

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1 Vigencia y ámbito de aplicación

Las presentes determinaciones normativas tienen por objeto establecer el régimen jurídico aplicable a la Modificación Puntual nº 19 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Collado Mediano, cuyo ámbito se circunscribe a la parcela de referencia catastral 5364101VL1056S0001OS, situada en el kilómetro 7,5 de la carretera M-601, dentro del término municipal de Collado Mediano (Madrid). Dicha modificación tiene por finalidad la redefinición del uso urbanístico del suelo, que pasa de la calificación de Servicios Urbanos e Infraestructuras a uso global “Comercial o Terciario”, sin que se alteren el resto de parámetros urbanísticos vigentes establecidos en las Normas Subsidiarias municipales, tales como la edificabilidad, la ocupación, las alineaciones, las alturas máximas o los retranqueos.

El presente bloque normativo forma parte integrante de la documentación de planeamiento de la Modificación Puntual y tendrá carácter vinculante desde su aprobación definitiva y publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que pudieran acordarse conforme al procedimiento legalmente establecido.

Las disposiciones contenidas en el presente bloque serán de obligado cumplimiento para cualquier actuación de uso, edificación o transformación del suelo que se desarrolle dentro del ámbito delimitado por la modificación, prevaleciendo sobre cualesquiera otras normas o determinaciones urbanísticas de igual o inferior rango que pudieran contradecirlas. En todo caso, las determinaciones aquí contenidas deberán interpretarse en coherencia con el conjunto del planeamiento municipal vigente y con las disposiciones de carácter general de la legislación urbanística estatal y autonómica.

1.2 Criterios de interpretación

La interpretación de las presentes Normas se efectuará atendiendo a su espíritu, finalidad y coherencia con el modelo territorial del municipio, conforme a los principios de racionalidad, proporcionalidad y sostenibilidad urbanística.

En primer lugar, se observará la jerarquía normativa establecida por la legislación aplicable, concretamente por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

En caso de contradicción entre el texto normativo y la documentación gráfica de ordenación, prevalecerá el criterio que resulte más restrictivo o garantista respecto de la preservación del interés público y de la funcionalidad de la ordenación urbana, siempre que no contravenga los parámetros estructurantes definidos por las Normas Subsidiarias.

Asimismo, se entenderá que los términos empleados en esta normativa poseen el sentido que les atribuye la legislación urbanística y técnica vigente. Cuando alguna determinación pueda ser objeto de más de una interpretación razonable, deberá aplicarse aquella que mejor asegure el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, la compatibilidad funcional de los usos y la preservación del entorno urbano y ambiental.

Las determinaciones que no estén expresamente reguladas en la presente Modificación Puntual se regirán por lo dispuesto en las Normas Subsidiarias del municipio y, subsidiariamente, por la legislación general del suelo, los reglamentos sectoriales aplicables y, en su caso, las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

1.3 Criterios de revisión y modificación de la NNSS

Cualquier revisión o modificación de las presentes determinaciones se someterá al procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente, en particular a lo dispuesto en los artículos 57 y 67 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Toda alteración que suponga una modificación de los parámetros estructurantes del planeamiento, tales como la clasificación o calificación del suelo, la edificabilidad máxima, las reservas de sistemas generales o locales, la delimitación de redes públicas o las alineaciones básicas, deberá tramitarse mediante un instrumento de planeamiento del mismo rango que aquel que se pretende modificar, garantizando en todo caso los trámites de información pública, consulta a administraciones afectadas y participación ciudadana.

Las modificaciones de carácter pormenorizado, que no afecten a la estructura general del planeamiento ni a los sistemas generales, podrán tramitarse mediante modificación puntual de carácter no sustancial, conforme a lo dispuesto en el Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento simplificado para este tipo de alteraciones.

No se considerarán modificaciones de planeamiento aquellas actuaciones de adecuación técnica o normativa derivadas de cambios en la legislación sectorial aplicable (en materia de accesibilidad, eficiencia energética, sostenibilidad ambiental o seguridad), siempre que dichas adaptaciones no impliquen la alteración sustantiva de las determinaciones estructurantes del planeamiento ni del modelo territorial vigente.

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE USO

2.1 Definición y estructura de los usos

Se entiende por uso urbanístico el destino o finalidad a la que se destina el suelo, la edificación o las instalaciones existentes dentro del ámbito de actuación. Los usos se estructuran, de acuerdo con el criterio general de las Normas Subsidiarias, en usos globales, que definen la función predominante asignada a una zona o sector del territorio, y usos pormenorizados, que concretan las actividades específicas que pueden desarrollarse dentro de cada uso global.

