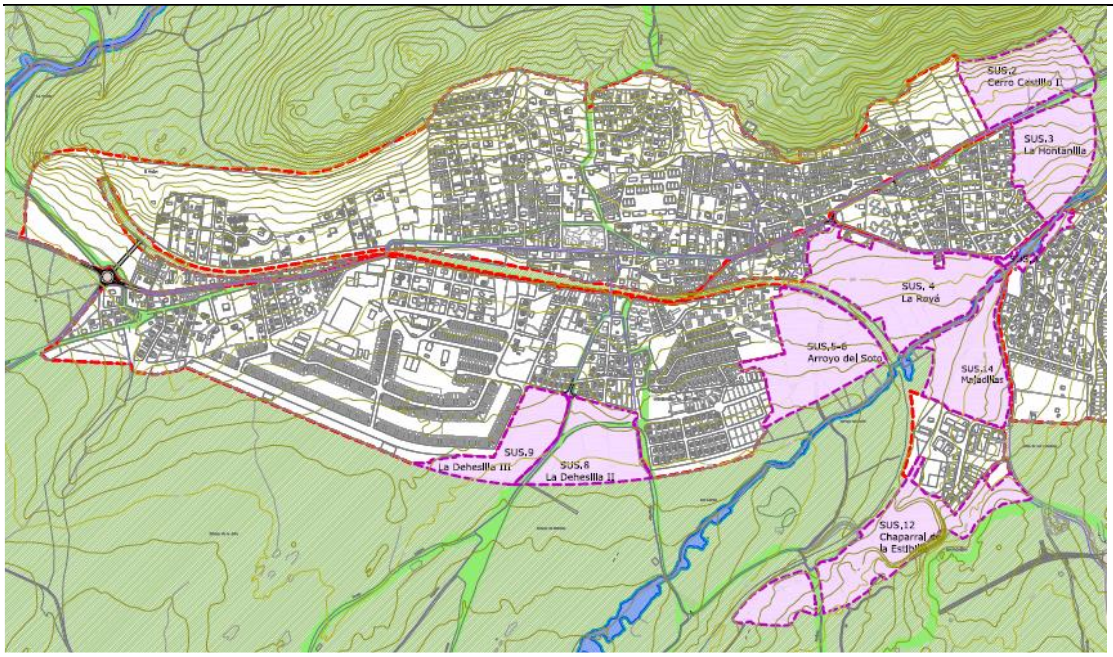
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

COLLADO MEDIANO



RESUMEN EJECUTIVO

DEL DOCUMENTO PROVISIONAL DEL PGOU

Marzo 2023

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL SL

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

ÍNDICE

1 JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS 4
2 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS 4
2.1 Alternativas de desarrollo del núcleo principal 4
2.1.1 Protección del espacio rural en el término municipal 6
2.1.2 Actuaciones de desarrollo previstas en el núcleo urbano 7
2.1.3 Variante de la carretera M-623 10
3 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN 12
3.1 Ordenación del término municipal 12
3.2 Usos e Intensidades en suelo urbano 12
3.3 Dimensionamiento de nueva urbanización 13
3.4 Elementos catalogados y protección arqueológica 14
3.5 Parámetros de los sectores urbanizables 15
3.6 Área de reparto del suelo urbanizable 16
3.7 Orden de prioridades para el desarrollo del suelo urbanizable 16
4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN 16
5 ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE 21
5.1. Delimitación de los ámbitos de la ordenación vigente (NNSS) y proyectada (PGOU) 21
5.2. Alcance de la alteración de la ordenación vigente por la proyectada 26
6 ESTUDIO DE VIABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL 27
6.1 Viabilidad Social 27
6.2 Viabilidad Ambiental 29
7 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA 29
7.1 Efecto sobre la hacienda municipal 29
7.2 Efecto sobre otras instituciones públicas 30
7.3 Evaluación de costes de la iniciativa privada 30

1 JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

El presente Plan General revisa y sustituye al planeamiento vigente, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 7/7/1990.

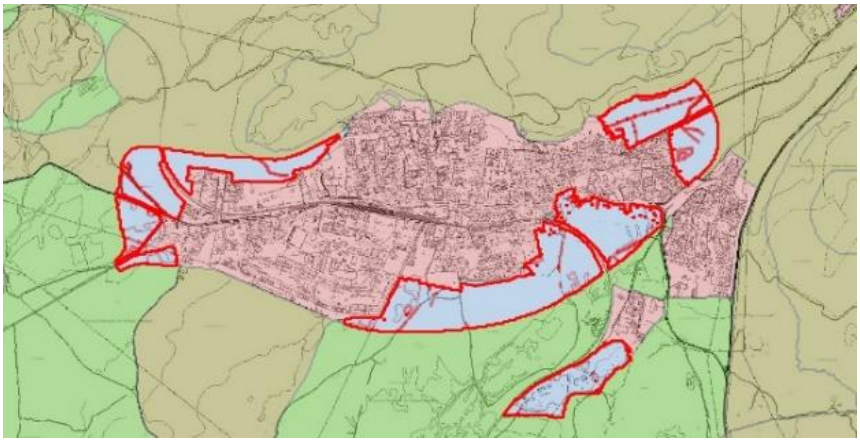
Su principal justificación es la de adaptar el planeamiento a la situación social y económica actual, así como de adaptarlo a la legislación vigente, de acuerdo con criterios de mantener la calidad ambiental y biodiversidad del municipio, facilitar la creación de aquellos equipamientos y servicios colectivos que requiera el actual desarrollo, y asegurar un modelo de crecimiento urbano acorde con la capacidad de acogida del territorio.

2 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

2.1 Alternativas de desarrollo del núcleo principal

De acuerdo a los criterios y objetivos del Plan General, las alternativas razonables de crecimiento de Collado Mediano son el desarrollo al sur y al este del núcleo principal para el uso residencial, además de mantener la posibilidad de crecimiento de actividades productivas de uso terciario e industrial.

Se estudian varias alternativas: una “alternativa cero”, que se correspondería con el mantenimiento del crecimiento previsto en las Normas Subsidiarias; una primera planteada en 2008-2010 que respondía a las demandas de crecimiento que se dieron en la época del final de la primera década del 2000, manteniendo los sectores previstos en las Normas Subsidiarias, y ampliando la superficie de desarrollo hacia el sureste del casco urbano, completando el crecimiento hasta el límite de la carretera M-601 al este. Otras alternativas posteriores, de 2010 y de 2014, reducen el crecimiento de nuevas zonas a la creación del nuevo centro cívico al sureste del núcleo principal.

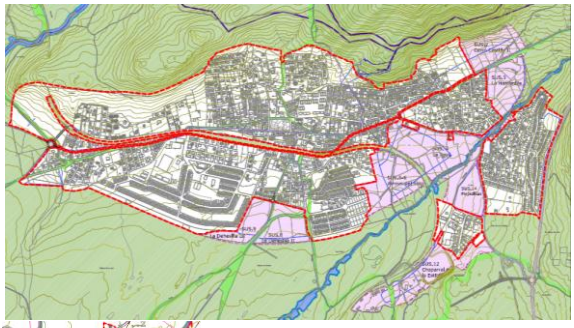


Alternativa cero: NNSS

Alternativa uno (Avance, 2006)

Alternativa dos (2008)

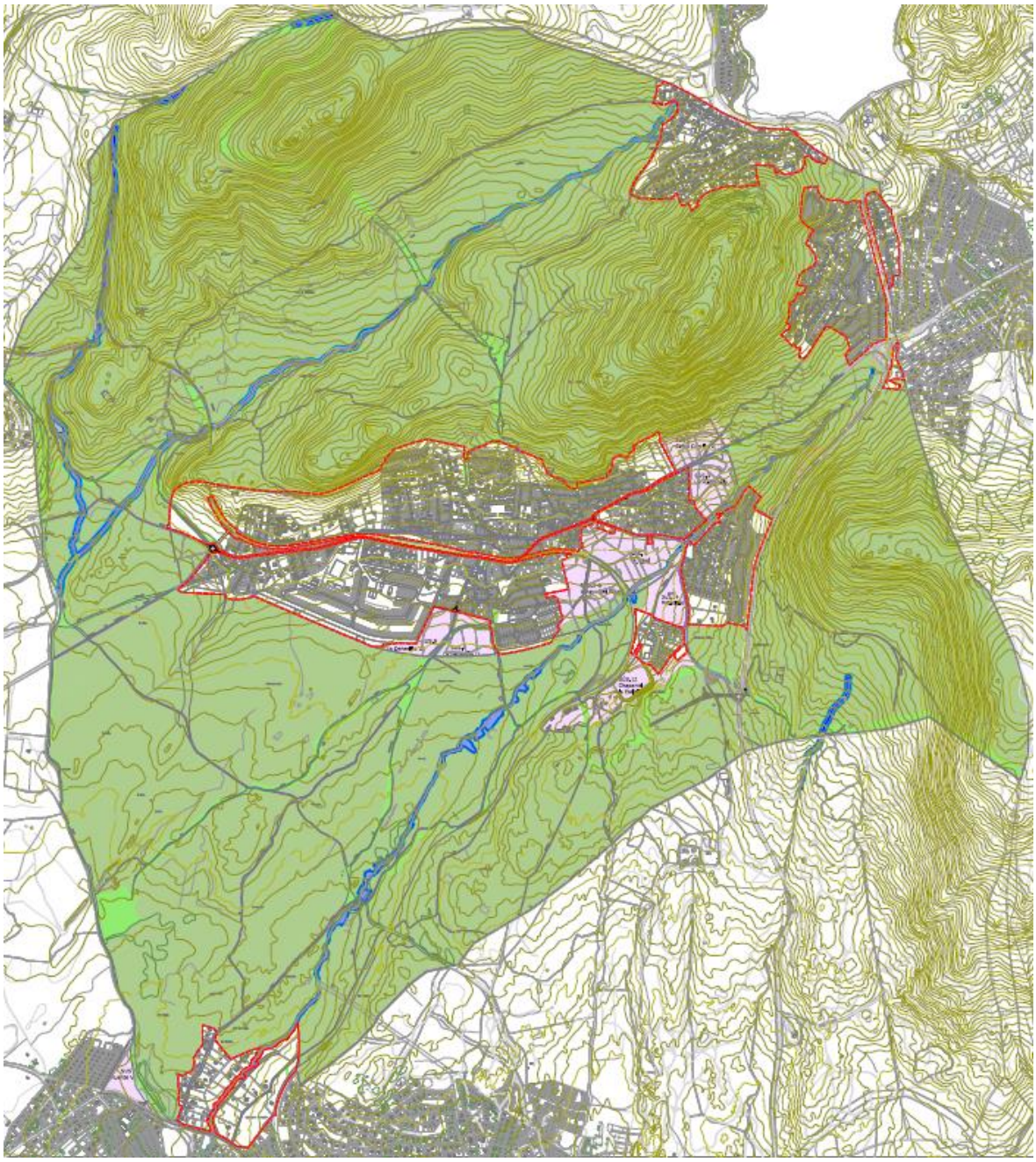
Alternativa tres (2014-2016)



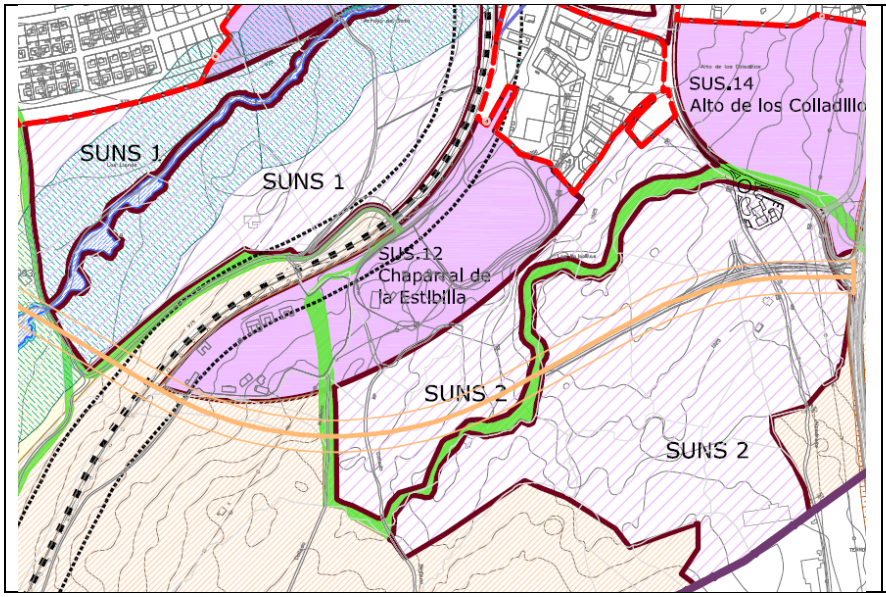
Alternativa final (2017-2021)

2.1.1 Protección del espacio rural en el término municipal

La alternativa final adoptada protege de la urbanización un 88% del territorio del término municipal:



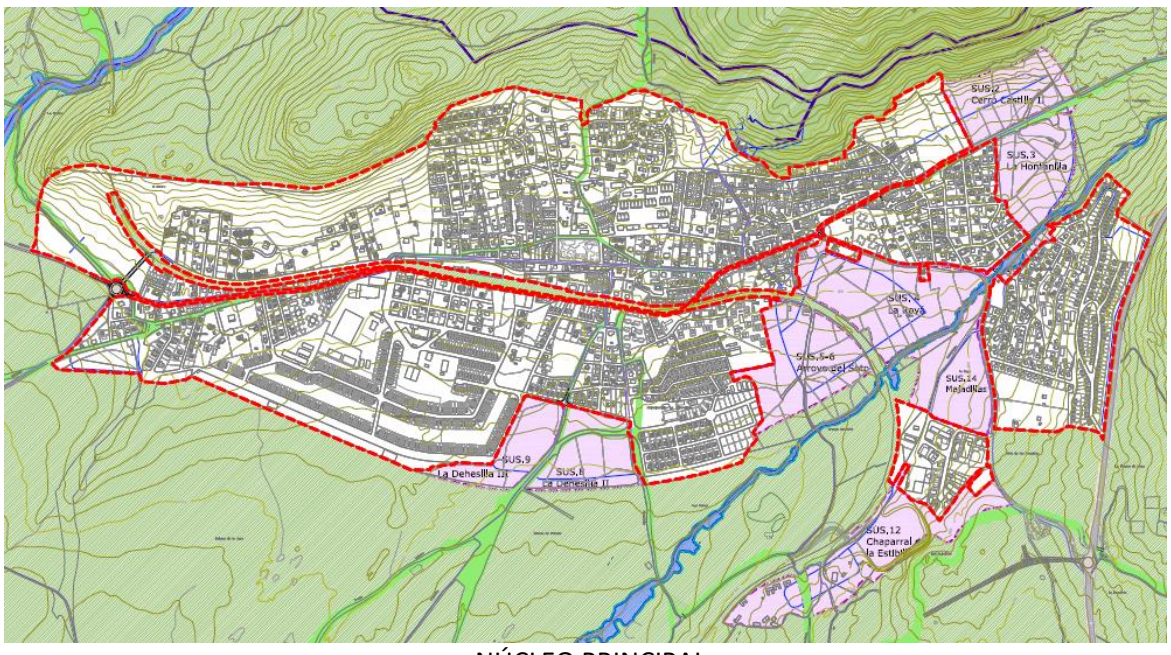
- Protege de la urbanización las 67,66 has del suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) previsto en documentos anteriores.



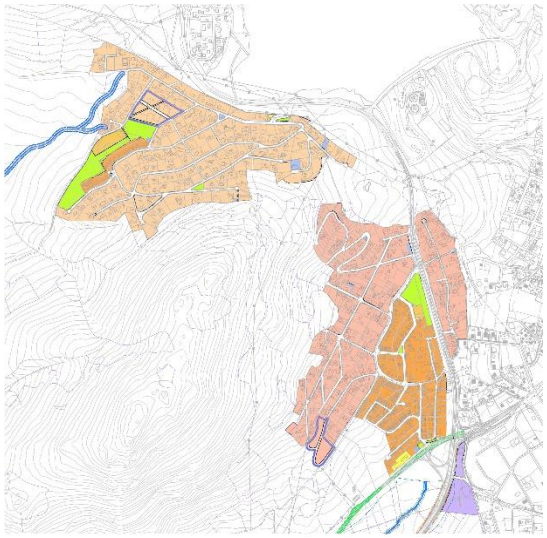
Se protegen como suelo no urbanizable los ámbitos del Alto de los Colladillos, y los ámbitos SUNS 1 y SUNS 2 propuestos en anteriores versiones del PGOU.

2.1.2 Actuaciones de desarrollo previstas en el núcleo urbano

- Reordena ligeramente el interior del núcleo principal de Collado Mediano, proponiendo correcciones en el viario interno para dar continuidad a aquellos fondos de saco que pudieran suponer un riesgo a la evacuación de caso de emergencias y proponiendo mejoras en los vacíos urbanos existentes, en general sin aumentar edificabilidad (ámbitos sujetos a Estudio de Detalle o a ordenación de Suelo Urbano No Consolidado).



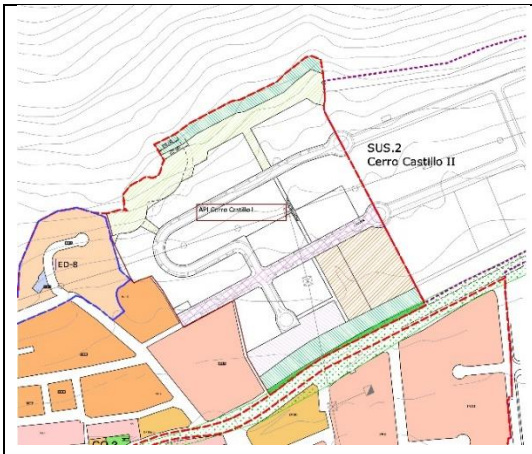
NÚCLEO PRINCIPAL



REAJO DEL ROBLE – SERRANÍA DE LA PALOMA

SOTOGRANDE - BARRIZALES

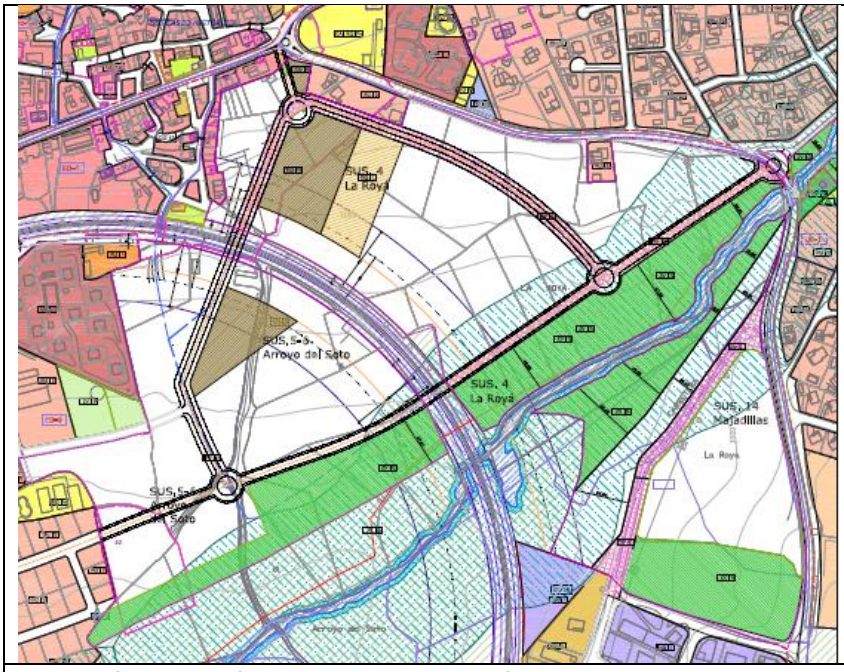
- Incluye como suelo urbano de API, Área de Planeamiento Incorporado, los ámbitos de Cerro del Castillo II y de Peñarrubia. Este último, con obligación de construir un paso bajo la vía del ferrocarril que una el extremo oeste de la Avda. de María Luisa, con la glorieta de enlace de las carreteras M-623 a Los Molinos y M-621 a Guadarrama.

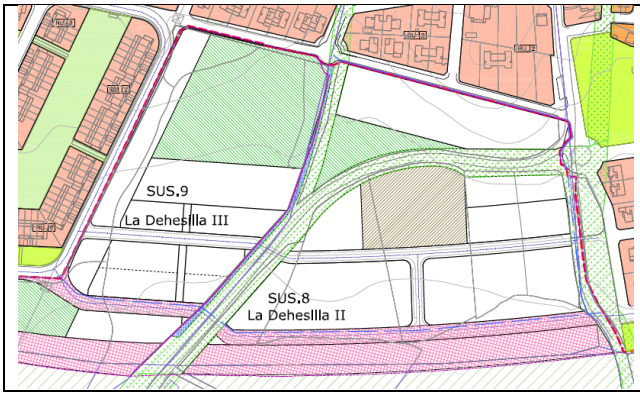


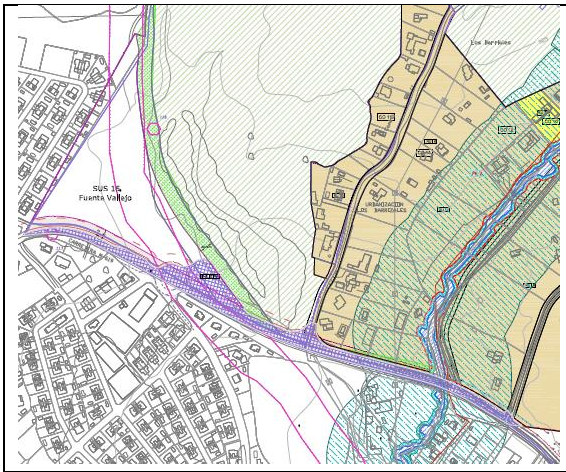
API Sector 1

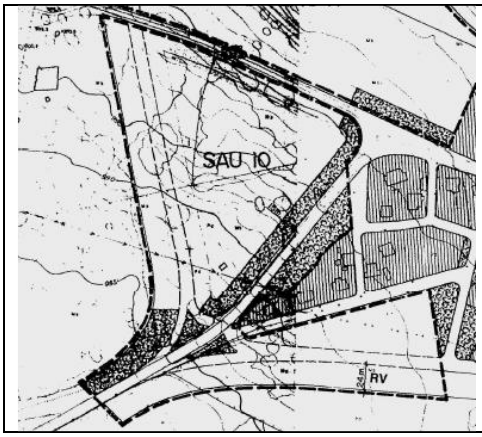
API Sector 11

- Mantiene la ordenación de los sectores urbanizables 3, 4, 5-6, 8, y 9, e incorpora dos nuevos sectores de suelo urbanizable Majadillas (nuevo nº SUS 14) que cede suelo para un parque público de 4,6 has en torno al arroyo Los Linos – El Soto, y Fuente Vallejo (SUS 15), que construye una vía de servicio con acceso a las urbanizaciones existentes.

	El sector 4 albergará un nuevo centro cívico ampliando las actuales instalaciones del Ayuntamiento.
Se prevé la creación de nuevo parque público de 4,6 has en torno al arroyo Los Linos – El Soto, que serán obtenido como red general por desarrollo de los sectores urbanizables SUS 4 (La Royá), SUS 5-6 (Arroyo del Soto), SUS 14 (Majadilla) y SUS 3 (La Hontanilla). Introduce un nuevo sector urbanizable nº 14: Majadillas, residencial y de instalaciones de comercio y oficinas (actividades terciarias) a la entrada del polígono industrial actual.	

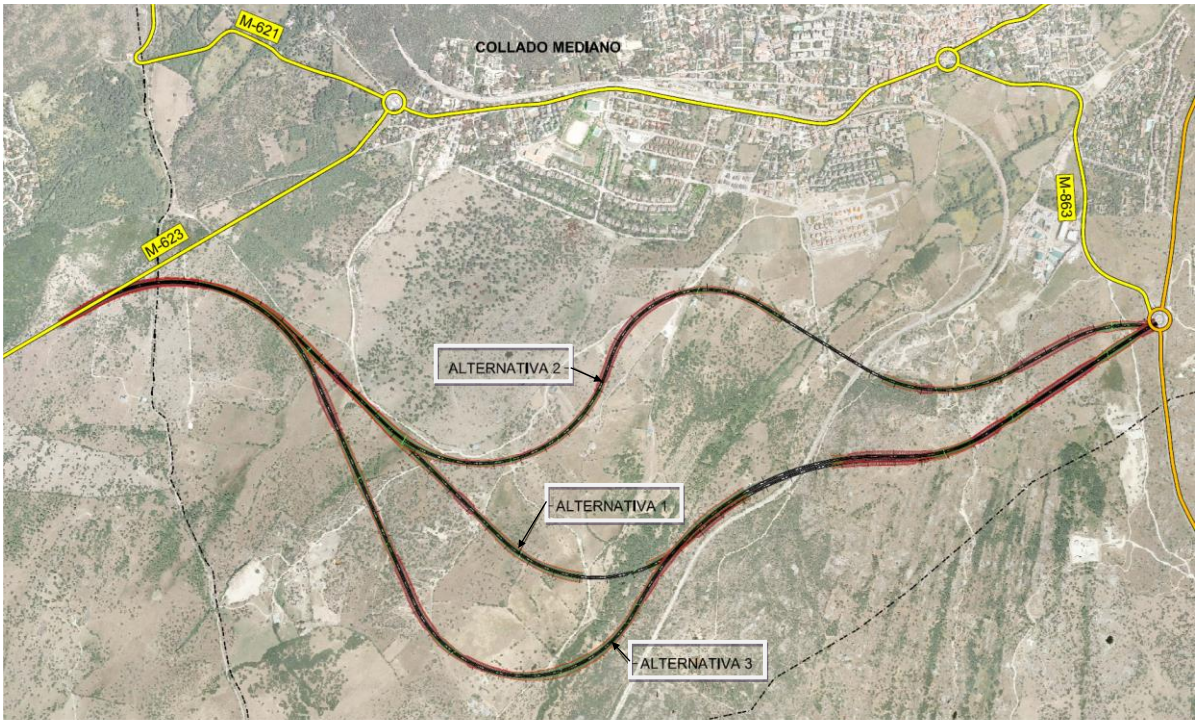
	Mantiene la ordenación y condiciones de los sectores urbanizables 8, 9. El sector 9, Las Dehesillas III, deberá ceder como parque público de fresnedas más de dos has, aproximadamente el 50% de la superficie del sector.

	Nuevo desarrollo unifamiliar SUS 15 – Fuente Vallejo, con obligación de ejecutar una vía de servicio paralela a la carretera M-619 que facilite el acceso a las urbanizaciones de Sotogrande y de Los Barrizales. A la izda. del gráfico: SUS 15 Fuente Vallejo. En color añil: nueva vía de servicio del SUS 15 y de acceso a Sotogrande y Los Barrizales.

	Por criterio de biodiversidad, se elimina la propuesta de las NNSS de desarrollo del SAU-10 al oeste entre las carreteras M-623 y M-621.

2.1.3 Variante de la carretera M-623

La intensidad de tráfico en la actual travesía de la carretera M-623 por el núcleo urbano se prevé que se aproxime al umbral en el que debe sustituirse por una variante. La legislación de carreteras señala que el trazado de una variante debe estar incluido en los PGOU. Y la Dirección General de Carreteras ha expresado en informe vinculante, la obligación de prever la posibilidad de desarrollo de las tres alternativas que estudió en 2009 que, por tanto, se mantienen. El informe señala también la imposibilidad de clasificar como urbanizable los terrenos por los que discurren los trazados de variante en su conexión con la carretera M-601 a Collado Villalba; y la necesidad de crear un nuevo acceso de las urbanizaciones Sotogrande y Barrizales a la carretera M-619 al sur.



