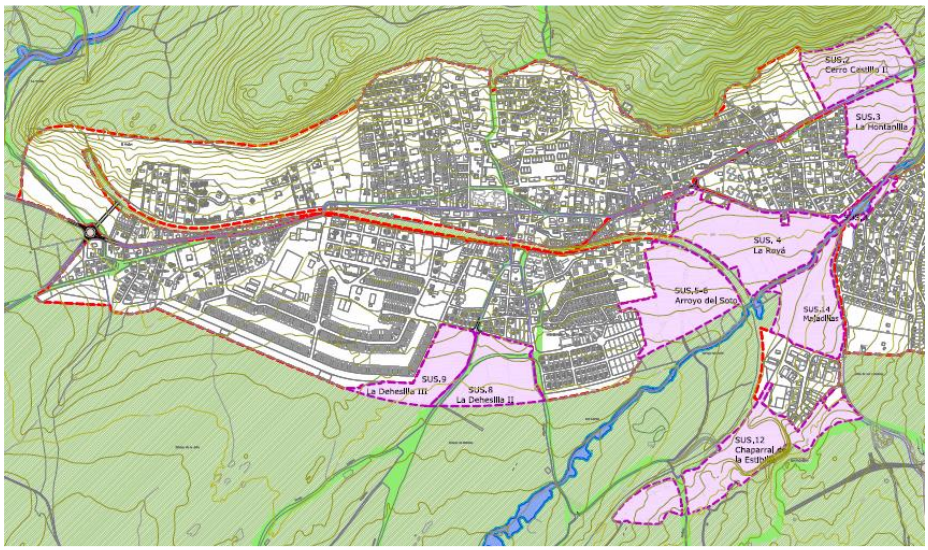
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COLLADO MEDIANO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL



CONTESTACIÓN A INFORMES Y ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE PGOU

Expuesto al público en septiembre 2022 – enero 2023

Mayo 2023

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL SL

Javier Elizalde Firmado digitalmente por Javier Elizalde Fecha: 2023.05.08 13:26:54 +02'00'

I. CONTESTACIÓN A LOS INFORMES RECIBIDOS 4

1. INFORME DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS, CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE 5

2. INFORME DE LA D. G. DE SALUD PÚBLICA, CONSEJERÍA DE SANIDAD 7

3. CONTESTACIÓN AL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA 8

D. G. de Patrimonio Cultural 8

4. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, O.A. 22

II. CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES RECIBIDAS 24

1 y 2.- ALEGACIONES DE LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CAMINO DE LOS BARRIZALES (Cº Barrizales), Y DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN SOTOGRANDE (U. Sotogrande) 25

3.- ALEGACIÓN DE JUYFRA 46 SL REFERENTE A LAS FINCAS COLINDANTES AL OESTE CON LA CALLE LOS LINOS 29

4.- ALEGACIÓN AVDA DEL PINAR 87 36

5.- ALEGACIÓN DE D. CARLOS MUÑOZ, FINCA MONTE REDONDO 38

6.- ALEGACIÓN PASEO MARÍA CRISTINA Nº 2 40

7.- ALEGACIÓN REFERENTE AL SAU 10 DE LAS NNSS 42

8.- ALEGACIÓN DE CALLE ERMITA Nº 7 43

9.- ALEGACIÓN CALLE ERMITA Nº 15 45

10.- ALEGACIÓN SOBRE FINCA Nº 14 DEL POLÍGONO 02, EN LAS TALANQUERAS 46

11.- ALEGACIÓN SOBRE FINCA CON REFERENCIA CATASTRAL 3852118VL1035S0001QP EN EL SUS 4. 47

12.- ALEGACIÓN SOBRE VARIAS FINCAS EN EL SECTOR SUS 4 48

13.- ALEGACIÓN SOBRE FINCA EN PARAJE CONOCIDO COMO EL DEPÓSITO 52

I. CONTESTACIÓN A LOS INFORMES RECIBIDOS

1. INFORME DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS, CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

Área de Planificación y Gestión de Residuos, Dirección General de Economía Circular, Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

INFORME TÉCNICO RELATIVO AL ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO Y DEL AGUA, DEL PGOU DE COLLADO MEDIANO SOMETIDO A UN NUEVO PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA POR ACUERDO DEL PLENO DE 21 DE JULIO DE 2022.

Informe de Referencia 10/861311.9/22

Expediente nº 10-OISU-00021.3/2020
Fecha: 7/11/2022

El Informe hace referencia a los sectores de suelo urbanizable sectorizado SUS 12, Chaparral de Estibilla, y SUS 14, Majadillas. En ambos se acepta el uso industrial o el uso terciario.

El Informe señala que en el SUS 12 se deberá determinar el blanco ambiental de la situación preoperacional así como el alcance de las afecciones que puedan ser detectadas a raíz de su utilización como vertedero histórico; y para ello, el futuro Plan Parcial que los desarrolle deberá incluir un Estudio de Caracterización de la calidad de los suelos Fase II.

CONTESTACIÓN:

Se completa el párrafo del Art. 17.8. Caracterización analítica de los suelos, y se incluye esa condición en la Ficha de ambos sectores urbanizables SUS 12 y SUS 14, en el volumen de Normas Urbanísticas Particulares del PGOU. Se copia a continuación el texto incluido:

> Art. 17.8. Caracterización analítica de los suelos
>
> Los Planes Parciales incluirán un Estudio de caracterización analítica de suelos, que deberá ser informado por la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. En particular, para los Sectores SUS 12, Chaparral de Estibilla, y SUS 14, Majadillas, el estudio se realizará de acuerdo con las instrucciones que se señalan en las Fichas respectivas.
>
> En todos los casos de suelo urbanizable en los que aparezcan vertidos puntuales de residuos (probablemente provenientes de construcción y demolición) o restos de antiguas construcciones, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ, o en laboratorio) para asegurar el carácter inerte de los mismos. En lo relativo a su gestión, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo. En el caso de que con la realización de estas verificaciones se detecten indicios de contaminación, se procederá a llevar a cabo la investigación correspondiente.

En todas las Fichas de sectores urbanizables se incluye una Nota haciendo referencia a este artículo 17.8 de las NNUU Particulares. Se copia a continuación la nota incluida en cada Ficha.

"ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS: El Plan Parcial incluirá estudio con las condiciones del artículo 17.8, Caracterización Analítica de los Suelos, de estas NNUU Particulares."

Se añade en el volumen de Normas Urbanísticas Generales, el artículo 19.1:

Art. 19.1. Actividades potencialmente contaminantes del suelo

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 (obligación de los titulares de actividades potencialmente contaminantes de remitir al órgano competente informes de situación en los supuestos de establecimiento, ampliación y clausura de la actividad) del mencionado Real Decreto.

---

2. INFORME DE LA D. G. DE SALUD PÚBLICA, CONSEJERÍA DE SANIDAD

Informe con Referencia 57/050527.9/22, y Expediente 2420/2020, SIA: 948777, de 29/09/2022.

Informe positivo, verifica que han sido incorporados adecuadamente los requisitos y recomendaciones sanitario-ambientales contenidos en los informes emitidos desde esta Área en las etapas previas de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Mediano.

3. CONTESTACIÓN AL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA

D. G. de Patrimonio Cultural

Subdirección General de Patrimonio Histórico,

de nº de Exp. INF/0219//2022 y Ref. 09/075142.9/23, de 23/01/2023.

Se corrigen e incorporan al documento de Catálogo los siguientes temas o elementos. Se citan aquí de acuerdo al orden seguido en el Apartado Técnico del Informe de referencia.

Se han corregido la Memoria y el Volumen de Fichas, conforme a las siguientes notas.

En color rojo, el texto añadido y en color azul y tachado, el texto suprimido.

CONTESTACIÓN:

Se añade en el epígrafe 1.1. de la Memoria:

Las referencias al articulado de la LPHCM son aplicables a bienes declarados o incoados de Interés Cultural, de Interés Patrimonial, a sus entornos delimitados, o a yacimientos documentados incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Se incorpora como Anexo la Memoria Arqueológica Final publicada en 2018.

Ruina, Demolición.

En el Epígrafe 7.3, se introduce la referencia a los artículos de la LSCM y de la LHCM referentes a las infracciones y sanciones.

En el Epígrafe 2.7.1, referente a Obras de demolición, se incluye el texto completo del artículo 25 de la LPHCM.

En el documento final de la Memoria del Catálogo de Bienes se ha **suprimido** el Epígrafe 2.7.3, por lo que este punto queda contestado.

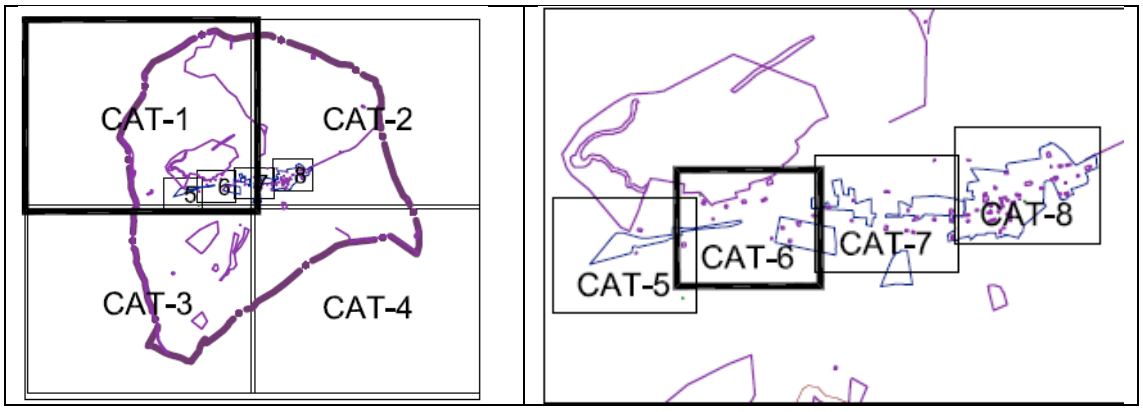
Se elimina la referencia a yacimientos arqueológicos, del Epígrafe sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos.

Se elimina la referencia a la disposición transitoria 1ª LPHCM, fichas 91 y 92.

~~Régimen especial de protección para Yacimientos arqueológicos y paleontológicos-arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, 18 junio, PHCM~~

PLANOS DE CATÁLOGO:

Se amplía a escala 1:1.000 la zona del casco urbano principal, con cuatro planos que recogen la mayor parte de los elementos catalogados del término municipal; y se mantienen los cuatro planos a escala 1:6.000 de todo el término.



Y se mejora en los planos la visión del listado de elementos protegidos, y se precisa la denominación de cada elemento. En el listado de bienes protegidos, se añade la dirección.

Nº CAT	CODIGO	NOMBRE	GRADO	PROTECCIÓN PARCELA	PROTECCIÓN PATRIMONIO HISTÓRICO
1	-	C. Real 82 Construcción tradicional	A 1	P	-
2	CM/046/0013	C. Real 73. ESTACIÓN DE FERROCARRIL	A 1	P	-
3	-	C. Fuente 38. CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL	A 2	P	-
4	CM/046/0018	VILLA "PACA", C. del Olvido 7	A 1	P	-
5	CM/046/0050	C. Entrevías 3. CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL	A 1	P	-
6	-	C. Real 56. CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL	A 2	P	-
7	-	VILLA "CECILIA", C. Real 53	A 3	P	-
8	CM/046/0090	C Real 49, CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL	A 4	P	-
9	CM/046/0091	C. Real 39, CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL	A 4	P	-
10	CM/046/0022	C. Real 24, CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL	E	P	-
11	CM/046/0043	C. Real 8, CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL	A 3	P	-
12	CM/046/0044	Plazuela del Pozo 13, CONSTR. TRADICIONAL	A 3		-
13	CM/046/0045	C. Real 1, CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL	A 3		-
14	CM/046/0066	Plaza Mayor 1, AYUNTAMIENTO	A 1		-

Respecto a la distinción entre elemento protegido y bien de interés histórico, se elimina el siguiente cuadro de la leyenda del plano de catálogo:

Y en su lugar, se incluye la siguiente leyenda:

Se mejora la impresión de planos 3.10, 3.11 y 3.12.

No existen Vías de Interés Cultural (VIC) en el término municipal declaradas según dispone el artículo 9.4 de la ley 8/1998, de vías pecuarias de la CM: no hay declaración en aplicación de esa ley; no existe “Orden de la Consejería competente en materia de vías pecuarias” según exige esa ley para la declaración de VIC.

Tampoco se encuentra ningún elemento reseñado en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, Catálogo Sectorial del Sistema de Infraestructuras Históricas, Calzadas, Caminos Reales y Carreteras, de 2007 (Consejería de Vivienda, Área de Arquitectura y Patrimonio).

En consecuencia, **se elimina** la referencia en Catálogo a " ~~las vías pecuarias incluidas en el Catálogo se denominarán como "patrimonio etnográfico" en el Catálogo del PGOU.~~" Y se eliminan todas las fichas de vías pecuarias sin interés cultural, fichas nº 75 a 79, y 149 a 159.

Se corrige el formato de numeración de código del CGBICM

Nº CAT. PATRIM. HISTÓRICO	CM/046/0013	Nº CAT. URBANISTICO	2

Respecto a las fichas 28, 29, 32, 33, 34, 36, 89, 90, 91, 95 y 99 del Catálogo, se coordina el texto de contestación al informe anterior, y de la Memoria, estableciendo las siguientes determinaciones del grado A-3.

4.3.3.- Grado A3:

*Se permitirán obras de **ampliación con aumento de altura**, pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos inmediatos, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida. La ficha del elemento catalogado puede condicionar un retranqueo de la fachada cuya altura se aumenta; y puede admitir aumento de ocupación, aunque fuese visible desde espacio público si con ello no se varían las condiciones que han promovido la protección del bien.*

En el listado incluido al final del presente documento se incluyen los parámetros o textos cambiados en las fichas afectadas por esta Contestación.

***Se elimina el grado A5**, asignando otro grado, normalmente el Integral, a los elementos afectados.*

~~3.4.5.- Grado A5:~~

~~Se asigna esta protección ambiental a elementos individuales que configuran la imagen tradicional tales como fuentes, pozos, abrevaderos, etc. También se asigna a elementos y edificaciones que cumplieron o cumplen una función industrial o etnográfica de importancia en la historia del municipio, tales como canteras, elementos relacionados con labores de ganadería, torres de vigilancia sin mayor valor artístico, etc.~~

~~Se admiten las obras de adaptación al entorno urbano o rural, y de mejora de su función en la vida urbana en su caso, manteniendo su integridad volumétrica y su imagen.~~

~~Requieren señalización sobre su origen, acondicionamiento del entorno inmediato para su disfrute por la población, y acceso seguro peatonal.~~

En las Fichas 91, 92, 93, CASAS DE HERRÉN, se asigna el grado de protección Urbanística A3, con las determinaciones de la ficha correspondiente, con la siguiente redacción:

En caso de actuación independiente de cualquiera de las tres propiedades involucradas, se acuerda la obligación de mantener una sola planta manteniendo los elementos significativos de la construcción original (dintel, jambas, piedras labradas o con inscripciones, etc.) y la piedra de fachada, ateniéndose a las condiciones del grado de protección Integral, que admite únicamente las obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación/acondicionamiento, y de reestructuración.

Pero, en caso de presentar un proyecto de reforma conjunta de la fachada principal en las tres parcelas, podrá admitirse previo informe favorable de la D. G. de Patrimonio de la Consejería de Cultura la ampliación de una planta superior. En tal caso, podrá admitirse en esa nueva planta la apertura de huecos de tres huecos de ancho máximo 0,80 m. y altura máxima 2,00 metros, y de tres huecos de dimensiones máximas de 0,40 por 0,60 metros. En el caso de nueva planta superior, fachada enfoscada en color blanco o de color tierra.-Se conservará la piedra de la fachada posterior. Una vez aprobado el proyecto de reforma conjunta de las fachadas, podrá actuarse independientemente en cada parcela.

Cubierta de teja curva en color similar al actual, o recuperando la teja actual; a dos aguas, tal como existe actualmente. Se admite apertura de hueco en el faldón norte de la cubierta.
Se admitirán obras de remodelación interior.

En el Catálogo se mantienen las tres fichas, indicando que puede actuarse por separado en cada parcela. En el INPHIS aparecen en una ficha y código cada una.

Se suprime la Ficha 148.

En general, se asigna la protección “Integral” a todas las fichas BIC o YAD, salvo casos aislados justificados en la ficha correspondiente.

Se eliminan las referencias al Catálogo Regional.

Se mejora la explicación, Epígrafe 1.3 de la Memoria.

Se suprime:

- del Apartado 1.4 (antiguo) la siguiente frase:

~~, régimen de protección transitorio en tanto no se apruebe el presente Catálogo Municipal,~~

- del Apartado 3 (antiguo):

~~. Su protección será sustituida por la que establezca este Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos una vez sea aprobado definitivamente.~~

Error en las Normas de Interpretación del Catálogo:

Se eliminan los siguientes párrafos, del Apartado 1.2. de la Memoria de Catálogo:

~~- Con independencia de lo anterior, la protección debe ser compatible con las determinaciones de los desarrollos urbanísticos establecidos por el Plan General, con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial. Por tanto, cualquier actuación (edificación, calificación urbanística, proyecto de actuación especial, etc.) o desarrollo urbanístico (planeamiento de desarrollo, proyecto de reparcelación o urbanización, etc.), que se vea afectado por bienes de protección, se podrá materializar, salvo casos de inevitable incompatibilidad por las características y valores de los bienes incluidos en el presente Catálogo, sin menoscabo de sus parámetros de aprovechamiento, ocupación, densidad, usos, etc.~~

~~Los inmuebles ubicados en parcelas cuya configuración impida o dificulte materializar las determinaciones urbanísticas establecidas en la ordenanza asignada, incluidos en este Catálogo por estar contemplados en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 16.1 LPHCM), deberán ser objeto de un estudio histórico que determine los motivos por los que ha sido considerado una referencia histórica y las bases sobre las que se sustenta su preservación. El organismo responsable de patrimonio histórico dictaminará sobre las condiciones en que se debe preservar el inmueble o los restos históricos hallados y las indicaciones para materializar cualquier proyecto sobre el bien preservado, siendo el mismo organismo el que determinará si las condiciones sobre las que se sustentó su razón de ser preservado se mantienen o si la investigación sobre sus valores históricos merece ser documentada y archivada, concluyendo que los valores que dieron lugar a su conservación han desaparecido. El procedimiento está contemplado en la LPHCM y tiene por objeto documentar los valores históricos del patrimonio previo a su deterioro y consecuente pérdida.~~

Se mantendrán esas fichas, con la observación de su posible valor etnográfico.

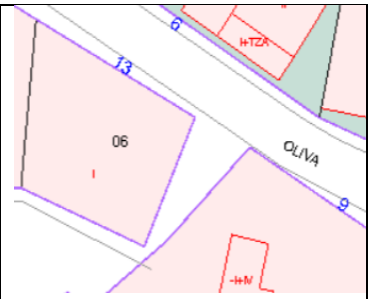
	FICHA 95. CALLEJÓN DE LA OLIVA. Es un antiguo almacén con cubierta caída y con posición a 10 cms del bloque de 3 plantas existente al este. Se añade en la Ficha la condición "Previamente a cualquier actuación deberá realizarse un estudio etnográfico con informe positivo de la Consejería de Cultura, D.G. de Patrimonio Histórico".
	Ficha 99. Almacén agrícola ocupando una quinta parte de una parcela vacante. Se añade en la Ficha la condición "Previamente a cualquier actuación deberá realizarse un estudio etnográfico con informe positivo de la Consejería de Cultura, D.G. de Patrimonio Histórico".

	Ficha 103. Edificación unifamiliar totalmente remodelada.

Se añade en la Memoria un Epígrafe 8. **Ampliación y Modificación**, normativa de la legislación vigente.

Se corrigen las alineaciones que erróneamente invadían las parcelas actuales de elementos catalogados: elementos 72, 91, 28, 29, 36, 32, 33, 34, 35, 83 y 88.

> Pero en el caso del elemento con ficha nº 95, el espacio que separa su fachada este del edificio colindante de 4 plantas tiene un ancho de 15 cms en su parte más estrecha. El elemento catalogado tiene su cubierta caída. Así, su recuperación y el entorno urbano mejoran enormemente si se amplía ese espacio a un ancho de 5,00 metros. Por tanto, se modifica su alineación actual a la existente en NNSS.

		
Vista aérea	Callejón de Oliva entre nº 9 y nº 13	Planta de catastro urbano.

Se completa en todas las fichas la referencia a **obras y usos** permitidos.

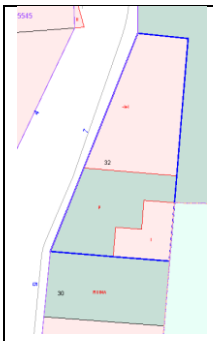
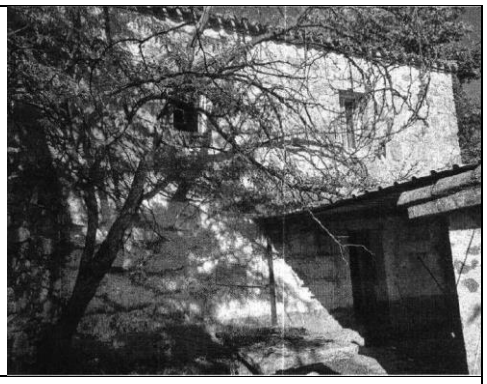
Casa Varela: Se pasa la protección urbanística a Estructural; se elimina de la ficha la posibilidad de ampliación exterior; y deberán mantenerse los huecos existentes en ambas plantas. En la actualidad el edificio está en obras de reforma del interior, y se mantienen (con nueva carpintería adecuada) todos los huecos originales. Los materiales de muros exteriores y de

forjados originales han debido ser reforzados, y se les ha mejorado su aislamiento, antes de muy escasa calidad.

Ficha nº 30 (**Calle Ermita 7**). El grado de protección A3 solo hubiera permitido ampliación que no fuera visible desde espacios públicos…; y permite aumento de altura. La diferencia con el grado A4 consiste en que éste admite la ampliación, aunque sea visible desde la calle. Este inmueble se sitúa en una parcela cuya zona sur está vacía (salvo por un techado de lo que pudo ser un almacén, sin valor edificatorio ni de imagen), y no tiene sentido prohibir su ocupación ya que la fachada lateral que se pudiera ampliar en esa zona es actualmente un paramento macizo y enfoscado. Podría plantearse la conservación de la sillería de granito que constituye probablemente ese paramento, pero no supondría mejor imagen respecto a lo que es hoy la edificación actual.

En estos casos, a efectos de conservación del inmueble antes de que termine en ruina física por la dificultad de darle una posibilidad de uso actual, parece más viable supeditar las condiciones de conservación de imagen a la presentación de un proyecto que obviamente deberá respetar las condiciones tanto de su catalogación como de la Ordenanza Zonal de Casco Antiguo.

En consecuencia se propone mantener el grado asignado de protección Ambiental A4.

		
Parcela	Frente actual	Patio lateral al sur

Se corrigen las fichas 46, 67, 69 y 72 (YAD). Se elimina la ficha 126 Hito de Telégrafo, de reciente construcción.

Se corrigen fichas 56 y 57, YAD.

Ficha 65, Protección A5.

Se eliminan todas las fichas de Vías Pecuarias, ya que no tienen declaración de Vías de Interés Cultural, VIC (ver corrección nº 6). Se elimina en el resto de fichas la protección de Bien de Interés Patrimonial.

Se eliminan las fichas 47 y 148.

Otras correcciones *(en cursiva, texto del Informe)*:

Se hace referencia a ruina física (final del Epígrafe 2.7.1).

"Las fichas 28, 29, 32, 33, 34, 36, 89, 90, 91, 95, 99 del Catálogo, asignan a los edificios protegidos un grado de protección Ambiental A4. Se trata de edificaciones rurales, con una tipología propia del casco histórico… El grado de protección que se propone, Ambiental A4, permite la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación, aunque fuera visible desde espacios públicos, y con aumento de altura. Se considera que estas actuaciones no son compatibles con la conservación de los valores de los bienes protegidos.

Se deberán asignar unas condiciones de protección que garanticen la conservación de los valores de estos bienes y que sean compatibles con su adecuación a los usos actuales."

CONTESTACIÓN:

Ficha 28: Se mantiene el grado A4, ya que hay partes de la edificación actual que pueden ampliarse sin grave cambio de la imagen, pero con gran ventaja para conseguir el espacio necesario para un programa de vivienda actual. Y se limita con la siguiente prescripción de obras:

Mantener el dintel escrito en la puerta de entrada incorporándolo en la re-edificación.
Protección de parcela: se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado.

Ficha 29: Se mantiene el grado A4, ya que hay partes de la edificación actual que pueden ampliarse sin grave cambio de la imagen, pero con gran ventaja para conseguir el espacio necesario para un programa de vivienda actual. Y se limita con la siguiente prescripción de obras:

Mantener símbolo escrito en la jamba derecha de la puerta de entrada, bien integrándolo en la nueva edificación que se realice o mediante un proyecto de traslado y custodia del bien, en los términos contemplados por la legislación vigente en protección histórica.
La intervención que se realice mantendrá la piedra existente de los cerramientos, incluso de la valla perimetral. Las plantas superiores podrán ejecutarse con enfoscado de tonalidad blanca o tierra.
Protección de parcela: se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado.

Fichas 32, 33, 34: Se mantiene el grado A4, ya que hay partes de la edificación actual que pueden ampliarse sin grave cambio de la imagen, pero con gran ventaja para conseguir el espacio necesario para un programa de vivienda actual. Y se limita con la siguiente prescripción de obras:

Mantener los dinteles de huecos en planta baja de piedra. Se admitirá el aumento de altura siempre que se reintegre en el proyecto de re-edificación la fachada de piedra que constituye el acceso principal, con las intervenciones en su acceso que sean necesarias para el correcto funcionamiento de la edificación ampliada. Se compondrá el resto de la fachada de modo que valorice la planta que se mantiene, sin producir mayor protagonismo que esta última, e indicando por textura, cromatismo y organización que se trata de una implantación posterior. Deberá conservarse el vallado perimetral en fachada sur de piedra.
Protección de parcela: se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado.

Con esas prescripciones, podrá aumentarse la altura de la fachada norte o posterior, actualmente rehundida respecto la cota de la acera.

Ficha 36: Se mantiene el grado A4, ya que hay partes de la edificación actual que pueden ampliarse sin grave cambio de la imagen, pero con gran ventaja para conseguir el espacio necesario para un programa de vivienda actual. Y se limita con la siguiente prescripción de obras:

> Mantener los dinteles de huecos en planta baja de piedra. Se admitirá el aumento de altura siempre que en el proyecto de re-edificación se reintegre la fachada de piedra que constituye el acceso principal. Se compondrá el resto de la fachada de modo que valorice la planta que se mantiene, sin producir mayor protagonismo que esta última, e indicando por textura, cromatismo y organización que se trata de una implantación posterior.
>
> Deberá conservarse el vallado perimetral en fachada sur de piedra.

Fichas 89, 90: Se mantiene el grado A4, ya que hay partes de la edificación actual que pueden ampliarse sin grave cambio de la imagen, pero con gran ventaja para conseguir el espacio necesario para un programa de vivienda actual. Y se limita con la siguiente prescripción de obras:

> Se admite edificación con Ordenanza Casco Antiguo, con tipología y organización de la fachada principal de cada parcela siguiendo las pautas del Epígrafe 8. Condiciones Estéticas, de esa Ordenanza.
> El proyecto de re-edificación deberá integrar la piedra de los muros actuales, transportándola a la nueva situación de fachadas, asegurando con otro tipo de piedra, al menos en planta baja, la identificación de la parte con material rescatado de la edificación anterior. Las plantas superiores podrán ejecutarse con enfoscado de tonalidad blanca o tierra.

Ficha 91, 95: Se mantiene el grado A4, ya que hay partes de la edificación actual que pueden ampliarse sin grave cambio de la imagen, pero con gran ventaja para conseguir el espacio necesario para un programa de vivienda actual. Y se limita con la siguiente prescripción de obras:

> Mantener los elementos significativos de la construcción original (dintel, jambas, piedras labradas o con inscripciones, etc.) y la piedra de fachada y de muros laterales, en la planta en la que existan. En el resto de plantas deberá repetirse la composición de la fachada original, adecuando los huecos a esa composición original con las nuevas dimensiones necesarias para el nuevo uso de la construcción. Como material de fachadas, se recomienda la piedra similar a la original, o bien, en fachadas de nuevas plantas, enfoscado en color blanco o de color tierra. Se admite abrir en fachada un nuevo hueco de ventana de dimensiones iguales o menores que las de la ventana existente.
> Protección de parcela: se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado.

> Mantener los dinteles de huecos en planta baja de piedra. Se admitirá el aumento de altura siempre que se mantenga la fachada de piedra que constituye el acceso principal, con las intervenciones en su acceso que sean necesarias para el correcto funcionamiento de la edificación ampliada. Se compondrá el resto de la fachada de modo que valorice la planta que se mantiene, sin producir mayor protagonismo que esta última, e indicando por textura, cromatismo y organización que se trata de una implantación posterior.

Ficha 95: Se mantiene el grado A4, ya que la edificación actual de una planta se levanta a 15 cms de la edificación moderna de tres plantas colindante por el sureste. Su ubicación en medio del

casco antiguo tampoco admite mantener el uso de taller. Se limita con la siguiente prescripción de obras:

> Se plantea un retranqueo de alineación sobre esta edificación para ensanchar el Callejón de la Oliva, actualmente con escasos centímetros de separación con la edificación en bloque colindante. Mantener únicamente, como elemento identificativo de la función original de la nave, el portón recercado de piedra de la fachada sur que abre a la plaza. La Administración pública deberá retirar la columna de telecomunicaciones levantada en la calle de la Oliva. Previamente a cualquier actuación deberá realizarse un estudio etnográfico con informe positivo de la Consejería de Patrimonio Histórico.

Ficha 99: Se mantiene el grado A4, ya que la construcción actual, antiguo almacén o taller agrícola, no tendría superficie suficiente para instalar un programa de vivienda actual. Y se limita con la siguiente prescripción de obras:

> Se admite la re-edificación de la parcela con Ordenanza RU-1, pero deberá conservarse la valla perimetral sur y al menos una fachada al sur que recupere la sillería de la edificación existente. Previamente a cualquier actuación deberá realizarse un estudio etnográfico con informe positivo de la Consejería de Patrimonio Histórico.

"En las fichas 49, 50, 52, 55, 56, 74, 109, 110, 130 del Catálogo se incluyen yacimientos documentados del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. La localización de estos yacimientos no es la que figura en el Informe-Memoria final de las Prospecciones arqueológicas y paleontológicas del PGOU de Collado Mediano."

Se corrigen las localizaciones, tal como se muestra a continuación:

Ficha 49 El Beneficio

MEMORIA ARQUEOLOGÍA	FICHAS CATÁLOGO MUNICIPAL

Ficha 50 Mina del Camino de las Canteras

MEMORIA ARQUEOLOGÍA	FICHAS CATÁLOGO MUNICIPAL

Ficha 52 Los Pajares

MEMORIA ARQUEOLOGÍA	FICHAS CATÁLOGO MUNICIPAL

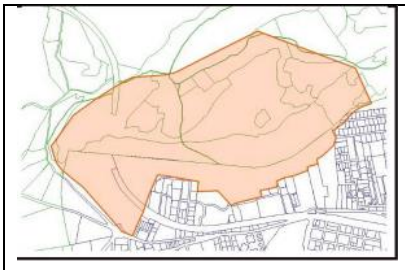
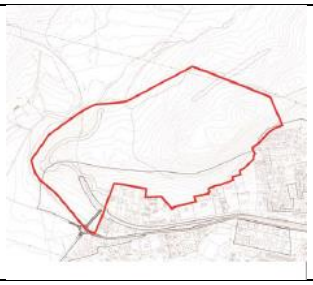
Ficha 55 Trincheras del Cerro Jaralón

MEMORIA ARQUEOLOGÍA	FICHAS CATÁLOGO MUNICIPAL

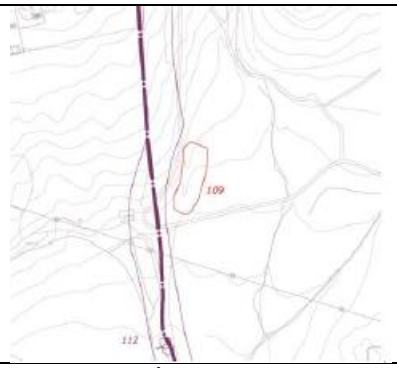
Ficha 56 Canteras de granito los canchales No hay ficha en memoria arqueológica de 2018, pero sí su referencia en el Informe Preliminar de Evaluación de Impacto Arqueológico del PGOU de Collado Mediano, de ARA ARQUEÓLOGOS, de 201 (ver foto inferior).

MEMORIA ARQUEOLOGÍA	FICHAS CATÁLOGO MUNICIPAL

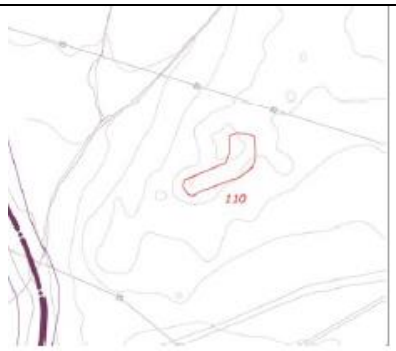
Ficha 74 Cerro del Jaralón

	
MEMORIA ARQUEOLOGÍA	FICHAS CATÁLOGO MUNICIPAL

Ficha 109 Batería de la Serranilla (Asentamiento 2)

	
MEMORIA ARQUEOLOGÍA	FICHAS CATÁLOGO MUNICIPAL

Ficha 110 Los Berrocales (Campamento de la Serranilla)

	
MEMORIA ARQUEOLOGÍA	FICHAS CATÁLOGO MUNICIPAL

Ficha 130 Dehesa Golondrina / Los Rasos

MEMORIA ARQUEOLOGÍA	FICHAS CATÁLOGO MUNICIPAL

4. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, O.A.

INFORME RELATIVO A LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL DE COLLADO MEDIANO / INFORME CONDICIONADO DE PLANEAMIENTO

N/REF: IPL-0119/2022

Fecha: 4-05-2023

El Informe enumera las principales referencias de la legislación y documentos informativos sobre temas de hidrografía en el término municipal de Collado Mediano.

CONTESTACIÓN

Las referencias legales mencionadas en el Informe están recogidas, y en su mayor parte reproducidas, en el artículo 58. PROTECCIÓN DEL ESTADO NATURAL DE LOS CAUCES, de las Normas Urbanísticas Generales.

Se tiene en cuenta el Real Decreto 35/2030, de 24 de enero, de revisión del plan hidrológico de la demarcación hidrográfica del Tajo (entre otras), en particular en referencia al Anexo V referente a la demarcación hidrográfica del Tajo.

El Informe señala que en este momento, existe recurso hídrico suficiente en la UDU “Navacerrada (CYII) (SAT04A08), siempre que no supere la asignación establecida.

En consecuencia, se considera FAVORABLE.

oooooooooo

Collado Mediano, 8 de mayo de 2023

II. CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES RECIBIDAS

Número referencia interna	ALEGANTE	TEMA	RESULTADO DE CONTESTACIÓN
1	PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CAMINO DE LOS BARRIZALES	Oposición a la propuesta de nueva vía de servicio, y otros temas de la urbanización Los Barrizales	Aceptada Parcial
2	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN SOTOGRANDE	Oposición a la propuesta de nueva vía de servicio, y otros temas de la urbanización Sotogrande	Aceptada Parcial
3	JUYFRA 46	Fincas colindantes con calle Los Linos	Desestimada
4	D. Eusebio Niño Ráez	Avenida del Pinar 85	Aceptada
5	D. Carlos Muñoz	Información sobre el ED 13	No es alegación
6	RAFCOL SA	Paseo Mª Cristina 2	Aceptada parcial
7	Propietarios familias Lorca, Navarro y Torres	SAU 10	Desestimada
8	Familia Badorrey Martín	Parcela en calle La Ermita 7	Aceptada Parcial
9	Familia Badorrey Martín	Parcela en calle La Ermita 15	Aceptada Parcial
10	Familia Badorrey Martín	Finca rústica en Las Talanqueras	Desestimada
11	Familia Badorrey Martín	Finca con referencia catastral 3852118VL1035S0001QP en el SUS 4	Sin acción
12	Familia Badorrey Martín	Fincas en el SUS 4	Desestimada
13	Familia Badorrey Martín	Finca en paraje “El Depósito”	Desestimada

1 y 2.- ALEGACIONES DE LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CAMINO DE LOS BARRIZALES (Cº Barrizales), Y DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN SOTOGRANDE (U. Sotogrande)

Se contestan ambas alegaciones en este escrito único, ya que la problemática y las soluciones de planeamiento son similares y enlazadas.

ALEGACIÓN:

Ambas agrupaciones se oponen al proyecto de vía de servicio por las siguientes razones:

1. Cº Barrizales expone que la Memoria del PGOU asigna el coste de la nueva vía de servicio enteramente a la urbanización del SUS 15.
2. Considera que no existe necesidad de realizar un único acceso como el previsto en el PGOU, a la carretera M-619. Entre otras razones, porque la vivienda es básicamente de segunda residencia.
3. Cº Barrizales discute la viabilidad de repercutir sobre la propiedad de terrenos el coste (expropiación y ejecución) del nuevo viario lateral. Manifiesta que el Ayuntamiento nunca informó ni preguntó a la propiedad sobre esa actuación. En su apoyo señala que tanto Alpedrete como Guadarrama tienen el mismo tipo de accesos; destaca que el Ayuntamiento de Collado Mediano no ha solicitado badenes de velocidad, frente a los de Alpedrete y Guadarrama, que sí lo han hecho. Señala que el Ayto en 20 años no ha mejorado las infraestructuras existentes.
4. Cº Barrizales comenta que no han encontrado ni estudio de afecciones, ni consulta a la Consejería correspondiente, que justifique las actuaciones que propone el PGOU; señala la segura afección de la vía de servicio a la Vereda de Alpedrete y de los Herrenes de Esteban López.
5. U. Sotogrande considera que la avenida de 500 años es irrelevante, dada la ausencia de registros fiable; estima que como máximo pueden estudiarse los 50 años pasados, en los que no ha habido afección de inundaciones a las viviendas.
6. U. Sotogrande plantea que la actual carretera debería convertirse en una calle urbana, dada la multitud de accesos a las urbanizaciones de los tres municipios afectados; la solución debe ser conjunta de los tres municipios. Expone que la realidad actual es de una calle urbana dando acceso a multitud de urbanizaciones de los dos municipios contiguos. Opina por tanto, que la solución no es del municipio de Collado Mediano, sino de los tres municipios afectados.
7. U. Sotogrande considera que al tratarse de suelo urbano, no pueden exigirse las protecciones de zonas forestales o pluviales.
8. Cº Barrizales concluye con su rotunda oposición a asumir el coste de la vía de servicio que daría acceso al SUS 15.
9. U. Sotogrande propone como actuación propia el mantenimiento de los viales existentes, sin aparcamiento ya que son practicables peatonalmente, con mejora de calzada y ejecución de instalaciones. Opina que la imputación del coste de mejora de viales existentes y de infraestructuras que hace el PGOU a los propietarios debe trasladarse al Ayuntamiento, para no contradecir el objetivo de “viabilizar el desarrollo de las infraestructuras públicas necesarias” señalado en la ficha del Plan Especial de Infraestructuras de Sotogrande.
10. U. Sotogrande expone que la mejora del viario existente no es viable económicamente con la dimensión mínima de 4.000 m2 para parcelas que determina el PGOU, ya que “solo hay 7 parcelas con dimensión superior”, lo que impide en la práctica para la mayor parte de propiedades, obtener financiación por segregación de parcelas con la que afrontar el coste de la urbanización del viario. Esta situación contradice la afirmación de

la Memoria Justificativa del PGOU, cuya evaluación del estudio de viabilidad financiera para el sector privado estima que “la repercusión del coste por vivienda viene a representar un 2,34% del precio medio de vivienda, repercusión aceptable…” Propone una parcela mínima de 1.000 m2 (Ordenanza RU-3), de acuerdo con lo que rige en otras urbanizaciones cercanas.

11. Cº Sotogrande no considera necesario mejorar las salidas de la urbanización a la carretera M-619. Critica que en el frente de su urbanización no se han instalado badenes reductores de velocidad. Considera esa carretera una calle urbana. Sugiere mejoras en el trazado interno de la urbanización Sotogrande.

ANÁLISIS:

La deficiencia de las salidas de esta urbanización ha sido comentada desde la redacción del Avance del PGOU.

Ha sido indicada por los Informes de la Consejería de Transportes sobre las previsiones del PGOU de Collado Mediano. Así, los Informes de 5/02/2019 (Ref. 06/022131.9/19) y de 21/04/2020 (ref. 06/046726.9/20), de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras, Área de Planificación señalan, en relación con las previsiones del PGOU respecto a las urbanizaciones de Sotogrande y de los Barrizales:

> “No aparece reflejada en los planos del Plan General la previsión de la de servicio en la carretera M-619…”
> “Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento deberá ser sufragadas íntegramente por los promotores”.

La asignación del coste de la vía de servicio exclusivamente al desarrollo de la SUS 15 es correcto y responde al criterio original que justifica la aparición de este nuevo sector. Se corrige la distribución de costes de las Normas Urbanísticas Particulares en ese sentido.

El futuro desarrollo del ámbito SUS 15 podría tener acceso desde el Camino de Los Labajos, al oeste.

La urbanización de los ámbitos de Barrizales y de Sotogrande (en este caso, las vías interiores, y las infraestructuras correspondientes y protección del arroyo de Los Linos) corresponde a la propiedad de esos ámbitos ya que son de propiedad privada, y el Ayuntamiento no debería recibirla (emitir un decreto de recepción de obra) hasta su terminación. No obstante, sobre este tema, es el Ayuntamiento quien puede establecer un convenio para resolverlo de otro modo.

Respecto a la solución de accesos a la carretera, el modo de actuación en otros municipios (Guadarrama y Alpedrete en este caso) no debe imponer necesariamente una norma a seguir en otros municipios, en este caso, en el de Collado Mediano.

Tal como señalan ambas alegaciones, ese tramo de varios kms de la carretera M-619 es en la práctica una vía urbana (o una “travesía”, en términos de carreteras), y la solución a solo tres accesos para el municipio de Collado Mediano no cambiaría esa situación para el resto de ese viario. Pero no deja de ser una carretera en la que hasta ahora no ha sido posible solucionar satisfactoriamente los accesos a las urbanizaciones actuales de Sotogrande y de Barrizales.

La instalación de badenes reductores de velocidad en carreteras es competencia de la Consejería de Transportes (Proyectos y Construcción de Carreteras), no del Ayuntamiento. No obstante, el Ayuntamiento de Collado Mediano debe tener en cuenta esta petición, para trasladarla a esa Administración.

Respecto a la dificultad de obtener financiación por segregación y venta de parcelas que expone la alegación de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Sotogrande, se produce porque el PGOU ha utilizado el antecedente del planeamiento anterior, las Normas Subsidiarias. No obstante, el PGOU puede variar la dimensión de parcela mínima por ser ésta una condición pormenorizada, no estructurante. Pero no es así con la edificabilidad, salvo que se plantease una cesión de suelo para dotaciones públicas por un aumento de edificabilidad (arts. 36 y 42.8.c de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid), y se cediese al Ayuntamiento el 10% de ese aumento de edificabilidad del conjunto de la urbanización, con la consiguiente reparcelación.

Con estas premisas, debe corregirse el error del aumento de edificabilidad respecto a las condiciones anteriores de las NNSS (que asignan una edificabilidad de 0,10 m2/m2 a las urbanizaciones de Barrizales y de Sotogrande), porque la obligación de asignar la cesión de suelo para dotaciones públicas y del 10% del aumento de edificabilidad con la correspondiente reparcelación sería poco práctica tanto para el municipio como para los propietarios de ese suelo.

Con esas premisas, puede reducirse la parcela mínima a 3.000 m^2 sin necesidad de realizar nuevas cesiones por aumento de edificabilidad, y mantener el frente mínimo de 15 metros. Estas dimensiones pueden dar lugar a unas 40 nuevas parcelas en Sotogrande, lo que facilitará que ese ámbito mejore sus condiciones financieras para acometer la necesaria urbanización interna.

La corrección del error cometido en la pasada tramitación del PGOU respecto a la edificabilidad, puede resolverse restituyendo la edificabilidad a 0,10 m^2/m^2, lo que es perfectamente aceptable para una dimensión de 3.000 m^2 de parcela, sin necesidad de establecer cesiones de suelo público.

Pero, si se siguiese la propuesta de la alegación de U. Sotogrande y se aceptase una parcela mínima de 2.000 m^2 o de 1.000 m^2, podrían aparecer unas 50 o unas 130 nuevas viviendas, respectivamente, lo cual cambiaría la estructura y perfil de este ámbito.

La obligación de señalar la zona inundable como aquellos terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, responde al contenido del artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986, modificado el 9 de diciembre de 2016. La posibilidad de edificar en esos terrenos viene establecida por los artículos 17.4 y 30 de las Normas Urbanísticas Particulares del PGOU, y artículo 9 Ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES DE LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CAMINO DE LOS BARRIZALES (Cº Barrizales), Y DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN SOTOGRANDE (U. Sotogrande)

1. Se mantiene la propuesta de trazado de la vía de servicio de la carretera M-619, con asignación del coste de construcción al desarrollo del SUS 15; y con cesión de suelo a cargo de cada ámbito afectado.

2. Se admite la parcela mínima de 3.000 m^2 y frente mínimo de 15 metros, para ambas urbanizaciones de Sotogrande y de Barrizales.
3. Se corrige el error de asignación de edificabilidad, que para ambas urbanizaciones en aplicación de la Ordenanza RU 6 (corregida en el mismo aspecto) es de 0,10 m^2/m^2 de acuerdo a lo establecido en las NNSS.
4. Se mantiene la obligación de urbanizar el ámbito completo de la urbanización interna previamente a su recepción por el Ayuntamiento, salvo que éste dictara otra orden razonada. El correspondiente Proyecto de Urbanización propondrá el trazado y dimensiones del viario de acceso a la urbanización, y su conexión con la vía de servicio.
5. Se traslada al Ayuntamiento, para su remisión al organismo competente, la solicitud de instalar badenes reductores de velocidad en el frente de carretera de las dos urbanizaciones.

ACEPTADA PARCIALMENTE

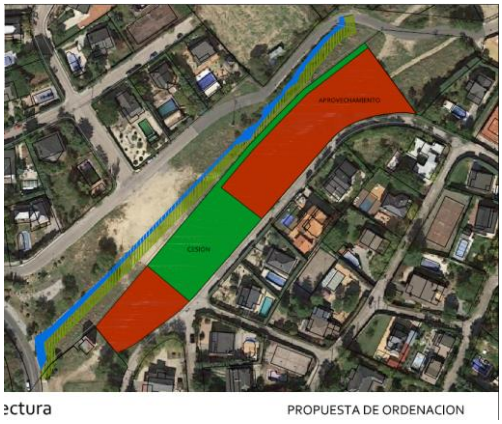
3.- ALEGACIÓN DE JUYFRA 46 SL REFERENTE A LAS FINCAS COLINDANTES AL OESTE CON LA CALLE LOS LINOS

ALEGACIÓN:

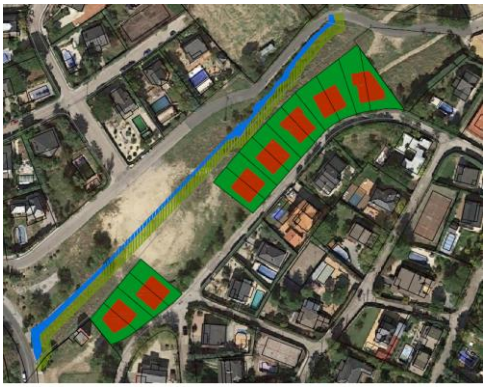
D. José Ignacio Morcilo Cayón, representante de Juyfra 46 SL, alega que las 10 fincas con nº registral de 1744 a 1753, ambas incluidas, tienen calificación de suelo urbano desde la vigencia de las NNSS, con las cesiones de calles realizadas dentro de la urbanización a las que corresponden.

Rechaza la propuesta del PGOU de su inclusión en el sector urbanizable SUS 3.

Ofrece la cesión para zona verde pública, de las tres parcelas de nº registral 1749, 1750 y 1751, como más afectadas por la delimitación de la zona inundable que hacen los Informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo, CHT (Ref. AGDPH-IPL-0009/2020, de 16/04/2020). Se copia a continuación la ordenación que ofrece el alegante.