En el ámbito objeto de esta Modificación Puntual, el uso global queda definido como “Comercial o Terciario”, permitiéndose en su interior el desarrollo de los usos pormenorizados de comercio minorista y mediana superficie, así como aquellos de carácter complementario, técnico o logístico necesarios para el funcionamiento del establecimiento principal.

Los usos complementarios se considerarán aquellos directamente vinculados a la actividad principal y subordinados a ella, tales como oficinas administrativas del propio establecimiento, zonas de almacenamiento o servicios de atención y mantenimiento. La implantación de estos usos deberá respetar los límites establecidos por la ordenanza aplicable y no podrá suponer una alteración sustancial de la naturaleza comercial del ámbito.

2.2 Regulación de los usos

El uso comercial o terciario definido para la parcela es compatible con la ordenanza y el entorno urbano existente, al no implicar incremento de la edificabilidad ni alteración de los parámetros estructurantes del planeamiento. Su implantación responde a criterios de adecuación funcional del suelo urbano consolidado, en coherencia con el modelo territorial del municipio y con el principio de sostenibilidad establecido en la legislación del suelo.

Queda expresamente prohibida la implantación de usos industriales, extractivos o de almacenamiento de materiales peligrosos, así como aquellos que puedan generar emisiones, ruidos o vibraciones incompatibles con la naturaleza residencial o dotacional del entorno inmediato.

Las actividades desarrolladas deberán cumplir con las normas de protección ambiental, eficiencia energética, accesibilidad universal y seguridad, aplicables conforme a la legislación sectorial vigente. Los usos complementarios y auxiliares vinculados al principal podrán ocupar una superficie máxima equivalente al 20% de la superficie útil construida destinada al uso principal, debiendo quedar integrados funcional y arquitectónicamente en el conjunto de la edificación o parcela.

El uso comercial o terciario se desarrollará conforme a las determinaciones establecidas en la presente memoria de ordenación y en los planos de zonificación, quedando condicionado, en su caso, a la obtención de las autorizaciones sectoriales preceptivas en materia de carreteras, medio ambiente o infraestructuras de servicios.

2.3 Clasificación de los usos

De conformidad con el esquema normativo de las Normas Subsidiarias de Collado Mediano, y a efectos de esta Modificación Puntual, los usos admisibles en el ámbito se clasifican en las siguientes categorías:

Usos principales: son aquellos que constituyen la finalidad dominante del suelo y que justifican su calificación urbanística. En este caso, el uso principal es el comercial, destinado a albergar establecimientos de mediana superficie o actividades de venta al por menor, servicios administrativos o actividades de carácter terciario compatibles.

Usos complementarios: son aquellos directamente vinculados al principal y que coadyuvan a su funcionamiento, tales como zonas de aparcamiento, áreas de carga y descarga, espacios de almacenamiento, dependencias técnicas y oficinas administrativas propias del establecimiento.

Usos compatibles: se consideran compatibles aquellas actividades que, aun no siendo propias del uso principal, pueden coexistir con él sin menoscabo de la funcionalidad del conjunto ni perjuicio para el entorno urbano, tales como pequeños servicios de hostelería o actividades de atención al público asociadas, quedando prohibidas el resto de actividades no señaladas.

Usos prohibidos: se consideran incompatibles las actividades de carácter industrial, extractivo, residencial o aquellas que generen contaminación acústica, atmosférica o visual significativa, así como las de almacenamiento de combustibles o materiales peligrosos.

La implantación de cualquiera de los usos permitidos o compatibles deberá ajustarse a las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias y en la presente Modificación Puntual, garantizando la integración ambiental y paisajística de las edificaciones y la adecuada relación con el espacio público.

2.4 Coeficientes de homogeneización de usos

A efectos de valoración urbanística y de ponderación de los aprovechamientos, se aplicarán los coeficientes de homogeneización previstos en el artículo 40 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en las propias Normas Subsidiarias del municipio.

El uso comercial o terciario asignado al ámbito mantendrá un coeficiente unitario de 1,00, equivalente al del uso de servicios Urbanos e Infraestructuras preexistente, garantizando así la neutralidad en el reparto de aprovechamientos urbanísticos y la inexistencia de plusvalías derivadas de la modificación. De este modo, el cambio de uso no conlleva alteración en la edificabilidad total del ámbito ni genera diferencias de aprovechamiento susceptibles de cesión o compensación.

Los coeficientes de referencia que se mantendrán en el planeamiento municipal, a efectos comparativos, son los siguientes:

- Uso comercial o terciario: 1,00
- Uso dotacional o equipamiento público: 0,80
- Uso industrial o productivo: 0,70
- Uso residencial: 1,10

En consecuencia, el presente cambio de uso se considera plenamente equilibrado desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico, no alterando la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento y manteniendo la coherencia estructural del sistema urbano municipal.

CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística

La presente MP de las Normas Subsidiarias de Collado Mediano no introduce variaciones en la delimitación de las Unidades de Ejecución establecidas en el planeamiento general vigente, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y en vigor desde su publicación. En consecuencia, no se crean nuevas unidades ni se modifican los límites, condiciones o sistemas de actuación definidos por las NNSS.

El ámbito objeto de modificación se sitúa en un entorno plenamente urbanizado y consolidado, con infraestructuras, servicios y accesos operativos, por lo que su desarrollo no requiere actuaciones de transformación urbanística en sentido estricto, ni procesos de equidistribución o reparcelación.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 113 y siguientes de la Ley 9/2001, LSCM, el modelo de gestión aplicable será el de actuación aislada, de iniciativa privada, mediante el sistema de compensación individual o, en su caso, mediante licencia directa, sin necesidad de constituir Junta de Compensación ni de desarrollar nuevos instrumentos de planeamiento pormenorizado.

El régimen de gestión urbanística se fundamenta, por tanto, en el derecho de iniciativa de los propietarios, quienes podrán promover las actuaciones de edificación o implantación de los usos compatibles definidos por esta Modificación Puntual y conforme al régimen previsto en el Catálogo de las NNSS.

Del mismo modo, no se altera ni se crea ningún instrumento de desarrollo adicional (Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle), ya que el objeto de la modificación es exclusivamente la adecuación del régimen de usos del ámbito, sin incidencia en la estructura urbanística general del municipio ni en su ordenación pormenorizada, ni se modifican las fichas de la norma subsidiaria actualmente vigentes.

3.2 Obtención y ejecución de redes públicas

El ámbito objeto de esta Modificación Puntual se encuentra dotado de redes públicas urbanas consolidadas, tanto de carácter general como local: viario, saneamiento, suministro eléctrico, telecomunicaciones y alumbrado público.

En consecuencia, no se prevé la obtención de nuevo suelo destinado a redes públicas, ni la modificación, ampliación o sustitución de las ya existentes, en la presente modificación puntual, en el caso puntual de suministro de agua se ejecutará en el desarrollo del proyecto edificatorio. Las infraestructuras actuales disponen de capacidad suficiente para absorber la demanda derivada de la implantación de los nuevos usos previstos.

Las conexiones que se precisen con las redes existentes se ejecutarán conforme a las condiciones técnicas establecidas por los organismos y empresas suministradoras competentes, garantizando la correcta funcionalidad, seguridad y eficiencia de los servicios.

Asimismo, la presente Modificación no impone cargas de urbanización adicionales ni genera la necesidad de actuaciones de carácter general o sectorial. El desarrollo se limitará a las adaptaciones puntuales necesarias para garantizar la adecuada conexión de las edificaciones o instalaciones con las infraestructuras en carga, sin alterar su trazado ni capacidad.

Por tanto, la actuación no implica la obtención, cesión ni ejecución de redes públicas nuevas, manteniendo íntegramente las determinaciones del planeamiento vigente y la funcionalidad actual del sistema urbano.

Anexo3 Ingeniería y Desarrollo S.L. anexo3ingenieria.es

3.3 Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento

La presente MP no genera plusvalías urbanísticas en los términos establecidos en el artículo 8.2 de la LSCM, al no comportar incremento alguno del aprovechamiento urbanístico ni alteración de los parámetros edificatorios o de uso que modifiquen el valor del suelo.

El ámbito mantiene su clasificación como Suelo Urbano Consolidado, sin que se produzca un aumento de la edificabilidad, de la densidad o del aprovechamiento lucrativo atribuible. El ajuste introducido por esta Modificación se limita a la adecuación del régimen de usos compatibles, manteniendo invariable la intensidad del aprovechamiento y la proporción de usos lucrativos establecidos por las NNSV vigentes.

Por tanto, no se produce incremento patrimonial susceptible de generar cesión alguna a favor del Ayuntamiento ni de la Comunidad de Madrid, al no existir variación en el aprovechamiento tipo ni en el valor de repercusión del suelo.

En consecuencia, no procede la cesión de participación pública en las plusvalías derivadas del planeamiento, dado que el ámbito no experimenta modificación sustancial en su ordenación estructural ni en su régimen económico-urbanístico.

FECHA: [Enero de 2.026](#)

EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL:

Fdo.: [D. Pedro Arias Escobar](#)

[Colegiado nº 1.738 del COGITI de Cádiz](#)

VOLUMEN 2. PLANOS DE ORDENACIÓN

BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO