estos últimos no condicionen la transformación propuesta, conforme al artículo 2.39, apartado B, del Título II, Capítulo 7 de las Normas Subsidiarias, y se encuentra en condiciones idóneas para albergar el nuevo uso, sin que sea necesario acometer actuaciones de urbanización complementarias de carácter estructural.

**Anexo3 Ingeniería y Desarrollo S.L.** [anexo3ingenieria.es](http://anexo3ingenieria.es)

### 3.5 Cuantificación y compatibilidad normativa

La superficie objeto de la modificación es de 5.152,43 m<sup>2</sup>, manteniendo la condición de suelo urbano consolidado.

La modificación puntual no altera ninguno de los parámetros urbanísticos definidos en las NNSS:

- Edificabilidad máxima: se mantiene la vigente.
- Ocupación de parcela: no se modifica.
- Alturas máximas: permanecen invariables.
- Retranqueos y alineaciones: se respetan los existentes.
- Reservas dotacionales: no se ven afectadas, dado que la parcela es de titularidad privada y no forma parte del Patrimonio Público de Suelo.

El único cambio introducido consiste en la modificación del uso del suelo, que pasa de Uso de servicios Urbanos e Infraestructuras a terciario/comercial, asegurando la compatibilidad con la estructura funcional del municipio y con la ordenación establecida.

La propuesta constituye una adaptación funcional puntual, sin impacto en el equilibrio de parámetros urbanísticos, en la capacidad dotacional del municipio ni en la estructura general de planeamiento vigente.

## VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

### CAPÍTULO 4. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN (DESARROLLO AMPLIADO Y FUNDAMENTADO)

#### 4.1 Antecedentes de planeamiento — diagnóstico detallado

El planeamiento general vigente en el término municipal de Collado Mediano son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 27 de septiembre de 1990, y publicadas en el BOCM nº 238, de 8 de octubre del mismo año.

A lo largo de los años de desarrollo de dichas Normas Subsidiarias se han tramitado diversos instrumentos de planeamiento de desarrollo y modificaciones puntuales, orientados principalmente a la adaptación del planeamiento a las necesidades urbanísticas y funcionales del municipio. Entre ellos cabe destacar:

- Que encontramos varias Modificaciones Puntuales, entre las cuales se encuentran “MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLLADO MEDIANO (MADRID), EN LO QUE SE REFIERE A USOS COMPATIBLES EN LA ZONA 9 EQUIPAMIENTOS Y A ZONA 8 INDUSTRIAL”, de 1998, que tiene como objeto la modificación e incorporación del uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras en el ámbito de la zona 9 de equipamientos, añadiendo en usos principales el de comercial, la cual queda derogada en 2010, a su vez encontramos la “MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 17 DE LAS ORDENANZAS DE LA ZONA 9 EQUIPAMIENTOS Y DE LA ZONA 10 DEPORTIVO, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLLADO MEDIANO”, Texto refundido de Abril de 2010, en el cual encontramos una modificación de las alturas, modificando el apartado de edificación y volumen, sin aparecer nuestro área de modificación en dicha modificación, a pesar que es uno de los usos modificados.

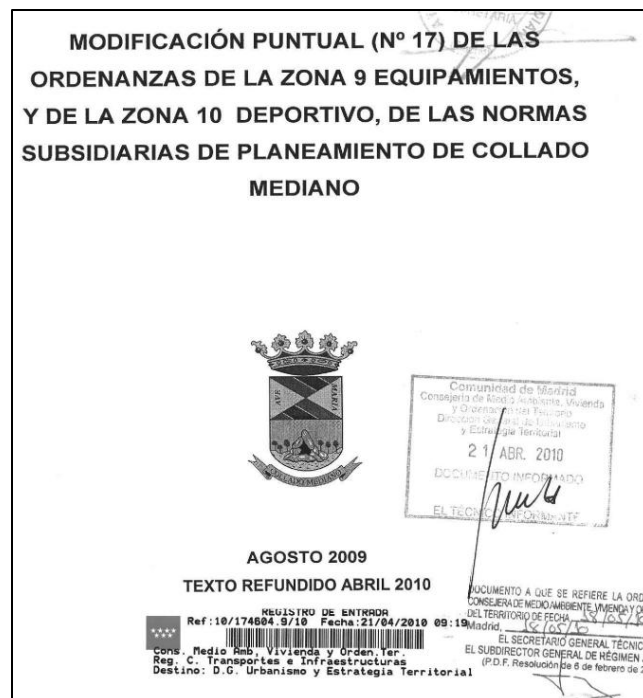


Fig. 3 Portada de la modificación puntual vigente para el uso equipamientos.

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias se integra, por tanto, dentro del proceso de actualización y adaptación del planeamiento municipal a las condiciones urbanas actuales, buscando una mayor coherencia funcional del tejido urbano y la adecuación de los usos del suelo a la estructura económica y territorial de Collado Mediano.

## 4.2 Análisis del desarrollo urbanístico en el ámbito frente al planeamiento general — razonamiento pormenorizado

El ámbito de la presente Modificación se corresponde con la parcela 8 de la carretera M-601 del suelo urbano con ref. catastral 5364101VL1056S0001OS. Tiene una superficie total de 5.129m<sup>2</sup>s y está clasificado por las vigentes NNSS como Suelo con una edificación recién demolida con uso industrial de 821 m<sup>2</sup>s.

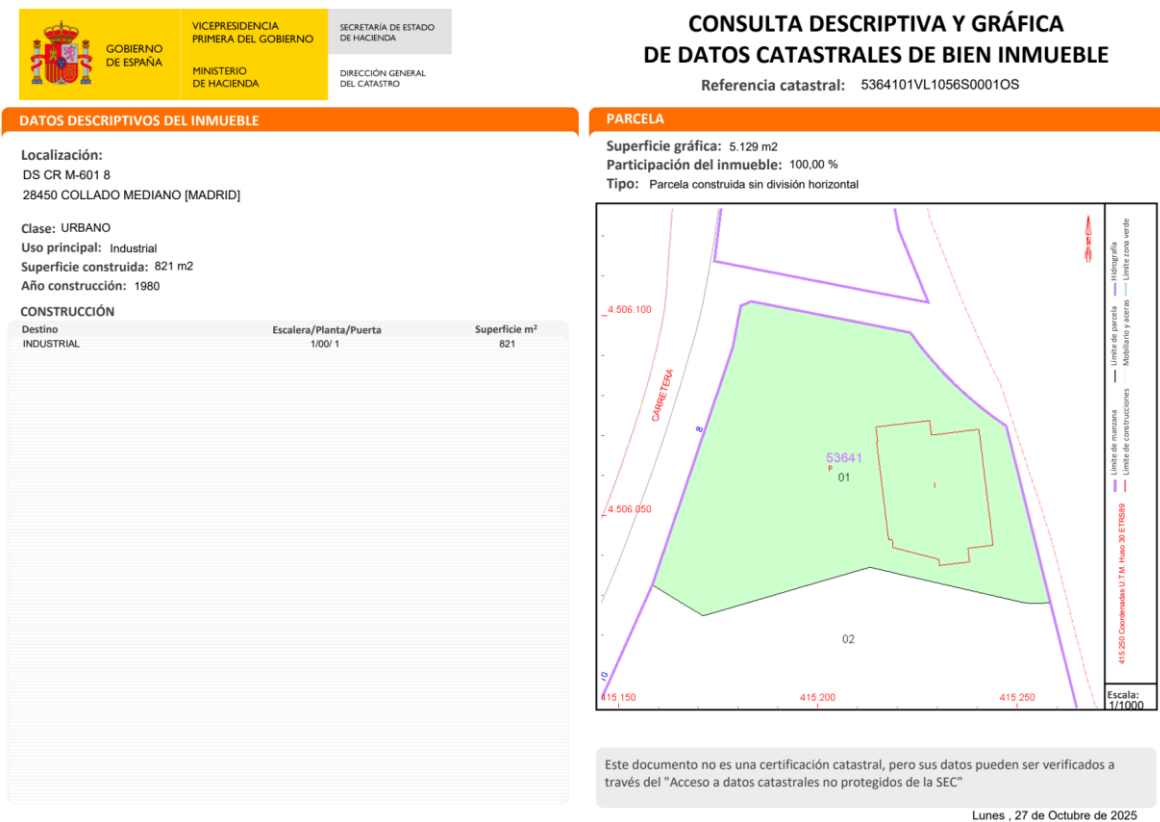


Fig. 4 Ficha catastral del ámbito de la Modificación. Fuente: Sede Catastro

La ordenación propuesta mantiene la coherencia con la estructura urbana existente y la continuidad funcional de los suelos colindantes. Los terrenos destinados a usos terciarios y comerciales se ubican en la zona norte del ámbito, junto a las principales vías de acceso que lo delimitan por el este y el oeste, garantizando una adecuada visibilidad y accesibilidad desde la red viaria.