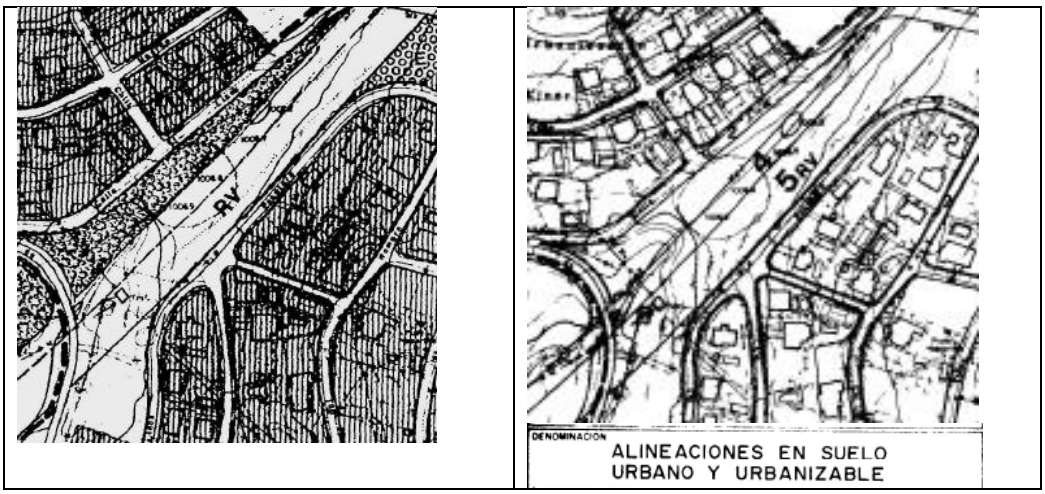
ectura PROPUESTA DE ORDENACION



ctura IMAGEN FINAL

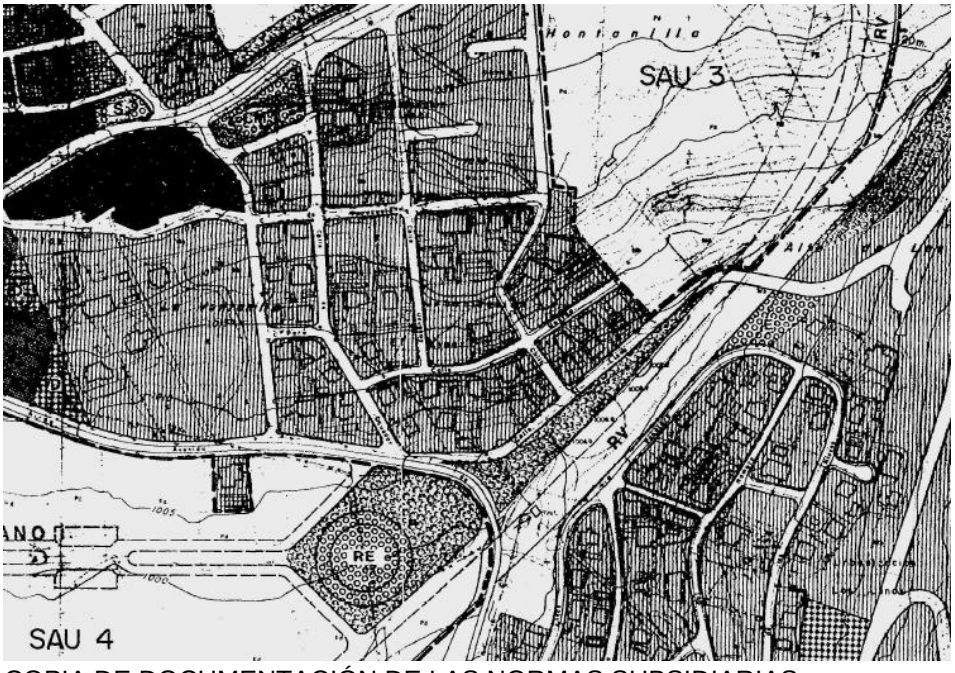
ANÁLISIS:

1. La zona donde se ubican las diez parcelas de la alegación está clasificada en el planeamiento vigente (Normas Subsidiarias), como Reserva Viaria, RV, exigida por la Administración de Carreteras de la Comunidad de Madrid. No está asignada a suelo urbano, ni a suelo apto para urbanizar. Por tanto, debe entenderse que esa zona se adscribiría al suelo no urbanizable, con la Administración de Carreteras de la Comunidad de Madrid como responsable de aquella asignación de Reserva Viaria.



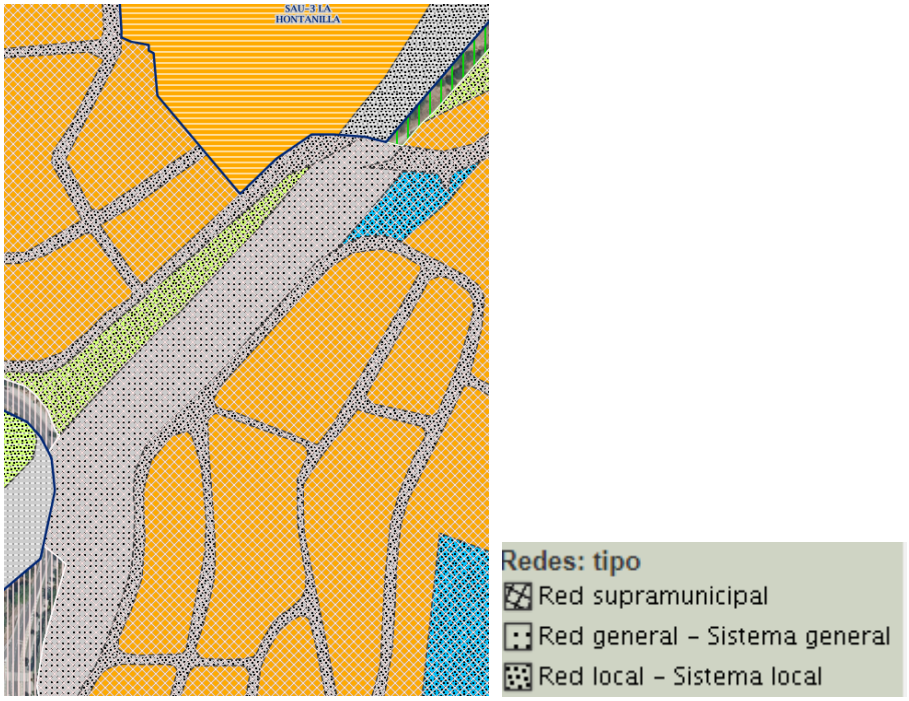
COPIA DE DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Respecto a la clasificación urbanística de suelo de ese corredor, no cabe duda de corresponder al suelo no urbanizable, porque no está adscrita a ningún ámbito: así como en las NNSS la zona suroeste de esa RV está incluida en el Sector Apto para Urbanizar SAU 4, y así como la zona noreste lo está en el SAU 3, el tramo señalado por la alegación no está admitido por ninguna de las dos Fichas, SAU 3 o SAU 4. Y tampoco hay delimitación de ámbito urbano que admita esa carga.



COPIA DE DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Incluso en el visor de suelo de la Comunidad de Madrid, ese tramo de corredor figura sin adscripción a ningún ámbito:



2. Esa zona o corredor está delimitada por la Confederación Hidrográfica del Tajo, CHT, como zona inundable, lo cual hace inviable su urbanización y posterior edificación de uso residencial. Y el área central de ese corredor está identificado por la CHT parcialmente afectado por la Delimitación del Dominio Público Hidráulico, DPH, que no es urbanizable.

   El artículo 51 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), señala que “En ningún caso se permitirá dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicaciones de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.”

   El organismo de cuenca ha remitido al Ayuntamiento la delimitación de las zonas de protección del arroyo de Los Linos. De acuerdo con el Informe de la CHT, de referencia IPL-0009/2020, de 16/04/2020, esta delimitación abarca la mayor parte de las diez parcelas en estudio, incluyendo las siguientes consideraciones:

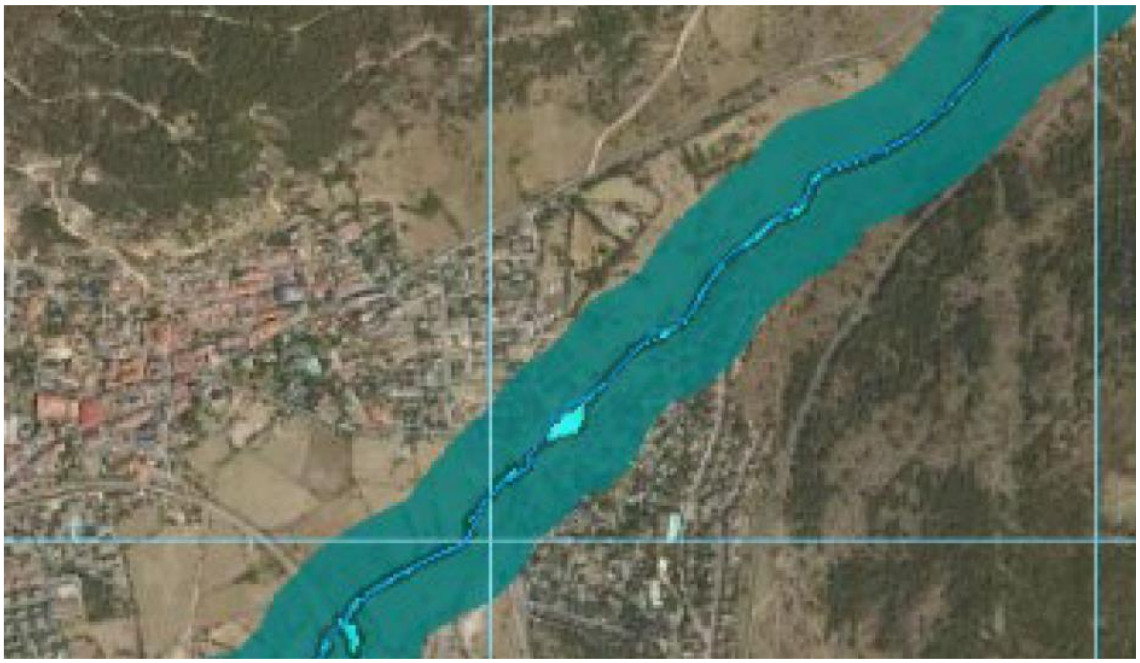
Se ha efectuado la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), http://sig.mapama.es/snczi/, obteniéndose, para el término de Collado Mediano, los siguientes resultados:

- **Dominio Público Hidráulico y Zona de Policía:** Dispone de estudios específicos para el arroyo de los Linos, perteneciente a los estudios *3M046 - Arroyo de Los Linos, desde su nacimiento hasta su desembocadura en el río Guadarrama* y *SNCZI DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO. ZONAS INUNDABLES EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE MADRID Y CASTILLA Y LEÓN (Figura 3)*.

- **Zona de flujo preferente:** dispone de estudios específicos para el arroyo de los Linos identificados como ES030_ZFP_13-04.2-06, pertenecientes a los estudios *3M046 - Arroyo de Los Linos, desde su nacimiento hasta su desembocadura en el río Guadarrama* y *SNCZI DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO. ZONAS INUNDABLES EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE MADRID Y CASTILLA Y LEÓN (Figura 4)*.

- **Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI):** dispone de estudios específicos para el arroyo de los Linos identificado como ES030-13-04.2.

- **Zonas Inundables:** Zona de baja, media, alta y muy alta peligrosidad de inundación para el arroyo de los Linos, procedentes de los estudios *3M046 - Arroyo de Los Linos, desde su nacimiento hasta su desembocadura en el río Guadarrama* y *SNCZI DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO. ZONAS INUNDABLES EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE MADRID Y CASTILLA Y LEÓN (Figura 5)*.



Delimitación del DPH, zona de servidumbre y zona de policía (Fuente: SITTajo).

Zona de flujo preferente (Fuente: SITTajo).

Delimitación de zonas inundables (Fuente: SITTajo)

Se reitera que este Organismo considera vigentes los planos de inundación disponibles en el visor de información geográfica de la Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (http://sig.mapama.es/snczi/). Se significa asimismo que dicha cartografía se encuentra disponible para descarga en la página web del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (http://www.mapama.gob.es/es/).

Conforme lo establecido en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

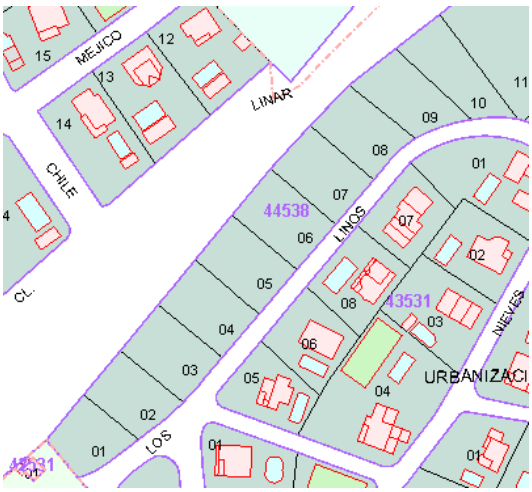
La **zona de flujo preferente** es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los **artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico**.

1. El PGOU aprobado inicialmente, e informado favorablemente por la CHT en el ámbito de la alegación, descarta el trazado de una Reserva Viaria de Sistema General, y únicamente mantiene la actual calle Del Linar, de propiedad pública.

El artículo 51 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), señala que “En ningún caso se permitirá dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicaciones de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.”

2. El plano de catastro señala como suelo urbano sujeto a contribución urbana las parcelas afectadas. No obstante, cabe recordar que la delimitación fiscal no supone una clasificación urbanística del suelo.



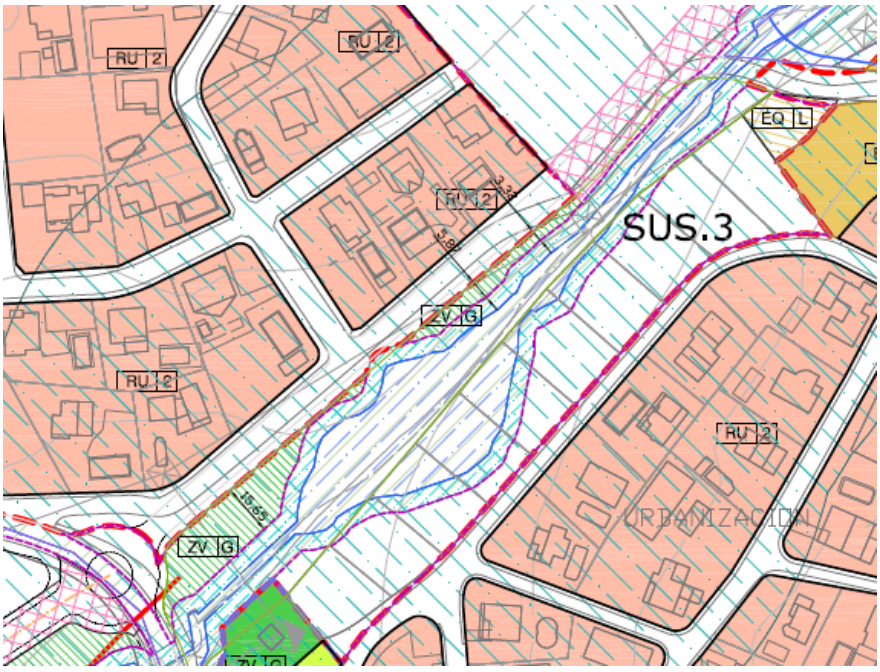
3. En el documento para aprobación provisional de octubre 2022 el PGOU propuso asignar a este ámbito derechos de edificación en el sector urbanizable SUS 3, que ofrece la posibilidad de trasladar la posible edificabilidad de esas parcelas a una zona no inundable. Esta propuesta no es aceptada por la alegación.

CONTESTACIÓN:

La ordenación del Plan General considera de mayor interés para este ámbito su calificación como espacio libre de edificación, evitando riesgos por avenidas y, cumpliendo con las directrices del organismo de cuenca.

La pretensión de clasificación del ámbito de la alegación como suelo urbano no se sostiene con los antecedentes del planeamiento anterior. Por el contrario, el procedimiento para obtener suelo de redes generales puede ser el de incorporación a un ámbito de suelo urbanizable, que permita obtener los derechos de aprovechamiento urbanístico previa compensación de las cesiones de suelo que establece la LSCM para los incrementos de edificabilidad.

En consecuencia, se mantiene la clasificación del ámbito de la alegación como zona verde de red general, adscrita al sector urbanizable SUS 3, La Hontanilla, con coeficiente de edificabilidad 0,25 m2/m2 y coeficiente unitario de aprovechamiento ponderado 0,25 unidades de actuación por m2 de suelo.



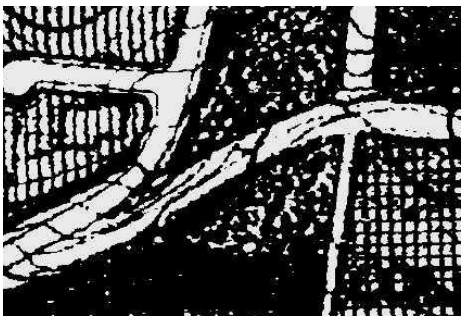
4.- ALEGACIÓN AVDA DEL PINAR 87

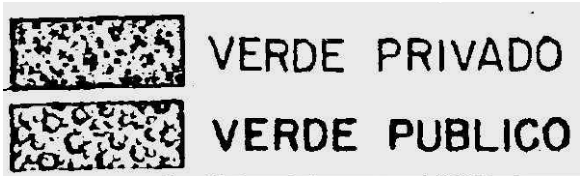
D. Eusebio Niño Ráez alega error en la calificación de la parcela de identificación catastral nº 3256201VL1035N0001HW, sita en la Avenida del Pinar 87.

ALEGACIÓN:

Alega que la calificación debe ser RU 2, en lugar de ZV-L. Como documentación sobre la propiedad privada de dicha parcela menciona la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Originalmente, en las NNSS la parcela está calificada como Zona Verde (la visibilidad de la trama de la cartografía es confusa en cuanto a si se trata de zona verde pública o zona verde privada), según se copia a continuación:





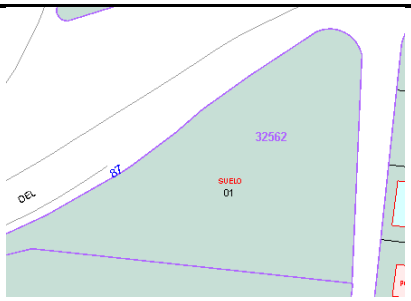
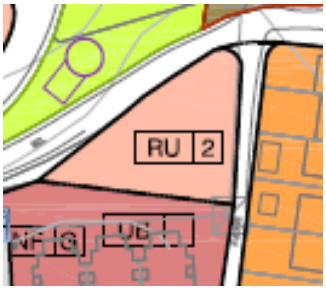
En apoyo de la razón de su posible calificación en 1990 (NNSS), se encuentra el actual receptor de aguas de escorrentía de los terrenos al norte, con rejilla y acometida situada en el borde sur de la parcela, conectado supuestamente a colector que pasaría bajo la urbanización al sur de la que procede la citada parcela.

La parcela solo parece tener como finalidad pública la recepción de las aguas de escorrentía; no tiene interés como zona verde pública dada su ubicación, su escasa entidad y su pendiente.

CONTESTACIÓN:

Por tanto, puede admitirse la calificación de uso residencial unifamiliar con ordenanza RU 2, sujeta a la condición de resolver la admisión de aguas de escorrentía. Para ello, se delimita en el PGOU un ámbito de Condiciones de Ordenación, CO-9.

Con esta contestación, se rectifica la contestación (de julio 2022) a las alegaciones al documento de PGOU Inicial de 2020, con Registro de Entrada 2020-E-RE-881 (11 documentos para la misma parcela), 982, 1001, 1078, 1292, 193, 1305, 1463.

DENOMINACIÓN: CO 9	
Referencia catastral: 3256201VL1035N0001HW Plano 03.2	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Parcela actualmente con instalación para recepción de aguas de escorrentía y canalización bajo la urbanización colindante al sur. Previamente a la edificación de la parcela, deberá resolver la canalización actual manteniendo su funcionalidad. Ordenanza zonal RU-2, con capacidad para una vivienda.	

5.- ALEGACIÓN DE D. CARLOS MUÑOZ, FINCA MONTE REDONDO

No es alegación.

Solicita información de la Finca con identificación catastral
parte rustica 28046A002000270000MS y parte urbana 4552824VL1045S0001QF.

La parte urbana está sujeta a las condiciones del Estudio de Detalle nº 13, copiadas a continuación, y es edificable para vivienda unifamiliar con ordenanza RU-2.
La parte rústica está sujeta a las condiciones de afección de la carretera M-601, y no es edificable salvo para actividades de suelo rústico, sin vivienda.

Se copia a continuación el contenido de las Normas Urbanísticas Particulares referente a esta parte urbana.

ESTUDIO DE DETALLE Nº 13.- Monte Redondo

Justificación

Es parte de una parcela clasificada como suelo urbano en las NNSS, que actualmente únicamente tiene conexión con la calle Cerro del Telégrafo al sur. Requiere conectar el viario con la c/ Monte Redondo al oeste, y definir su alineación interior salvando la pendiente existente.

Descripción

Zona edificable de aproximadamente 6.300 m2, de la finca con Referencia catastral nº 4552824VL1045S0000MD, con único acceso actual por c/ Monte Redondo al oeste. Por su zona este discurre una línea eléctrica aérea de 220 Kv. El extremo este queda afectado por la zona de protección de la carretera M-601. Es parte de un expediente de segregación de la finca matriz aprobado en agosto de 2005. No ha habido actuaciones hasta la fecha.

Condiciones para la parte urbana:

La urbanización deberá conectar con calle de al menos 10 m. de ancho las calles Monte Redondo y Telégrafo, con tramitación de Estudio de Detalle para definir las alineaciones.

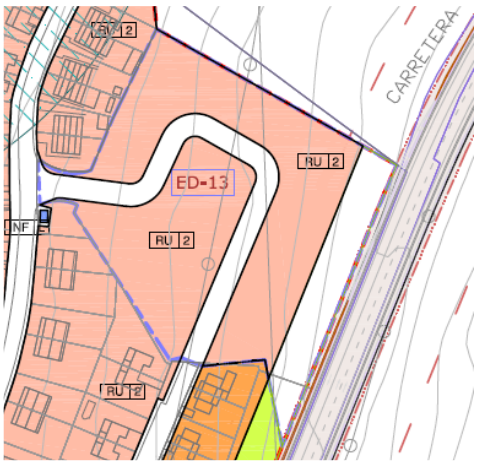
Creará la infraestructura de conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración previa a la puesta en servicio de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración.

Deberá respetar las afecciones de:

- La línea eléctrica existente, que deberá enterrarse, modificar su trazado o mantener un corredor de 15 metros de ancho en el que no se permitirá edificar ni instalar usos para actividades con intervención de personas
- Las zonas de protección de la carretera M-601 definidas por la ley 3/1991 de carreteras de la Comunidad de Madrid: Zona de Dominio Público constituida por una franja de terreno de 3,0 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista, y una franja de Protección, de 15 metros de ancho medidos desde la arista exterior de la explanación de la carretera.
- Protección acústica de las emisiones de la carretera M-601. Deberá presentar un estudio de contaminación acústica con las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar que no se superan los niveles legales para el uso residencial, de acuerdo al Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012),
- Para la aprobación de las medidas de protección de la carretera se requerirá Informe vinculante de la Dirección General de Carreteras.

Las condiciones de desarrollo son las de la ordenanza RU 2, con parcela mínima de 500 m2.

Estado actual



Ordenación PG

Es responsabilidad de la propiedad de la finca, y en su caso, del conjunto de futuros propietarios constituidos en Entidad de Conservación Urbanística, el mantenimiento libre de maleza de la franja de 30 m. de ancho colindante por el norte y el este con la parte edificable de la finca. Se aplicará para ello el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales, con obligación de asegurar la protección alrededor de la edificación, medida desde el límite exterior de la edificación o instalación destinada a las personas, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada.

- Condiciones de protección de flora y fauna para el desarrollo del ámbito ED-13, Monterredondo: Previamente a su desarrollo, deberá realizarse un análisis de la posible afección de flora y fauna protegida, teniendo en cuenta que al este se encuentran terrenos de Monte de Utilidad Pública, pasada la carretera M-601 (NNUU Particulares, Artículo 25, Montes o terreno forestal. Ley 16/1995, de 4 de mayo, forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid).

Condiciones para la parte rústica:

Por la afección de la carretera M-601, no es edificable salvo para actividades de suelo rústico, sin vivienda.

6.- ALEGACIÓN PASEO MARÍA CRISTINA Nº 2

ALEGACIÓN:

Su propietaria RAFCOL SA, propone, para la parcela de referencia catastral *26556E6VL1025N0001BZ*, las siguientes alegaciones:

	1. Asignar la ordenanza RU 2 a la zona sur que respetaría la configuración histórica y original de la finca nº 1085.
	2. Que el resto de parcela se califique con ordenanza RU-3 en lugar de RU-4. Argumenta en apoyo, que esa condición facilitaría la sostenibilidad de la ordenación, muy cara de mantener en las condiciones actuales.

ANÁLISIS:

Tal como ya se contestó una alegación similar de la misma empresa Rafcol SA de febrero 2020, la calificación urbanística mantiene la de las NNSS, ya que la solicitud de la alegación incrementaría la edificabilidad de la parte solicitada de 0,15 m2/m2 (ordenanza RU 4) a 0,33 m2/m2 (ordenanza RU 2), lo que de acuerdo con los artículos 67.2 y 36 LSCM, obligaría a establecer cesiones de suelo dotacional que, en este caso, no tiene utilidad urbanística.

La segunda alegación de admitir parcela mínima de 1000 m2 en el resto de la parcela fue ya en parte contestada afirmativamente a la alegación de la misma propiedad de febrero 2020. Con ello puede aumentarse la densidad residencial, que es mayormente el factor que mejora la rentabilidad de una nueva ordenación facilitando su mantenimiento; y en cualquier caso, la catalogación del edificio principal (ficha nº 25 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos) asegura la conservación de los principales elementos de la parcela.
Pero, por otro lado, la ordenanza RU 4 del PGOU mantiene la edificabilidad de las NNSS (0,15 m2/m2 para la Zona 5 de las NNSS), y con ello no es necesario establecer cesiones de suelo público como ocurriría si se asignase la ordenanza RU 3 del PGOU, que incluye una edificabilidad de 0,20 m2/m2.

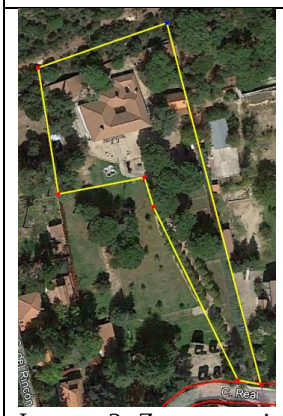
CONTESTACIÓN:

Se desestima la primera alegación de ampliar la zona con ordenanza RU-2.

Se admite la asignación de parcela mínima 1.000 m2 a la parcela de aproximadamente 11.000 m2. Se delimita una zona de Condiciones de Ordenación CO-19, según se copia a continuación.

<table>
<tr><td colspan="2">DENOMINACIÓN: CO 19</td></tr>
<tr><td colspan="2">Condiciones de ordenación con parcela mínima de 1.000 m^2</td></tr>
<tr><td>CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Con objeto de facilitar el mantenimiento de la finca completa y de facilitar la aplicación de las condiciones de catalogación de la misma, se admite en este ámbito la parcelación con parcela mínima 1.000 m2, con las siguientes condiciones:
a) Ordenanza RU 4, pero admitiendo parcela mínima de 1.000 m2. Constituye un subgrado dentro de la ordenanza RU-4; se mantendrá el resto de parámetros de dicha Ordenanza Zonal.
b) Respetará la arboleda del camino de entrada de dirección norte – sur, que queda vinculada a la edificación protegida situada al norte de la finca, tal como señala indicativamente la segunda imagen. Ese camino de entrada podrá dar lugar al acceso a las parcelas de superficie mínima de 1.000 m2 que pudieran reparcelar la finca matriz.
c) También, la finca matriz podrá ordenarse como Agrupación de Conjunto.</td><td>
Imagen 1. Zona sujeta a estas Condiciones de Ordenación, CO-19.

 
Imagen 2. Zona aproximada de aplicación de las condiciones de catalogación (Ficha 25 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos)</td></tr>
</table>

7.- ALEGACIÓN REFERENTE AL SAU 10 DE LAS NNSS

ALEGACIÓN:

Las personas propietarias de terrenos calificados en las NNSS como suelo apto para urbanizar, SAU 10, alegan que a) el PGOU no aporta justificación para la desclasificación de ese suelo, b) que la motivación de esa desclasificación no corresponde al interés general, c) que ese suelo ha estado incluido "sin cambios sustanciales" en el PGOU hasta el trámite de información pública de 2021 e informe de contestación a alegaciones de julio de 2022.

ANÁLISIS

El Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con ref. PCEA 10-UB2-00058.6/20-11, de diciembre 2011, concluye evaluando en sentido desfavorable la propuesta:

> Teniendo en cuenta los informes emitidos por la Dirección General del Medio Ambiente, que la ordenación propuesta no se ajusta a los aspectos ambientales señalados en dichos informes y que presuponen un valor ambiental a preservar, esta Dirección General de Evaluación Ambiental, como Órgano Ambiental a los efectos del procedimiento establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, informa en sentido DESFAVORABLE la Modificación Puntual relativa al SAU-10 "El Berrocal" en los términos en que está planteada.

El siguiente Informe, con ref. 10-UB2-00059.7/2011, de abril 2013, concluye:

> Por tanto, en concordancia con los informes emitidos sobre el ámbito, esta Dirección General informa desfavorablemente el desarrollo del SAU-10 en el término municipal de Collado Mediano.

El documento de Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, de 9 de julio de 2018, señala en su Memoria Justificativa (pag. 8), párrafo que se repite en el Resumen Ejecutivo de septiembre de 2019 (pág. 24):

- Se suprime un sector (SAU 10, de 73 viviendas) por su rechazo por informes de la Consejería de Medio Ambiente, y su incompatibilidad con los criterios de consolidación del modelo compacto del núcleo principal, manteniendo únicamente el área edificable que cuenta ya con acceso y que completa la urbanización existente (UE 3, con capacidad para unas 18 viviendas, dependiendo de la ordenación que se presente).

Las alegaciones con entrada en el Registro Municipal nº1723 y nº 1473 de 2017 se oponen a la clasificación del SAU 10 como suelo urbanizable, y se responde lo siguiente en el correspondiente Informe de Contestación a Alegaciones de septiembre 2017 – julio 2018, presentado en el trámite de información pública de 2017:

"El ámbito de la clasificación del sector SAU 10 es problemático por razones ambientales y por el salto que supondría de las carreteras. Se permitirá únicamente edificar en al ámbito sur de la calle del Ramiro, cerrando así el contorno previsto del núcleo. El resto del ámbito se destinará a suelo no urbanizable."

Es decir, por información pública en 2017 ya se conocía la situación de desclasificación de ese ámbito.

CONTESTACIÓN

Se desestima la alegación.

8.- ALEGACIÓN DE CALLE ERMITA Nº 7

La alegación discrepa sobre la catalogación de la construcción actual, prácticamente en ruina.

Solicita condiciones viables para su edificación.

ANÁLISIS:

1. La catalogación con categoría Ambiental procede de la inclusión por la D. G. de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid en el Catálogo Geográfico de la Comunidad de Madrid, con **nº de Registro CM/0046/030**. Una vez incluido un inmueble en ese Catálogo Geográfico, su inclusión en el Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos es obligada. Su modificación requiere necesariamente un informe positivo de la D.G. de Patrimonio Cultural.
2. La asignación al grado 4 (de la categoría de protección Ambiental) como corrección del Catálogo a partir de una consulta anterior sobre la posibilidad de edificación de esta parcela nº 7, permite realizar la mayor parte de las obras de reconstrucción – rehabilitación de este edificio. La propiedad puede realizar consultas al Ayuntamiento sobre las condiciones para un proyecto de edificación que presentase en esquema.
3. La eliminación de esta catalogación requeriría seguir el trámite de solicitud a la D.G. de Patrimonio Cultural, con (en su caso) recomendación del Ayuntamiento para un resultado positivo.
4. Parece más práctico realizar un anteproyecto de la nueva edificación, presentarlo para aprobación por dicha D.G. de Patrimonio Cultural (es decir, sin eliminar su catalogación, aunque esa se presentase para tramitación independiente). Una vez recibido informe positivo, podrá edificarse con las condiciones de la Ficha de Catálogo.
5. Cabe recordar que la Memoria del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos incluye la siguiente posibilidad de modificación (aunque el resultado de tal trámite comporta mayor incertidumbre que el de presentación de un proyecto que cumpla las condiciones de la Ficha actual). Se copia a continuación esa posibilidad de modificación de carácter excepcional de la Memoria del Catálogo:

> 4.3.6. Modificaciones de carácter excepcional
>
> Podrán autorizarse con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o rehabilitación se consideren necesarias para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o que por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su distribución interior o en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.
>
> Exclusivamente para inmuebles declarados de interés cultural o patrimonial será además de aplicación lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la LPHCM, que admite soluciones alternativas para el cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación, y señala el procedimiento para su autorización.

CONTESTACIÓN:

Se considera positivamente la propuesta de desclasificación del edificio en ruina de calle La Ermita nº 7, pero ésta deberá ser aprobada por la D.G. de Patrimonio Cultural, previa presentación de un anteproyecto de la nueva edificación pretendida.

Complementariamente, se considera positivamente la posibilidad de edificación sujeta a las condiciones de la Ficha nº 30 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Deberá atenerse a las condiciones de la Ordenanza Casco Antiguo. Se recuerda que esa Ordenanza incluye la siguiente condición, que hará desaparecer la escalera exterior que ocupa la acera, y en consecuencia hará baja la entrada al edificio hasta la cota de rasante o altura razonable sobre ésta.

9. Eliminación de impactos

Con carácter general, los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenación en el aspecto desacorde con el Plan General. La declaración responsable para obtención de licencia de obras podrá ser condicionada a informe de los Servicios Técnicos Municipales justificando tal consideración, y a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos.

A continuación, se reseñan los tipos de obras genéricas y los impactos negativos a eliminar que conlleven:

- Las operaciones de demolición y **nueva planta** darán lugar a la **eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación** y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente en la zona.

9.- ALEGACIÓN CALLE ERMITA Nº 15

ALEGACIÓN:

La alegación discrepa sobre la catalogación de la construcción de la parcela de calle La Ermita nº 15, porque tal construcción no existe.

Solicita condiciones viables para su edificación.

ANÁLISIS:

1. La catalogación con categoría Ambiental procede de la inclusión por la D. G. de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid en el Catálogo Geográfico de la Comunidad de Madrid, con **nº de Registro CM/0046/060**. Una vez incluido un inmueble en ese Catálogo Geográfico, su inclusión en el Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos municipal es obligada. Su eliminación requiere necesariamente un informe positivo de la D.G. de Patrimonio Cultural.
2. No obstante lo anterior, tratándose de una parcela vacante de edificación, el único sentido de su protección es aplicarle la condición de que la nueva edificación, sujeta a la Ordenanza Casco Antiguo del PGOU, respete la imagen de los edificios contiguos de la calle La Ermita.
3. Siendo esta última condición acorde con el sentido de la catalogación, hace innecesario mantener la catalogación del inexistente edificio de la parcela, por tanto puede suponerse suprimida su catalogación y su ficha.

CONTESTACIÓN:

Se considera positivamente la propuesta de desclasificación del edificio inexistente de calle La Ermita nº 15, pero ésta deberá ser aprobada por la D.G. de Patrimonio Cultural.

Complementariamente, se considera positivamente la posibilidad de edificación sujeta a las condiciones de la Ordenanza Casco Antiguo, respetando la imagen de los edificios contiguos de la calle La Ermita.

Hasta tanto la D. G. de Patrimonio Cultural no acepte la eliminación de la edificación inexistente, se incluye en la Ficha la siguiente nota:

Se admite edificación con Ordenanza Casco Antiguo, con tipología y organización de la fachada principal de cada parcela siguiendo las pautas del Epígrafe 8. Condiciones Estéticas, de esa Ordenanza.
El proyecto de re-edificación deberá integrar la piedra de los muros actuales, transportándola a la nueva situación de fachadas, asegurando con otro tipo de piedra, al menos en planta baja, la identificación de la parte con material rescatado de la edificación anterior. Las plantas superiores podrán ejecutarse con enfoscado de tonalidad blanca o tierra.

10.- ALEGACIÓN SOBRE FINCA Nº 14 DEL POLÍGONO 02, EN LAS TALANQUERAS

D. Pedro, D. César y Dª Beatríz Badorrey Martín alegan que la finca nº 14 del polígono catastral 02 de Collado Mediano (paraje de La Talanquera) debería estar incluido en el sector SUS 3, La Hontanilla.

ALEGACIÓN:

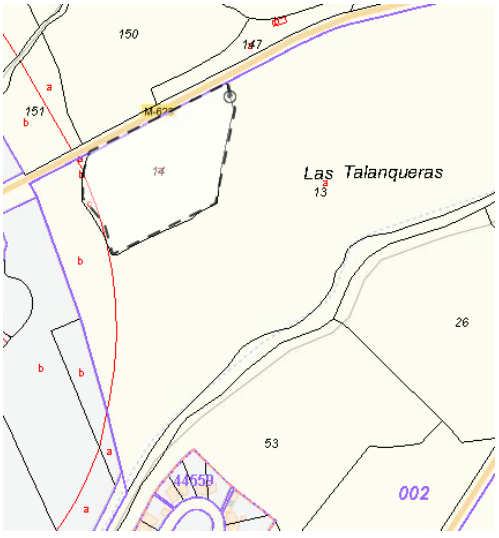
Alegan que la discrecionalidad de ordenación del planeamiento urbano debe guardar una coherencia lógica con los hechos.