Alternativas 1, 2 y 3 del trazado de la variante

3 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

3.1 Ordenación del término municipal

Las superficies ocupadas por la edificación respecto del término municipal son las siguientes (en metros cuadrados de suelo):

TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL							
	Término Municipal	Suelo Urbano núcleo principal*	Suelo Urbano diseminados norte**	Suelo Urbano Sotogrande y Barrizales	Suelo Urbanizable Sectorizado	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Total ocupado y ocupable
Superficie (m^2)	22.198.482	2.223.136	780.045	277.538	610.125	0	3.890.844
% respecto TM	100	10	4	1	3	0	18
* Incluye las API SUS1 y SUS11							
** Incluye la UE 4 Los Abetos							

Los asentamientos urbanos del término municipal se dividen en dos modelos: el núcleo principal y los núcleos periféricos. El territorio ocupado en la actualidad supone un 15% respecto a la superficie que comprende el término municipal, ocupando el núcleo principal el 10%. Con el resto del suelo urbanizable previsto se llegaría a ocupar el 18%, manteniendo la calidad urbana que ofrece el municipio al proteger la mayor parte de su territorio.

3.2 Usos e Intensidades en suelo urbano

En general se mantendrán los usos y edificabilidades asignados al suelo urbano por el planeamiento vigente, ya que está en su mayor parte consolidado y son escasos los ámbitos en que puedan establecerse unas condiciones diferentes.

En cuanto a las ordenanzas, se mantienen las existentes revisando los parámetros por cuestiones de funcionalidad (frente mínimo, alturas, etc.) y se añaden ordenanzas nuevas no contempladas en las Normas Subsidiarias:

- de Bloque Existente, que comprende las edificaciones anteriores a las Normas Subsidiarias,
- de Urbanización en Bloque situados en manzanas de uso unifamiliar, pero de tipología de bloque, y
- de Ferrocarril, que contempla las construcciones y elementos asociados al equipamiento ferroviario.

Se añaden condiciones a la ordenanza residencial unifamiliar que comprenda las edificaciones de la urbanización de Sotogrande, que requerirá la aprobación de un Plan Especial.

3.3 Dimensionamiento de nueva urbanización

Los criterios del Plan General sobre el futuro crecimiento poblacional de Collado Mediano llevan a prever un aumento, desde los 7.348 habitantes empadronados en 2021, hasta unos 10.400 habitantes en 2034, fecha de horizonte del PGOU. Esto supone un aumento paulatino siguiendo la tendencia más reciente entre 2017 y 2021.

El crecimiento urbano se planifica manteniendo el modelo de ciudad compacta de las Normas Subsidiarias, y establece medidas para facilitar el crecimiento interno previendo medidas de protección del arbolado y la calidad ambiental actual del núcleo de Collado Mediano:

1. Se "congelan" las urbanizaciones periféricas: Reajo del Roble, Serranía de la Paloma, y Los Barrizales / Sotogrande. Únicamente se diseña en Fuente Vallejo al sur un acceso a la carretera M.619, y en Serranía de la Paloma la terminación del Camino de Navacerrada al sur para mejorar la accesibilidad.

2. En el núcleo urbano actual se mantienen las mismas condiciones de ordenación, con los siguientes cambios:
    a. Se delimitan 19 ámbitos con Condiciones de Ordenación (CO) en parcelas que requieren proteger la calidad ambiental actual. O también, se establecen Condiciones de Ordenación clarificando cómo finalizar las obras de urbanización pendientes.
    b. Con el mismo criterio, se delimitan 15 zonas de Estudio de Detalle estableciendo condiciones para la definición de la alineación de nuevas calles o de los volúmenes de la futura edificación.
    c. Se facilita la edificación de zonas interiores que carecen de urbanización, de equipamientos y zonas verdes, o de acceso, que motiva el calificarlas como suelo urbano no consolidado, para desarrollar como Unidad de Ejecución, UE.
    De las cinco UE delimitadas, la de mayor extensión es la denominada "Berrocal", que viene a mantener para desarrollo urbano la única porción del antiguo sector 10- Berrocal de las Normas Subsidiarias cuyas condiciones ambientales lo admiten.

3. La extensión de los bordes del núcleo principal de Collado Mediano se mantiene con los sectores urbanizables que se diseñaron en las Normas Subsidiarias (NNSS), con reducción de superficie en los casos de los sectores nº 4 La Royá y nº 5-6 Arroyo del Soto para preservar la biodiversidad de su entorno. Suprimido el citado SAU 10 al oeste de las carreteras, el resto permanece igual o con mayor densidad. Con las siguientes características:

    a. Los sectores nº 1 Cerro del Castillo y nº 11 Peñarrubia se mantienen igual, con aprobación definitiva de sus respectivos planes parciales, y por tanto

incluidos en el PGOU como API, Área de Planeamiento Incorporado. La mayor aportación del sector Peñarrubia a Collado Mediano consiste en dar continuidad al Paseo de María Cristina en su final al noroeste, pasando bajo la vía del ferrocarril y conectando con la glorieta de las carreteras M-623 a Guadarrama y M-619 a Los Molinos; ese nuevo paso reducirá las condiciones de riesgo actual en caso de necesidad de evacuación.

b. El Sector 3, La Hontanilla, se mantiene similar al de las NNSS pero con la obligación de obtener para el municipio los terrenos de borde del arroyo Los Linos, y con ligero aumento de densidad para viabilizar la ejecución de sus infraestructuras.
c. Son los Sectores 4, 5 y 6 de las NNSS las áreas que más cambien en este Plan General. Deberán ejecutar dos nuevos pasos sobre la vía del ferrocarril; deberán obtener para el municipio casi cuatro hectáreas de zonas verdes y parques a lo largo del arroyo de Los Linos - El Soto. Y deberán desarrollar una zona pública de equipamiento institucional y de ocio lo más cercana posible a la actual Plaza del Ayuntamiento, de modo que se amplíe la zona de actividad central del núcleo de Collado Mediano.
   Son los únicos Sectores Urbanizables en los que se prevé en su toralidad edificación multifamiliar, de tres plantas, con densidad de 30 viviendas por hectárea para provocar esa área de actividad urbana y para viabilizar por su desarrollo, que de otro modo estaría muy condicionado económicamente por las condiciones señaladas de ejecución de pasos sobre el ferrocarril.
d. Los Sectores 8 y 9, La Dehesilla, se mantienen igual que en las NNSS.
e. Los sectores 12, Chaparral de la Estibilla, mantiene su destino de uso industrial; y un nuevo sector 14, Majadillas, que da entrada al polígono industrial actual, admite también un porcentaje de edificación de vivienda plurifamiliar junto con instalaciones comerciales y de oficinas.
f. El nuevo sector 15 en el sur del término municipal aportará un acceso adecuado a las urbanizaciones adyacentes de Barrizales y Sotogrande.

Con estas premisas, el Plan General reduce en un 21% la extensión del suelo urbanizable residencial respecto a las NNSS y mantiene la densidad residencial propia de la urbanización tradicional de Collado Mediano, excepto en los sectores que completan el núcleo en torno a la vía del ferrocarril, sectores SUS 4 y SUS 5-6, cuyo incremento de densidad genera un 57% de aumento del número de viviendas total en suelo de nuevo desarrollo y garantiza la viabilidad de su desarrollo con dos nuevos puentes sobre la vía del ferrocarril. Se reduce la extensión de la ocupación del suelo, y se aumenta la densidad, siguiendo con ello el criterio contemporáneo de consolidar la ciudad existente.

3.4 Elementos catalogados y protección arqueológica

El Plan General incluye en su Catálogo Municipal 159 edificios y elementos protegidos, y delimita cinco áreas de protección de colonias de los años 1930 a 1960, con normativa específica en cada caso:

Colonia de la Estación
Colonia de la Fuente
Colonia de las Dehesas
Colonia El Ramiro
Colonia Virgen de la Paloma

En cumplimiento de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la CAM se ha realizado el Estudio Arqueológico según el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, facilitado por la DG de Patrimonio, con 61 elementos catalogados.

3.5 Parámetros de los sectores urbanizables

El Plan General de Collado Mediano propone el desarrollo de 61,4 Ha en 8 sectores residenciales y 1 de uso terciario-industrial, totalizando una oferta de suelo para 975 viviendas en nuevo suelo edificable de uso residencial y 11,5 has edificables de uso terciario o industrial. El sector nº 14, calificado como residencial, admite también el uso terciario.

A continuación, se incluye una tabla resumen de los principales parámetros de los sectores:

Sectores	Nombre	Superficie de Redes Generales Adscritas (RGA) (m²s)	Superficie con Redes Generales Adscritas (RGA) (m²s)	Densidad residencial vdas/(ha incluyendo ZVRG)	Nº de viviendas indicativo
SUS-2 Unifamiliar	CERRO CASTILLO II		62.315	13	81
SUS-3 Unifamiliar	LA HONTANILLA	*5.841*	67.784	15	102
SUS-4 Plurifamiliar	LA ROYA	*17670*	103.442	30	310
SUS-5-6 Plurifamiliar	ARROYO DEL SOTO	*12843*	82.728	30	248
SUS-8 UNI Baja densidad	LA DEHESILLA II	*8077*	51.006	12	72
SUS-9 UNI Baja densidad	LA DEHESILLA III	*6752*	45.635	12	55
SUS-12 Industrial	CHAPARRAL de la ESTIBILLA		105.658		
SUS-14 Resid. con Terciario	MAJADILLAS	28.416	61.174	15	55
SUS-15 Unifamiliar	FUENTE VALLEJO		34.777	15	52
Total		*51183*	614519		975

3.6 Área de reparto del suelo urbanizable

El Área de Reparto del suelo urbanizable incluye todos los sectores urbanizables. El aprovechamiento unitario de reparto del Área de Reparto se establece en 0,244 unidades de aprovechamiento por m2 de superficie.

3.7 Orden de prioridades para el desarrollo del suelo urbanizable

El Plan General establece unas condiciones temporales para el desarrollo de los sectores en función de elementos estratégicos que garanticen la adecuada puesta en carga de los ámbitos de desarrollo.

Tienen prioridad sobre el resto de los sectores de uso residencial:

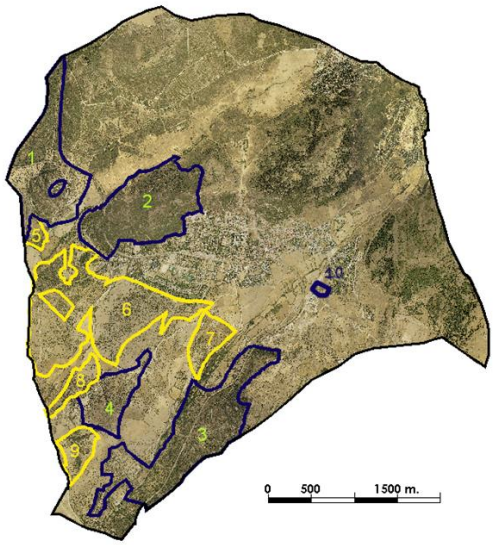
- El API SUS 1 por estar ya aprobado definitivamente, y vinculado a éste, el sector SUS-2 para asegurar el acceso en glorieta a la carretera M-623.
- Los sectores SUS-8 y SUS-9 para completar la estructura viaria del sur del núcleo de Collado Mediano.
- El sector SUS-15 con objeto de facilitar el acceso a las urbanizaciones de Barrizales y Sotogrande.

En cuanto a las redes de infraestructuras y la colindancia con el tejido urbano consolidado, los sectores deben cumplir la temporalidad en relación a las infraestructuras que dispone el Plan General en cada caso.

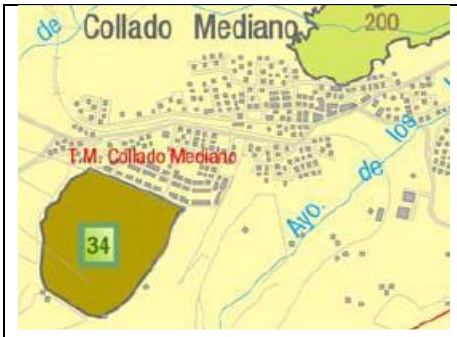
4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

El documento de Evaluación Ambiental Estratégica describe y justifica la protección otorgada a los ámbitos así señalados en el Plano de Clasificación de Suelo, cuya normativa de usos y actuaciones permitidas se encuentra en las Normas Urbanísticas Particulares. Se diferencian las áreas afectadas por legislación medio ambiental:

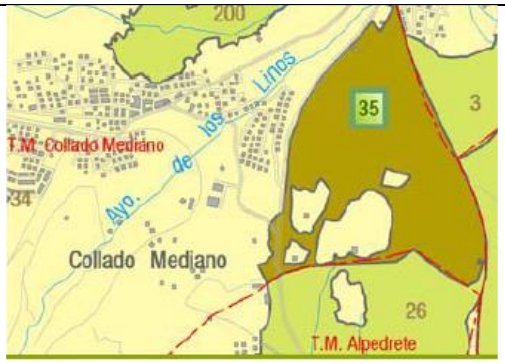
- **Montes o terreno forestal**
  - Encinares, dehesas de encinas y fresnos, catalogados como **Montes Preservados**, según la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.



  - **Montes de Utilidad Pública** recogidos en la Ley 16/95 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la CAM y 43/2003 de Montes.



Dehesa de la Jara, nº 34

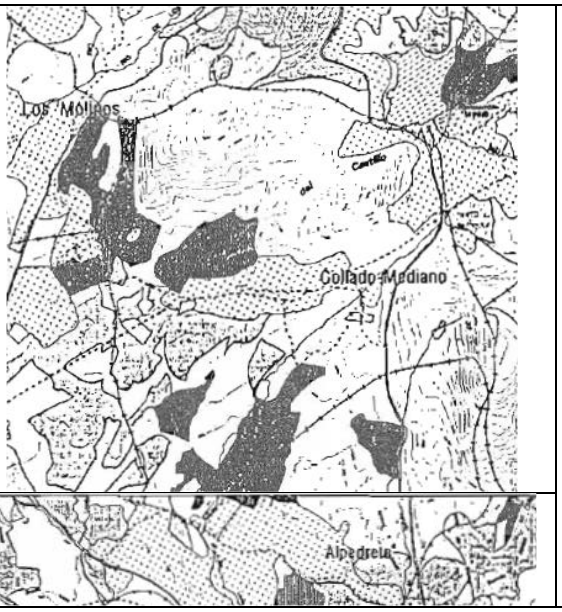


Monterredondo, nº 35

Cerro del Castillo, nº 200.

Dehesa de la Golondrina y Agregados, nº 23

- **Terreno forestal de régimen general**, Ley 16/95 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la CAM.

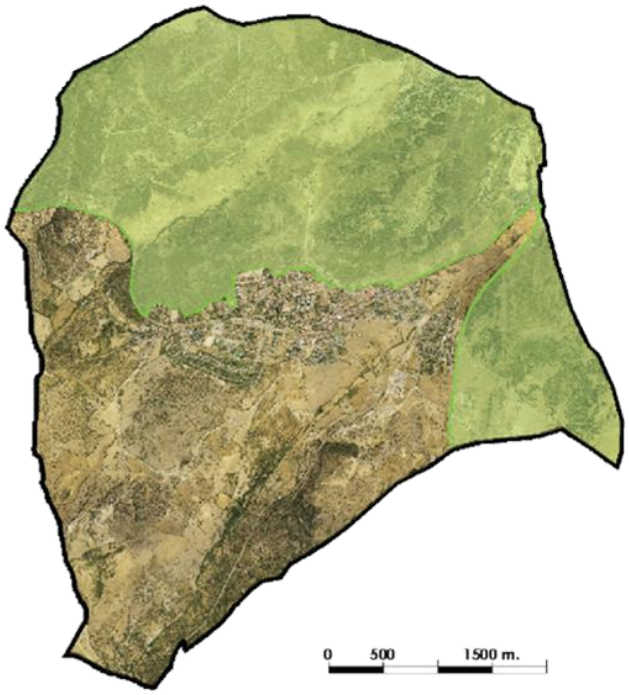


ENCINAR

FRESNEDAL

FORESTAL
Anexo ley 16/1995

- Zona de Transición del **Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama**



PORN de la Sierra de Guadarrama

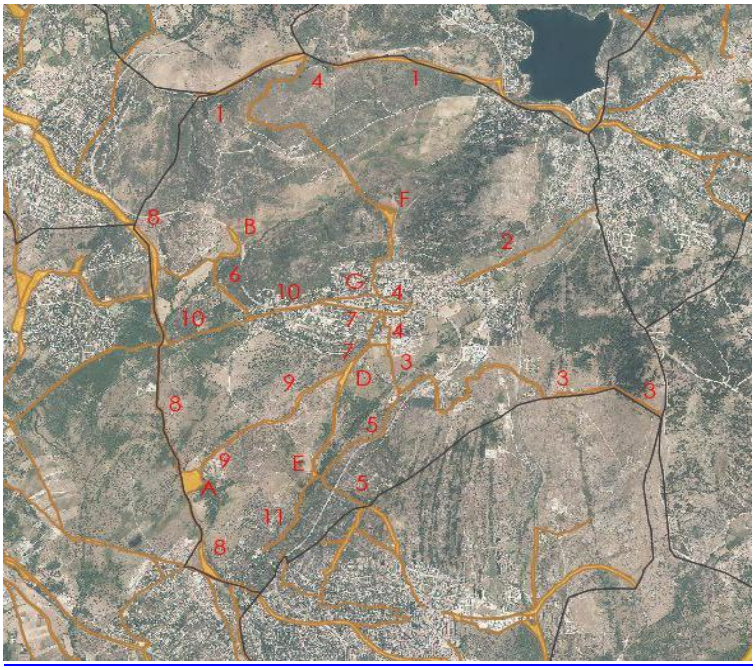
- **Zonas Húmedas Catalogadas y Embalses Catalogados**

- **Lugar de Importancia Comunitaria**
  - Cuenca del río Manzanares, ZEC ES3110004
  - Cuenca del río Guadarrama, ZEC ES3110005

- **Hábitats de Interés Comunitario / HICs** fuera de Red Natura 2000 según Real Decreto 1997/1995 por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

Hábitats de Interés Comunitario, HICs

- **Vías pecuarias**, según ley 8/1998 de 15 de junio de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.



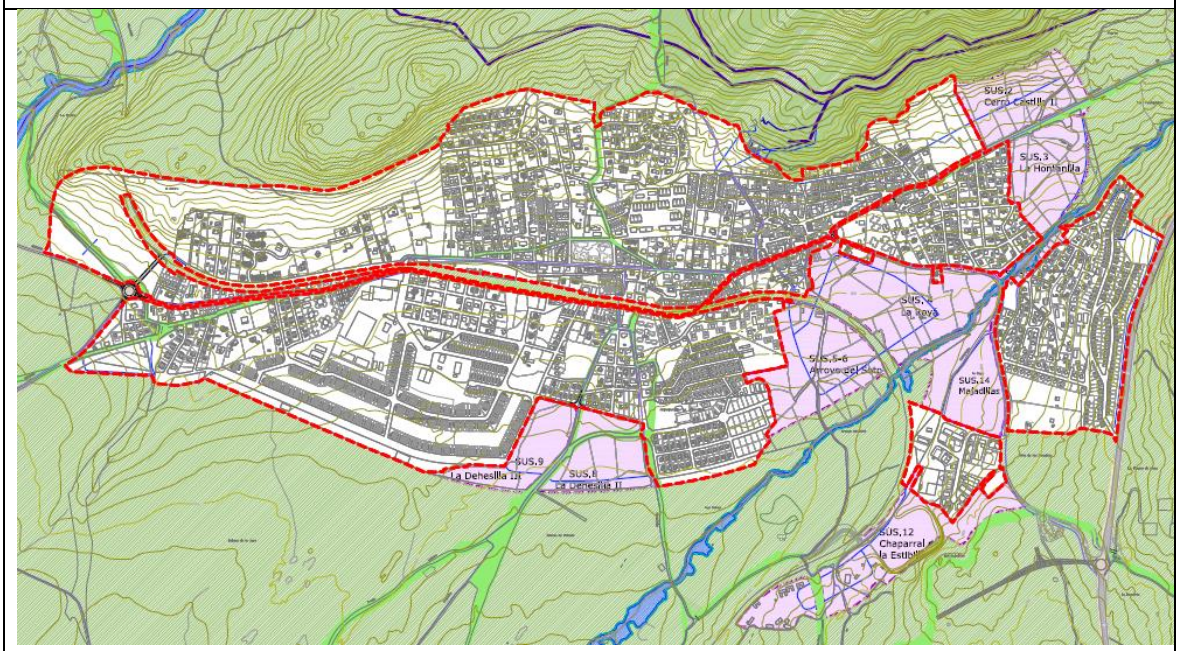
- **Zona de protección de cauces**, Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

5 ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE

5.1. Delimitación de los ámbitos de la ordenación vigente (NNSS) y proyectada (PGOU)

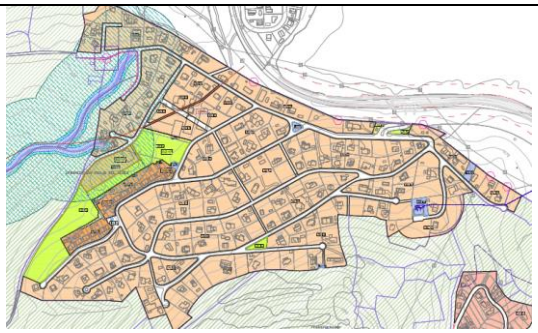
A continuación, se compara la ordenación vigente (NNSS) y proyectada.

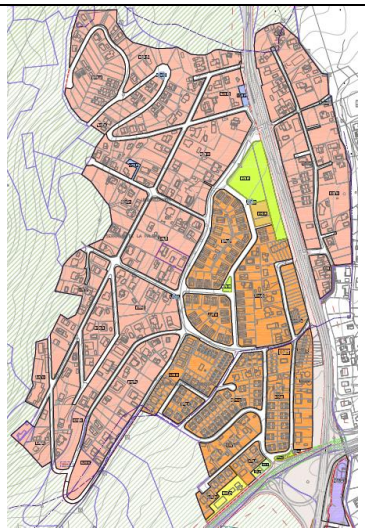
ORDENACIÓN NNSS: NÚCLEO PRINCIPAL



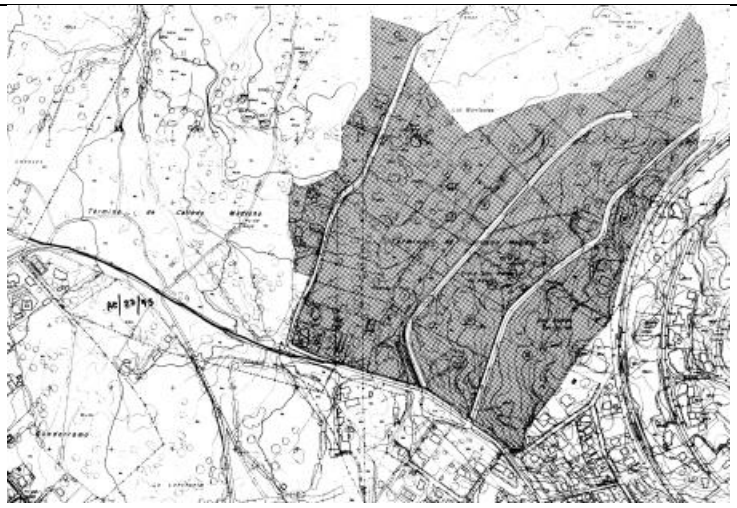
ORDENACIÓN PGOU: NÚCLEO PRINCIPAL

ORDENACIÓN NNSS: REAJO DEL ROBLE Y SERRANÍA DE LA PALOMA

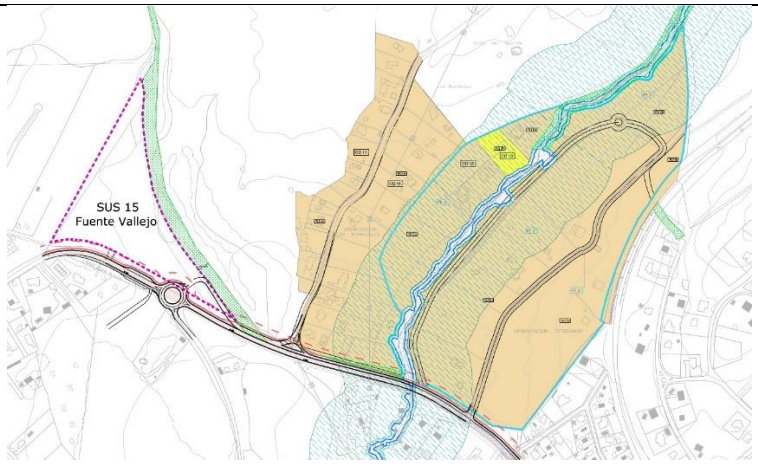




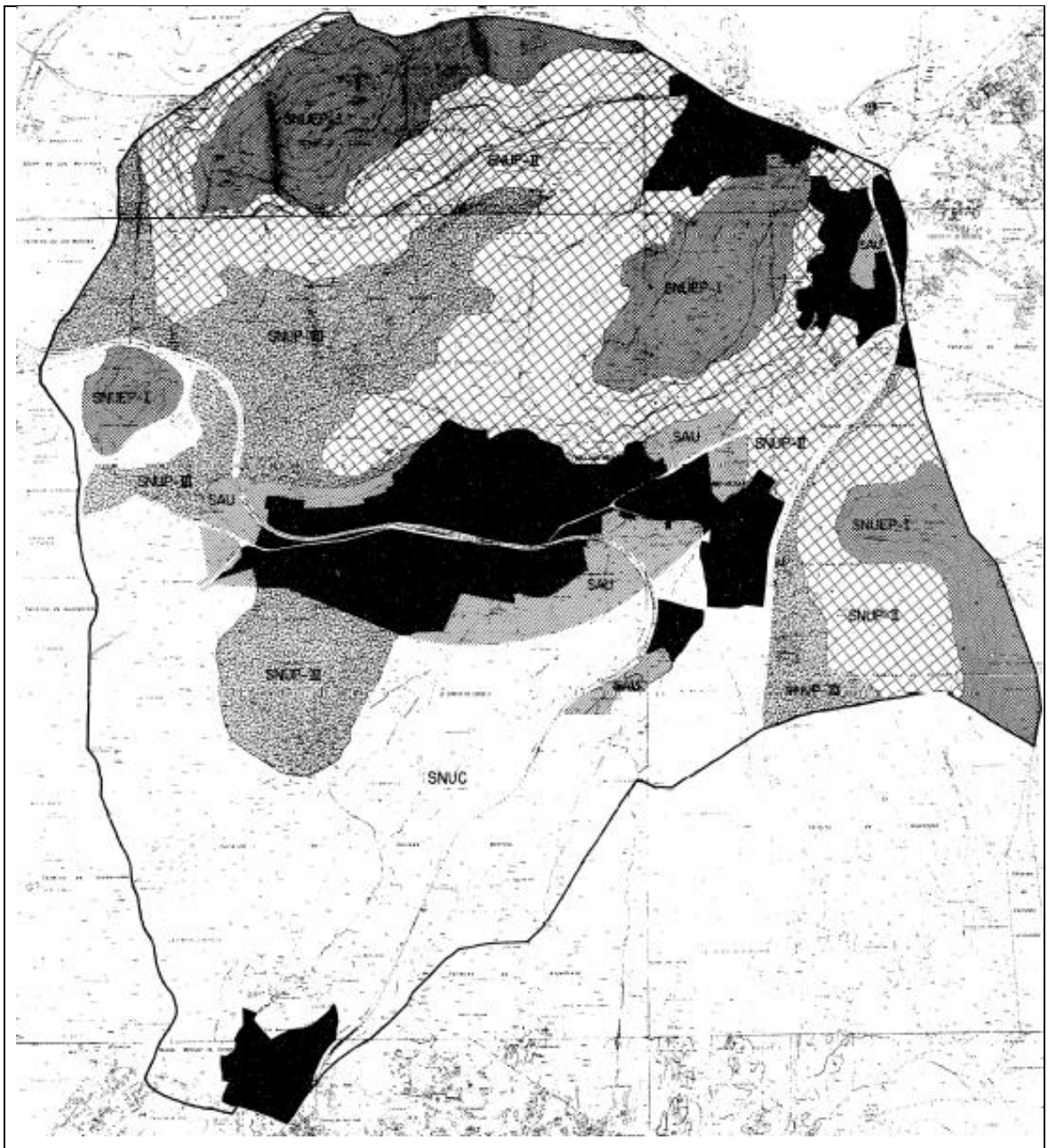
ORDENACIÓN PGOU: REAJO DEL ROBLE / SERRANÍA DE LA PALOMA



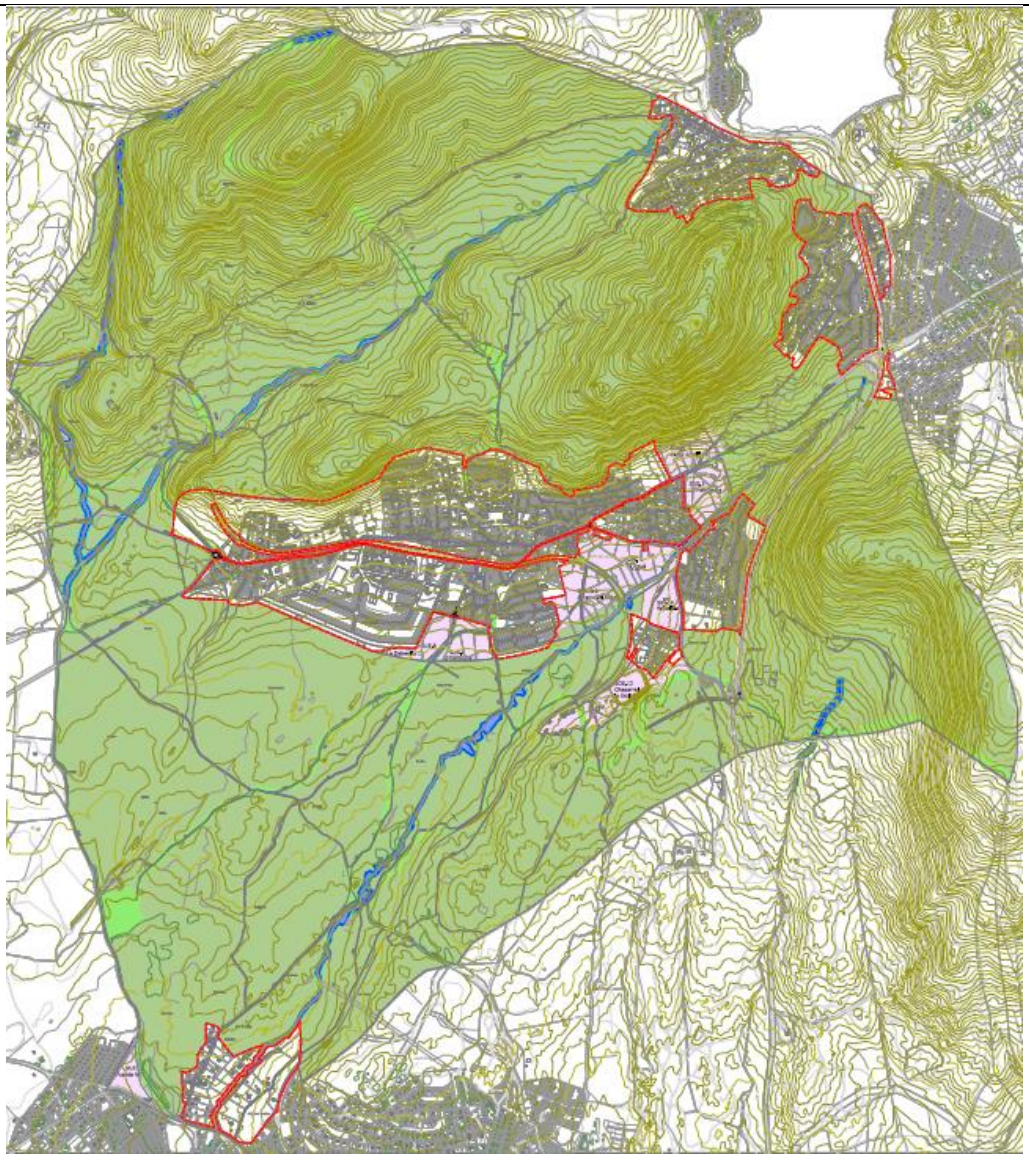
ORDENACIÓN NNSS: BARRIZALES Y SOTOGRANDE



ORDENACIÓN PGOU: BARRIZALES, SOTOGRANDE Y FUENTE VALLEJO



ORDENACIÓN NNSS: TÉRMINO MUNICIPAL



ORDENACIÓN PGOU: TÉRMINO MUNICIPAL

5.2. Alcance de la alteración de la ordenación vigente por la proyectada

5.2.1. Capacidad residencial

El número total de viviendas admitidas en las NNSS es de 1.028 en sectores urbanizables, de las que únicamente 154 han sido construidas en el SAU 13 en el núcleo periférico de Serranía de la Paloma y en el SAU 7 en el núcleo principal, el 15% del total. La tipología admitida es siempre unifamiliar aislada, pareada o adosada, en parcela mínima de 500 m² en su mayoría, y con densidades de generalmente en torno a 12 vdas/ha. Teóricamente quedarían 699 viviendas por aprobar en 51 hectáreas de suelo apto para urbanizar si la ordenación de las NNSS se mantuviese sin cambios.

El Plan General mantiene las densidades residenciales del modelo urbano de Collado Mediano, excepto en el área urbanizable al sur del Casco Antiguo, que con densidades duplicando las actuales, permitirá ampliar y modernizar sus instalaciones públicas, permeabilizar la barrera del ferrocarril, y obtener un importante corredor de espacios libres en torno al arroyo Los Linos – El Soto. Esta variación respecto a las NNSS viabiliza su desarrollo abriendo dos nuevos puentes sobre el ferrocarril y estableciendo una densidad atractiva para la creación de dos nuevos barrios con comercio local y dotaciones públicas de apoyo al Casco Antiguo.

COMPARACIÓN SECTORES RESIDENCIALES NNSS - PG										
NORMAS SUBSIDIARIAS						PLAN GENERAL				
Código NNSS	Uso	Superficie m2	NNSS vdas/ha	NNSS total vdas		Código PGOU	Uso	Superficie m2 *	PG vds / ha	PG nº vdas**
SAU 1	Resid.	43000	13	56		API SUS 1	Resid.	43000	13	56
SAU 2	Resid.	58400	13	76		SUS 2	Resid.	62.315	13	81
SAU 3	Resid.	66200	12	79		SUS 3	Resid.	61.943	15	102
SAU 4	Resid.	118363	17	201		SUS 4	Resid.	85.772	30	310
SAU 5	Resid.	50200	13	65		SUS 5	Resid.			
SAU 6	Resid.	61200	12	73		SUS 6	Resid.	69.885	30	248
SAU 8	Resid.	62400	12	75		SUS 8	Resid.	42.929	12	72
SAU 9	Resid.	46200	12	55		SUS 9	Resid.	38.883	12	55
SAU 10	Resid.	66800	11	73		UE 3 PG	Resid.	14240	13	31
SAU 11	Resid.	177840	7	124		API SUS 11	Resid.	179.923	7	120
SUS 12	Industr.	89.360				SUS 12	Industr.	105.658		
						SUS 14	Resid/Terc	32.758		55
						SUS 15	Resid.	34.777	15	52
TOTAL Residencial				879		TOTAL Residencial				1127
Total sin aprobar				**699**		Total sin aprobar				**951**
Diferencia Sin Aprobar PG - NNSS										**252**
% Diferencia NUEVAS Sin aprobar PG /Sin aprobar NNSS										**36%**

En relación con la extensión de la urbanización residencial, en suelo urbano el Plan General admite los siguientes incrementos de edificabilidad en Unidades de Ejecución delimitadas:

- Parcela unifamiliar previa cesión de zona verde en Los Linos

- Transformación de zona deportiva privada en Reajo del Roble, para dar lugar a unas 10 parcelas unifamiliares y la cesión de zona verde correspondiente.
- Urbanización de la zona del anterior SAU 10 que no requiere protección ambiental, con capacidad para unas 22 parcelas unifamiliares.
- Nueva extensión en el sur de la Serranía de la Paloma, justificada por la existencia de parcelas con servicios existentes. Se producen seis nuevas parcelas que permiten completar el viario en esta zona, hasta ahora terminado en fondo de saco de caminos de tierra utilizados a diario por los vehículos de la zona.
- Un aumento de edificabilidad en la parcela de calle Goya 12 para obtener un espacio público de expansión para los alumnos del colegio colindante Virgen de la Paz. Permite edificar dos parcelas unifamiliares adicionales a las de las condiciones anteriores, y ordenar un ámbito de difícil solución con aquellas condiciones.

5.2.2. Capacidad de suelo con uso productivo

La extensión y techo edificable de uso productivo se aumenta de las NNSS (8,9 has en el SAU 12) en la previsión del PGOU (10,56 has en el SUS 12, más unas 2 has adicionales en el nuevo sector 14 Majadillas, que admite hasta un 45% de uso terciario).