El acceso rodado principal al área lucrativa de uso terciario-comercial se realiza desde la vía existente al norte del ámbito, actualmente operativa y con capacidad suficiente. Dentro del ámbito de actuación no existen espacios naturales protegidos, ni áreas incluidas en la Red Natura 2000, ni tampoco vías pecuarias o montes preservados. Por tanto, y de acuerdo con la legislación sectorial vigente, únicamente se considera la presencia de terrenos con interés forestal potencial, conforme a la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

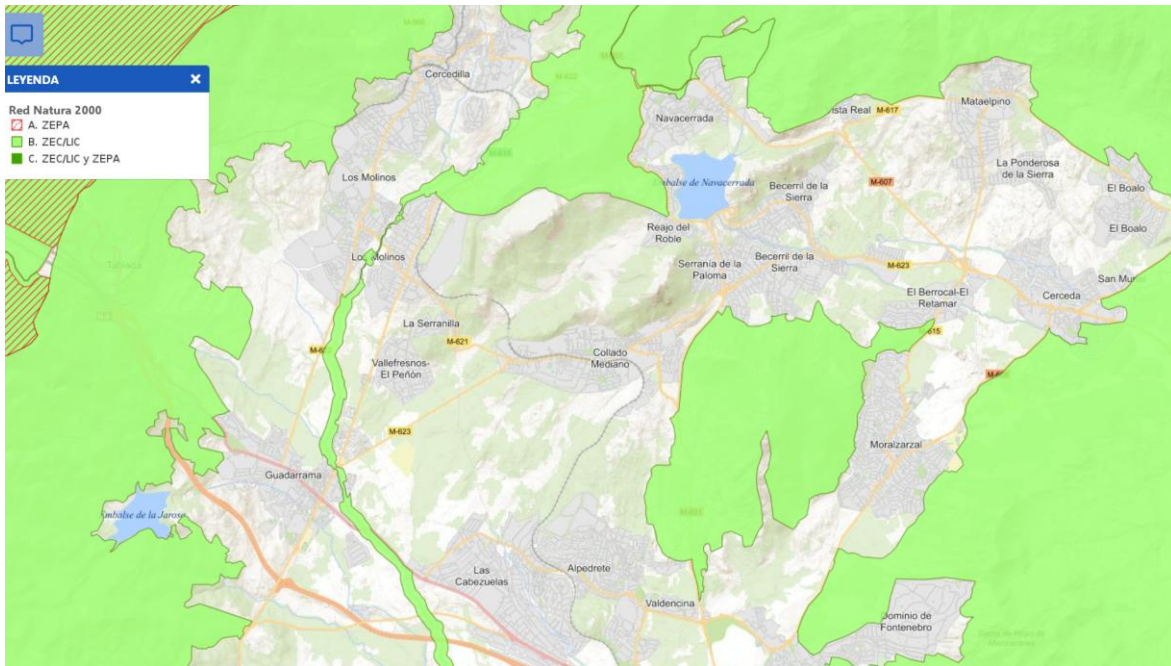


Fig. 5 Mapa red natura 2000 de la zona de Collado mediano. Fuente <https://sig.miteco.gob.es/bdn/>

Parte de los terrenos situados al limite de la modificación fueron considerados como suelo de especial conservación como apreciamos en la cartografía ambiental autonómica, sin llegar a incluirse los suelos sobre los que tratamos en este documento. De acuerdo con el artículo 6 de la citada Ley 16/1995, estos suelos no se encuentran declarados de Utilidad Pública ni como Montes Preservados o Protectores, por lo que su régimen es el general y no están sujetos a limitaciones adicionales para su transformación.

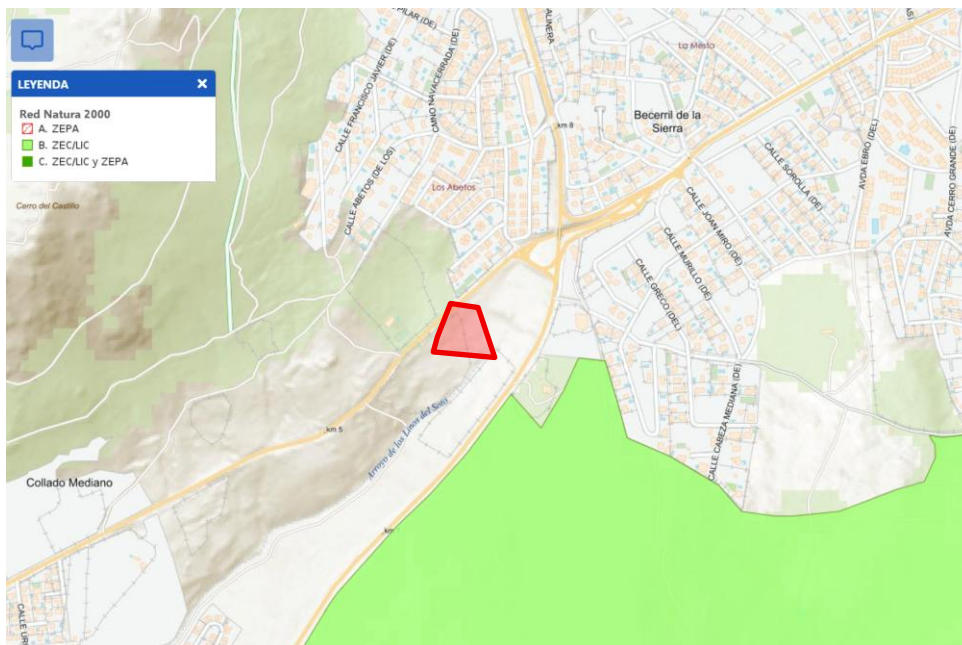


Fig. 6 Mapa red natura 2000 de la zona de Collado mediano. Fuente <https://sig.miteco.gob.es/bdn/>

El artículo 42 de la misma ley establece que la Agencia de Medio Ambiente deberá informar preceptivamente los instrumentos de planeamiento que afecten a terrenos forestales susceptibles de transformación. En este caso, el ámbito no incluye suelos catalogados con régimen especial de protección, por lo que dicho informe no resulta vinculante ni condiciona el desarrollo del planeamiento.

### Integración en la estructura urbana existente.

El ámbito se ubica en un tramo de la M-601 que funciona como eje de relación entre núcleos serranos; por su carácter de borde y por su posición intermedia entre Collado Mediano y Becerril de la Sierra, actúa como un espacio de conexión funcional. El análisis morfológico muestra que la parcela está rodeada por tipologías de vivienda unifamiliar y por equipamientos/servicios dispersos: por tanto, la transformación a uso terciario/comercial permite una utilización más activa y coherente con la función de borde de vía.

### Compatibilidad con el planeamiento vigente.

Las determinaciones pormenorizadas del planeamiento vigente (NNSS) fijan parámetros edificatorios (edificabilidad, altura, alineaciones, ocupación) que el ámbito deberá respetar. La intervención planteada **no altera dichos parámetros**: la medida propuesta es exclusivamente funcional (cambio de uso de dotacional a terciario/comercial). Desde la perspectiva técnica de planeamiento, actuar solo sobre la calificación de uso reduce riesgos de impactos morfológicos o de cargas de urbanización adicionales, siempre que se mantengan las condiciones de integración y las exigencias de red viaria y aparcamiento.

### Coherencia con el PGOU en tramitación.

El PGOU de Collado Mediano (documento en fase de aprobación inicial y sometido a información pública) incorpora en sus normas y fichas la posibilidad de usos industriales/terciarios en determinadas áreas y recoge zonificaciones y órdenes zonales que permiten la implantación de actividades terciarias y de carácter comercial en suelos urbanos consolidados o ámbitos de borde. El documento del PGOU contiene un apartado de “Normas urbanísticas particulares” que define áreas homogéneas y usos globales (por ejemplo: polígono/terciario en áreas específicas) y criterios de adscripción de usos que hacen coherente la modificación puntual planteada con la orientación de ordenación futura del municipio. Esto significa que la modificación puntual no anticipa un modelo contrario al PGOU: al contrario, se alinea con su evolución prevista.

### Ventajas urbanísticas y funcionales del cambio de uso puntual.

- **Reactivación de suelo infrautilizado:** permite que un suelo consolidado, dotado de redes, pase a proporcionar servicios y actividad económica, en lugar de permanecer vacío.
- **Compatibilidad morfológica:** al respetarse los parámetros edificatorios existentes, no se producen cambios en la volumetría ni en la percepción paisajística.
- **Eficiencia en infraestructuras:** al hallarse en suelo urbano consolidado, las acometidas y servicios necesarios para su uso comercial ya se encuentran próximos o disponibles (ver apartado sobre grado de desarrollo).

## 4.3 Análisis del planeamiento en ámbitos colindantes

### Usos dominantes y sinergias.

Los ámbitos colindantes se describen por la convivencia de: vivienda unifamiliar y adosada (baja densidad), pequeñas dotaciones municipales y comercios de proximidad localizados principalmente en los frentes de la M-601. La transformación del ámbito a uso terciario/comercial introduce una implantación de escala intermedia que genera sinergias con el pequeño comercio ya existente (efecto complementariedad) y mejora la oferta para municipios colindantes —especialmente Becerril de la Sierra, que se encuentra próxima y cuya población se beneficia directamente de la oferta de proximidad. Esto fortalece la estructura comercial de la corona serrana, reduciendo desplazamientos a centros mayores y mejorando accesibilidad a bienes básicos.

### Compatibilidad con tejidos residenciales.

El análisis de colindancias concluye que, siempre que se respeten franjas de retranqueo,

**Anexo3 Ingeniería y Desarrollo S.L. [anexo3ingenieria.es](http://anexo3ingenieria.es)**

alineaciones y condiciones de ordenanza (protección del frente residencial), la convivencia entre uso terciario/comercial y residencias unifamiliares es técnicamente viable. Se prevén medidas de mitigación y diseño (fajas de vegetación, control de accesos, gestión de horarios de carga/descarga, y aparcamiento propio) que evitan afecciones de ruido, tráficos localizados o molestias a la vecindad.

#### **Contribución funcional comarcal.**

Por su localización limítrofe y su accesibilidad por la M-601, el ámbito actúa como punto de servicio no solo para Collado Mediano sino para la población de Becerril de la Sierra y otros núcleos cercanos: la dimensión comarcal de la actuación justifica la adaptación de la calificación a un uso que cubra necesidades de abastecimiento y servicios de proximidad.

### **4.4 Grado de desarrollo del planeamiento en el ámbito — diagnóstico técnico**

#### **Redes e infraestructuras disponibles.**

El grado de desarrollo del suelo es alto: el ámbito se sitúa en suelo urbano consolidado con saneamiento, suministro eléctrico y telecomunicaciones, circunstancia que permite afirmar la viabilidad técnica de la implantación sin necesidad de actuaciones estructurales. Esto reduce la magnitud de inversiones necesarias por parte del promotor y minimiza cargas para la administración local.