ANÁLISIS:

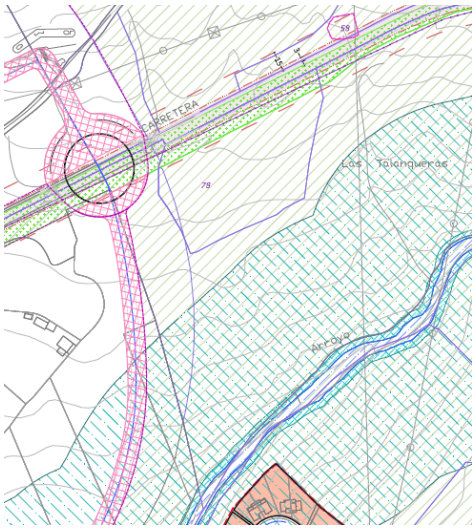
No es comprensible el fondo de coherencia de la alegación. El trazado proyectado del viario que bordea el sector urbanizable constituye un claro límite, que en caso de que incorporasen fincas al exterior del viario distorsionarían la función de circunvalación que podrá ejercer ese viario. El art. 37.2.a) de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid indica esa razón como modo idóneo para la sectorización: "la sectorización se efectuará siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, considerando especialmente los trazados de los elementos de las redes públicas estructurantes."

La Memoria Justificativa, en su Epígrafe 5.4. Justificación de la delimitación y condiciones de los sectores urbanizables, indica para el sector SUS 3:
"**SUS 3. LA HONTANILLA.** Procede de la delimitación de las NNSS, y cierra la ordenación del núcleo principal por el este."

La finca nº 14 de la alegación resultaría en una extensión disfuncional, con afecciones de la carretera M-623 no deseables.



Polígono 2 Parcela 14 LAS TALANQUERAS



Ordenación del PGOU

CONTESTACIÓN:

Se desestima la alegación.

11.- ALEGACIÓN SOBRE FINCA CON REFERENCIA CATASTRAL 3852118VL1035S0001QP EN EL SUS 4.

D. Pedro, D. César y Dña. Beatriz Badorrey Martín proponen, como propietarios de la finca de referencia catastral 3852118VL1035S0001QP sita en el sector SUS 4 del PGOU, que tal sector "se desarrolle en fases y a instancia de los interesados". Lo justifican con base en diversos factores de desarrollo urbanístico y de viabilidad, con referencia al artículo 33 de la ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

ANÁLISIS:

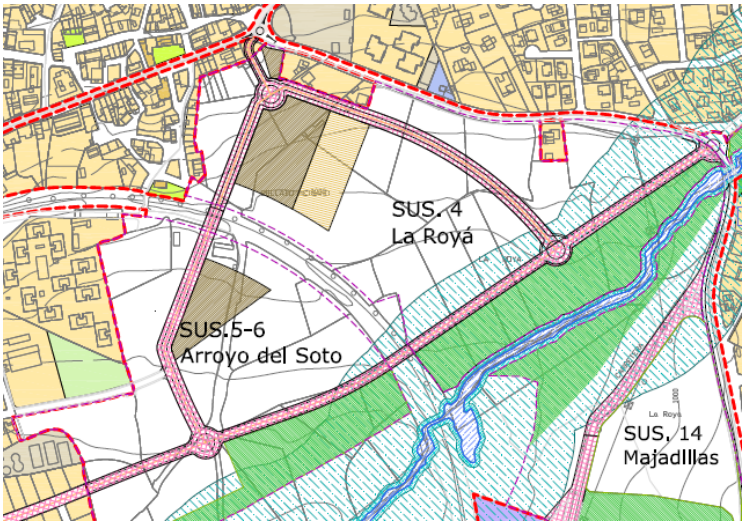
El sector SUS 4, LA ROYÁ, tiene aproximadamente 10,34 has y tiene asignada una densidad de 30 vdas/ha, una superficie adecuada para un desarrollo completo muy necesario para Collado Mediano por las superficies dotacionales de sistema general previstas lo más próximas posibles al casco urbano tradicional, en conexión con la plaza del Ayuntamiento. La ficha y planos del sector en el PGOU indican los sistemas estructurales o generales que solicitan los alegantes.

La ley 9/2001 señala en su art. 48.1.e: "Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente." Es decir, la gestión del sector podrá desarrollarse delimitando varias UEs, una vez justificada la función y efectividad de los sistemas estructurales del sector.

Probablemente el área de mayor interés de desarrollo es la zona norte del sector, colindante con el Casco Antiguo y que deberá albergar el centro dotacional previsto. La finca de la alegación no se encuentra en esa zona, pero siempre pueden establecerse acuerdos de gestión que permitan la agrupación y aportación de fincas siempre que la ordenación mantenga su coherencia estructural.

CONTESTACIÓN:

En consecuencia, la propuesta de los alegantes tiene cabida en la legislación urbanística y en las condiciones de desarrollo previstas por el PGOU para ese sector. No hay pues, denegación de la alegación, cuyo resultado dependerá de la redacción del Plan Parcial.

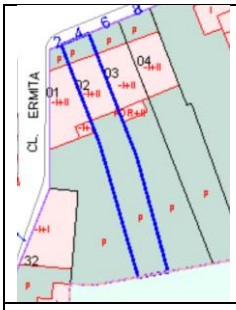
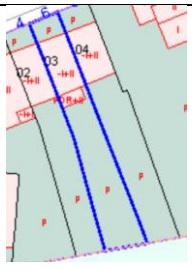
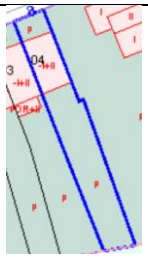


Ordenación de los sectores SUS 4 y SUS 5-6 en el PGOU.

Finca alegación.

12.- ALEGACIÓN SOBRE VARIAS FINCAS EN EL SECTOR SUS 4

D. Pedro, D. César y Dña. Beatriz Badorrey Martín proponen, como propietarios de las fincas de referencia catastral 3852101VL35S000IDP, 3852102VL1035S0001XP,3852103VL1035S0001IP y 3852104VL1035S0001JP situadas en calle Madrid 2 a 8 y a la parcela finca catastral 3852124VLl035S00001 TP, en el sector SUS 4 del PGOU, que éstas sean consideradas suelo urbano, y que en cualquier caso, que el sector "se desarrolle en fases y a instancia de los interesados". Lo justifican con base en diversos factores de desarrollo urbanístico y de viabilidad, con referencia a varios artículos de textos legales y de jurisprudencia.

			
3852102VL1035S0001XP	3852103VL1035S0001IP	3852104VL1035S0001JP	3852124VLl035S0001TP

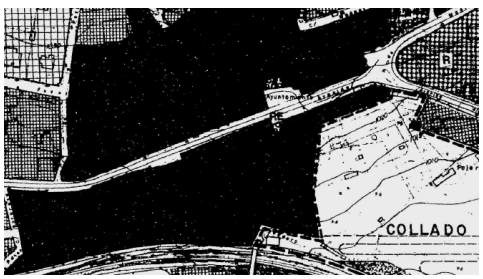
ANÁLISIS:

1. A lo largo de la Alegación se manifiesta que se discute la ordenación del Avance (Avance de Planeamiento, art. 56 LSCM). No obstante, aquí se interpreta que se refiere a la ordenación del documento más reciente llevado a la 4ª información pública del

PGOU, y que ya ha sido sometida a anteriores alegaciones en las respectivas informaciones públicas. Así, la contestación a alegaciones de la información pública de 2018 señalaba los siguientes conceptos:

a) Los alegantes admiten que estos terrenos puedan ser clasificados como suelo urbano no consolidado. En primer lugar, el criterio del PGOU sigue siendo el de no considerarlos como suelo urbano. Pero aun si fuera así, debe recordarse que las obligaciones para el desarrollo del suelo urbano no consolidado son muy similares a las del suelo urbanizable (arts. 18 y 36 puntos 5 y 6, LSCM). El punto VII del preámbulo de la ley 9/2001, LSCM, así como su artículo 47, reconocen la posibilidad de exigir plan parcial en suelo urbano no consolidado.
b) Respecto a la posibilidad de actuación en plazos diferentes al resto del sector en que se integran, será el Plan Parcial el documento que podrá establecer Unidades de Ejecución y sus plazos.
c) La delimitación catastral no implica clasificación urbanística del suelo. La extensión de las fincas, o su consideración como fincas enteras, no tiene relación con los criterios para clasificar el suelo.
d) El PGOU justifica en su Memoria Justificativa, la delimitación de los sectores urbanizables basándose en la delimitación previa de las NNSS, y explicando la necesidad de acompañarlos de medidas de permeabilización de la barrera del ferrocarril, y de protección del arroyo de Los Linos. Esa decisión de proyectar nuevos pasos sobre la vía del FFCC, explica la Memoria, lleva a asignar a este sector una densidad de vivienda doble de la del resto de sectores, lo que garantiza su viabilidad económica y la capacidad para generar un centro cívico de suficiente importancia para Collado Mediano. Estas condiciones nunca hubieran podido abordarse en un ámbito reducido de suelo urbano no consolidado (SUNC), como solicitan los alegantes.
e) Los accesos que hubiera podido disponer ese ámbito de SUNC hubieran sido insuficientes. La calle de La Ermita no tiene ni capacidad ni conexión suficiente con la carretera. No es viable técnicamente abrir un nuevo acceso a la carretera entre el existente de calle de La Ermita y la rotonda al este. En definitiva, la ordenación de ese ámbito de SUNC es totalmente desaconsejable desde el punto de vista de la ordenación de Collado Mediano.

2. El art. 14.2.a) LSCM no es aplicable porque el planeamiento (NNSS y PGOU) no reconocen ese suelo como urbano. Y efectivamente, ese suelo se encuentra a efectos del RDL 7/2015, de 30 de octubre, en la situación básica de suelo rural, en tanto no adquiera la situación de suelo urbanizado.



DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

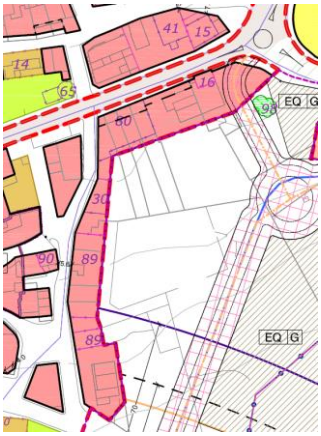
3. La división de áreas homogéneas se realiza para el suelo urbano, art. 37.1 LSCM. En este caso, es la homogeneidad tipológica y funcional de la zona edificada que está clasificada como suelo urbano tanto en el planeamiento precedente (NNSS) como en el de alegación (PGOU) lo que permite delimitar el Área Homogénea II de Casco Antiguo.
4. La contestación a una Sugerencia al Avance de Planeamiento presentada con nº de registro municipal 2207, 2008 y 2009 de octubre 2006 por los mismos alegantes fue ya contestada con el mismo criterio que la presente contestación. Respecto a la observación sobre el acceso rodado a la planta bajo rasante del edificio, deberá ser confirmada documentalmente para interpretar como error gráfico la situación alegada, puesto que, si realmente se estuviera impidiendo un acceso rodado existente, la situación real deberá prevalecer (art. 5 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU). No obstante, la delimitación sur del suelo urbano del plano 03.2 del PGOU incluye el acceso posterior al edificio existente. En cualquier caso, la alegación no aporta detalle sobre el caso, y no guarda relación con la pretensión de variar la clasificación de suelo.
5. El art. 1 de las Normas Urbanísticas Particulares del PGOU establece como condición para la aplicación del criterio de distancias de 50 metros al centro de la parcela, que el PGOU lo haya clasificado como suelo urbano. No es el caso.
6. En el caso de los terrenos de la alegación, no se cumple ninguna de las condiciones señaladas en el artículo 14.1. LSCM. En efecto:
   a) No son solares
   b) No cuentan con urbanización idónea
   c) No están ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes…
   d) No están urbanizados.

   Precisamente, por la condición de carácter reglado que tiene la clasificación de suelo urbano, el PGOU detalla en el artículo nº 1 ya citado de las Normas Urbanísticas Particulares, las condiciones en que se produce tal regulación.

7. La propuesta de desarrollo del SUS 4 en fases y a instancia de los interesados, es potestad de los propietarios de terrenos insertos en ese ámbito, o del agente urbanizador en su caso. Pero previamente, debe tramitarse el Plan Parcial del sector completo, que constituiría el documento que estableciese los ámbitos y fases, y su gestión dentro del sector completo.

   CONTESTACIÓN:

   Se desestima la alegación.
   Se mantiene la ordenación del PGOU:



ORDENACIÓN DEL PGOU

ESTADO ACTUAL

13.- ALEGACIÓN SOBRE FINCA EN PARAJE CONOCIDO COMO EL DEPÓSITO

. D. Pedro, D. César y Dña. Beatriz Badorrey Martín manifiestan disconformidad con la clasificación de suelo de su finca a continuación de terrenos como Cerro del Castillo 1 y 2. Piden su desarrollo futuro. Reconocen su situación en zona de transición del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama. Identifica su posición con el siguiente esquema:

ANÁLISIS

Efectivamente, la finca, según esquema aportado, se sitúa en suelo protegido por legislación regional.

CONTESTACIÓN:

Se desestima la alegación.