6 ESTUDIO DE VIABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL

6.1 Viabilidad Social

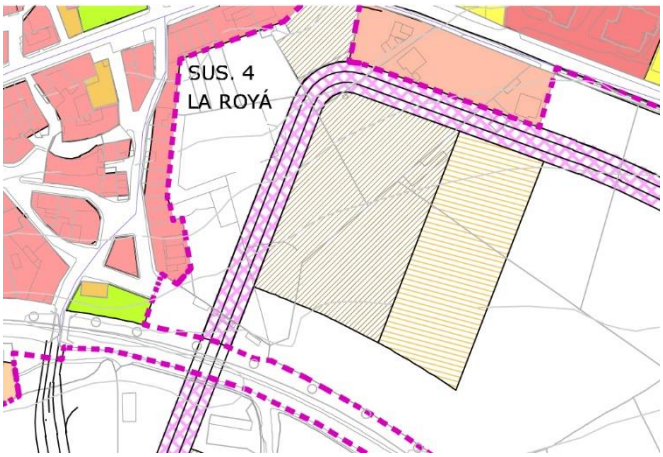
Vivienda

La propuesta de desarrollo del Plan General de Collado Mediano considera las posibilidades de crecimiento del municipio atendiendo a factores intrínsecos y extrínsecos del mismo. En el caso del mercado de vivienda, Collado Mediano apenas ha crecido en los últimos años, por lo que la evaluación de viabilidad se hace en referencia a las pautas de desarrollo de municipios de su entorno. El análisis justifica que existe demanda para las cifras de aumento de vivienda que maneja el Plan General, y que la ordenación y previsión de dotaciones públicas prevista para una estructura de vivienda permanente es correcta una vez se apruebe el desarrollo de las zonas entre el ferrocarril, la Avenida de Buenos Aires y la calle de la Ermita.

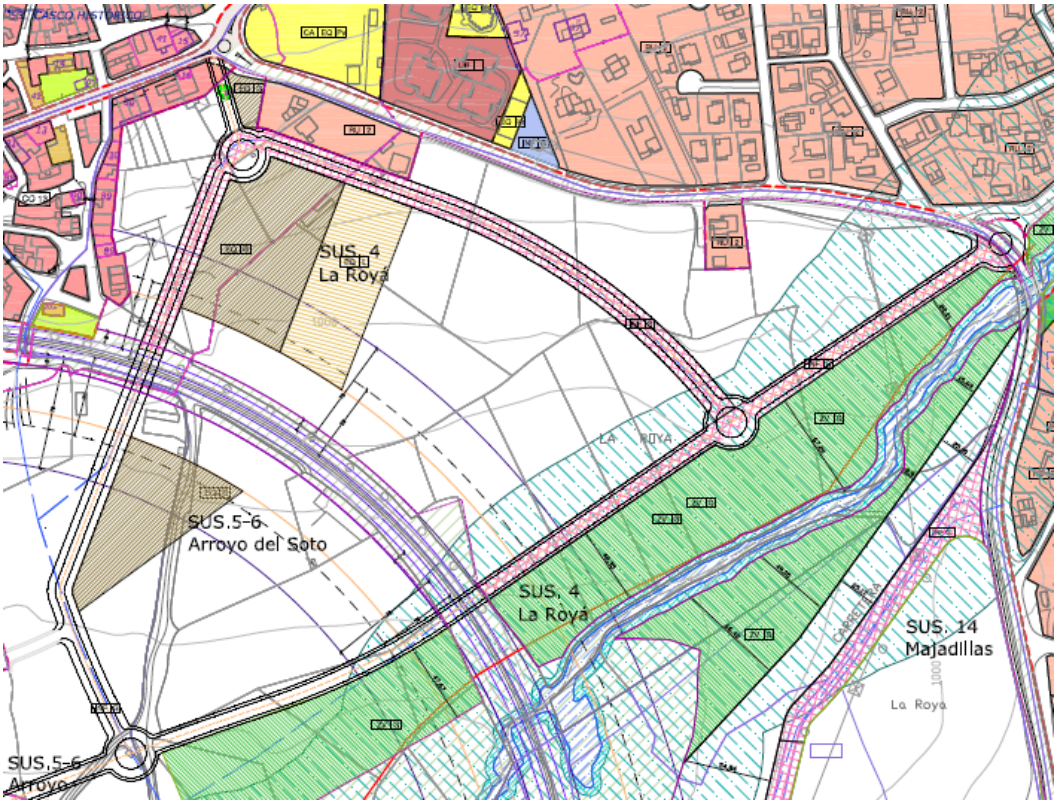
Equipamiento y funcionamiento urbanístico

En la línea de solucionar los problemas sociales detectados en el Diagnóstico sobre el escaso espacio público en el centro del pueblo –el Ayuntamiento y su plaza-, y de barreras urbanísticas en esa área –la carretera M-623 y el ferrocarril-, el Plan General articula una ordenación espacialmente vinculada al centro urbano, con densidad suficiente para generar una importante ampliación de ese espacio público, con creación de una nueva plaza central y de equipamiento de 5.000 m² situada a 100 metros del Ayuntamiento y su

plaza, con edificios públicos y residenciales con comercio en bajos que garantizan su dinamismo.



Se crean dos nuevos pasos viarios en sentido este – oeste (paseo de La Jara al sur, y paseo de María Cristina enlazando con las carreteras hacia Guadarrama y Los Molinos); y se prevén dos nuevos pasos del ferrocarril a distinto nivel.



El resto de las dotaciones públicas requeridas por el crecimiento residencial –centros escolares, asistenciales, zonas verdes, etc.- son previstas conforme a las necesidades municipales.

Instalaciones productivas

El desarrollo previsto de un área urbanizable de aproximadamente 12 has (Chaparral de la Estibilla y Majadillas)) para usos productivos industriales y terciarios favorece el asentamiento de nuevas empresas. Esto puede generar un aumento de los puestos de trabajo, favoreciendo la integración de actividades y disminuyendo la necesidad de desplazamientos de residentes. Su limitada extensión y localización junto a la Avenida de Buenos Aires, por otro lado, no provocará problemas importantes de acceso.

6.2 Viabilidad Ambiental

El documento de Evaluación Ambiental Estratégica justifica la viabilidad y sostenibilidad del desarrollo previsto, señalando las medidas correctoras necesarias. El crecimiento urbano se contiene estrictamente inmediato al actual suelo urbano, protegiendo del desarrollo urbanístico el resto del término municipal.

7 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El análisis de las alternativas del Plan General determina su racionalidad desde la perspectiva de su viabilidad económica.

El estudio de la viabilidad financiera **municipal** compara el coste previsto para los próximos ocho años con la capacidad financiera del Ayuntamiento, referida en ambos casos al coste y capacidad financiera por habitante.

La sostenibilidad de la capacidad financiera del Ayuntamiento para soportar el desarrollo del Plan se basa en la comparación entre el coste de las actuaciones y de su mantenimiento, y los ingresos anuales que se prevé deriven del desarrollo del Plan General.

7.1 Efecto sobre la hacienda municipal

Aplicando los ingresos municipales que se prevé generará el Plan General, repartidos entre los años de horizonte del PG, se llega a unos ingresos totales anuales de 596.943 euros, superior al coste municipal estimado de construcción de equipamientos y de mantenimiento de dotaciones, zonas verdes e infraestructuras, de 379.905 euros anuales.

BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS MUNICIPALES POR DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.- euros	
Gastos totales anuales municipales por desarrollo del PG	379.905
Ingresos municipales estimados por la actividad del desarrollo del PG	596.943
Diferencia Ingresos - Gastos	217.038

Queda con ello asumida la viabilidad económico - financiera municipal de desarrollo del Plan General, no sólo de ejecución y mantenimiento, sino también de incremento del patrimonio de suelo municipal.

7.2 Efecto sobre otras instituciones públicas

Los gastos derivados del desarrollo del Plan General de Collado Mediano que se imputan a otras entidades, al margen del Ayuntamiento y del sector privado, se resumen en las actuaciones de mejoras en la red de abastecimiento y saneamiento y en la ejecución de la circunvalación de la carretera M-623.

Los costes de mejora de la red de saneamiento que pueda prever el CYII por ampliación de la EDAR de Collado Villalba y colectores necesarios, se repercutirá sobre los sectores urbanizables que lo requieran, tal como establece la normativa de esta compañía.

La Dirección General de Carreteras tiene previsto, sin plazo por el momento, ejecutar la circunvalación de la carretera M-623 para evitar el paso por el núcleo urbano de Collado Mediano. La competencia y coste son de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras, y su proyecto y ejecución no dependen del desarrollo del Plan General de Collado Mediano, por lo que no afecta a la viabilidad económico-financiera del mismo.

7.3 Evaluación de costes de la iniciativa privada

El estudio de la viabilidad financiera para **el sector privado** analiza la repercusión por vivienda y por vivienda de las actuaciones previstas en los desarrollos del Plan General, basadas en el coste de la urbanización de las zonas verdes de índole general y local, y de urbanización de las infraestructuras de viario y actuaciones en infraestructuras de abastecimiento o saneamiento.

Este coste viene a representar un 2,34% del precio medio de la vivienda, repercusión aceptable para el desarrollo del tipo de Collado Mediano.

COSTE Y REPERCUSIÓN PARA LA INICIATIVA PRIVADA, DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN								
Coste 100% ejecutado	Coste urbanizar ZVGyL euros	Coste urbanizar suelo DC GyL euros	Coste urbanizar Viario euros	suelo 10% edif m2s	Total ZV +DC +Viario +10% euros	Repercusión por vda (real+equiv) euros	Repercusión por m2 de vivienda (real+equiv) euros/m2e	% s/precio vivienda
TOTAL SUS + ED	2.105.472	305.051	4.071.898	426.751	6.909.172	**5.084**	**39**	**2,34%**