#### **Accesibilidad y transporte.**

La parcela/ámbito está directamente ligado a la M-601, que constituye el eje de movilidad principal. Además, el transporte público interurbano con líneas regulares que atraviesan la M-601 (Líneas 690, 691 y 696) y la existencia de una línea urbana C1 en Collado Mediano garantizan alternativas a la movilidad privada y justifican la demanda de uso comercial. La presencia de la estación de Cercanías de Collado Mediano (zona tarifaria C1) refuerza el acceso regional y pone la parcela dentro de un entorno con oferta de transporte multimodal.

#### **Estado de ocupación y vacancia.**

El ámbito, pese a su clasificación como Uso de servicios Urbanos e Infraestructuras, se mantiene vacante ya que se ha demolido el taller con tipología de uso industrial que estaba edificado en la parcela por lo que, no constituye una bolsa de suelo urbanizable, sino una parcela en suelo urbano consolidado sin edificar. Ese hecho, unido a la disponibilidad de redes y accesos, convierte la intervención en una oportunidad de optimizar la ocupación del suelo sin incrementar la presión sobre dotaciones existentes.

## 4.5 Cuantificación y cuadro de síntesis

A modo de síntesis técnica, y tomando como partida los parámetros vigentes y los datos disponibles, se presenta la cuantificación básica y las conclusiones vinculadas a la viabilidad:

Parámetro	Valor / Diagnóstico	Justificación / Implicación
<b>Clasificación del suelo</b>	Suelo Urbano Consolidado (NNSS 1990)	El ámbito dispone de servicios básicos y acceso rodado; cumple con el art. 2.39 NNSS y la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
<b>Uso actual</b>	Uso de servicios Urbanos e Infraestructuras	Calificación dotacional sin implantación efectiva. Parcela de titularidad privada no vinculada a uso público.
<b>Uso propuesto</b>	Comercial / Terciario	Adaptación funcional para la implantación de un supermercado (Aldi). No altera parámetros edificatorios ni clasificación del suelo.
<b>Superficie del ámbito</b>	5.152,43 m <sup>2</sup>	Parcela regular, con frente a la carretera M-601, dentro del tejido urbano consolidado.
<b>Edificabilidad</b>	Sin modificación respecto a NNSS	Se mantiene la intensidad edificatoria vigente; no se incrementan cargas urbanísticas.
<b>Alturas máximas</b>	Sin modificación	Se conservan las condiciones volumétricas existentes para garantizar integración paisajística.
<b>Ocupación de parcela</b>	Sin modificación	Respeto la ocupación permitida en la ordenanza vigente; evita impacto morfológico.
<b>Retranqueos y alineaciones</b>	Sin modificación	Cumple las determinaciones estructurantes; se preserva la coherencia formal con el entorno.
<b>Infraestructuras urbanas</b>	Disponibles / próximas	Dispone de saneamiento, electricidad y viario consolidado; la red de agua se conectará en proyecto de edificación.
<b>Movilidad y accesibilidad</b>	Acceso directo por M-601 y conexión con transporte público (líneas 690, 691, 696 y C-8 Cercanías)	Garantiza accesibilidad comarcal; el uso comercial es compatible con la red viaria y transporte público existentes.
<b>Afecciones sectoriales</b>	Sin afecciones ambientales, patrimoniales ni paisajísticas significativas	No hay bienes catalogados ni zonas protegidas; el uso propuesto no genera impactos negativos.
<b>Impacto dotacional</b>	Nulo sobre el Patrimonio Público de Suelo	Parcela privada; la modificación no reduce suelos dotacionales públicos ni reservas obligatorias.
<b>Compatibilidad normativa</b>	Conforme a NNSS y Ley 9/2001	La modificación puntual se ajusta al art. 57.f) y al Decreto 92/2008 (modificaciones no sustanciales).
<b>Implicación urbana y funcional</b>	Reactivación de suelo infrautilizado; mejora de servicios locales	Favorece la diversificación económica, el empleo y la autosuficiencia comercial sin alterar la estructura urbana.

FECHA: [Enero de 2.026](#)  
EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL:

Fdo.: [D. Pedro Arias Escobar](#)  
[Colegiado nº 1.738 del COGITI de Cádiz](#)