

Normas Urbanísticas Municipales de COLLADO HERMOSO

DOCUMENTO PARA
2ª EXPOSICIÓN PÚBLICA

JULIO 2021

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA VINCULANTE

RESUMEN EJECUTIVO

NORMATIVA REGULADORA

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

ANEXOS

INFORME ARQUEOLÓGICO

TRÁMITE AMBIENTAL

AYUNTAMIENTO DE COLLADO HERMOSO

**Normas Urbanísticas Municipales de
COLLADO HERMOSO**

MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	6
2.1. OBJETIVOS GENERALES DE LAS NUM	6
2.2. PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN	7
3. SUELO URBANO	8
3.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN	8
3.2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	9
3.3. LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS	9
3.3.A. EL SISTEMA VIARIO	10
3.3.B. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	11
3.3.C. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	11
3.3.D. RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	11
3.3.d.a. Red de Abastecimiento	12
3.3.d.b. red de saneamiento	12
3.4. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	13
3.5. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO. LAS ACTUACIONES AISLADAS	15
3.6. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	16
3.7. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA. SECTOR U1 LAS CERCAS.	17
3.7.A. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	17
3.7.B. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y UNIDADES DE ACTUACIÓN	17
3.7.C. OBJETIVOS	19
3.7.D. PROPUESTA DE ORDENACIÓN: LA ORDENACIÓN GENERAL Y LA JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	20
3.7.d.a. La adquisición de facultades urbanísticas	20
3.7.d.b. Los parámetros urbanísticos de carácter general	21
3.7.d.c. Características generales de la ordenación del sector	21
3.7.d.d. Cumplimiento de la Densidad Máxima de Edificación	22
3.7.E. LA ORDENACIÓN DETALLADA. JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	23
3.7.e.a. Datos básicos de la Ordenación del Sector. Zonificación y calificación	23
3.7.e.b. Viviendas de Protección Pública en el sector "Las Cercas"	25
3.7.e.c. Justificación de los Parámetros Urbanísticos	25
Reservas para el Sistema Local de Espacios Libres	25
Reservas para el Sistema Local de Equipamientos Públicos	26
Reservas de Aparcamientos	27
3.7.e.d. El diseño de las Dotaciones en el sector. Criterios o bases para la urbanización	28
El Sistema Viario y la pavimentación en el sector Las Cercas	29
Sistema de Espacios Libres y Equipamientos	32
3.7.e.e. Cumplimiento de la Legislación sobre Accesibilidad	33
3.7.F. APROVECHAMIENTO MEDIO	36
3.7.G. UNA PRIMERA APROXIMACIÓN A LA REPARCELACIÓN	37
3.7.H. USOS FUERA DE ORDENACIÓN	41
3.7.I. PLAZOS	41
3.7.J. SISTEMA DE ACTUACIÓN. ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN	41
3.7.K. LOS PLANOS	41
3.7.L. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA E IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL	41

4. SUELO RÚSTICO	45
4.1. PLANTEAMIENTO DE ORDENACIÓN	45
4.2. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN	45
4.3. DESCRIPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN. MODELO TERRITORIAL	50
4.4. CONDICIONES NORMATIVAS	52
4.4.A. GENERAL	52
4.4.B. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	52
4.4.C. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	52
4.4.D. EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE USOS	52
4.4.E. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN Y SUPERFICIE	53
4.5. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN	56
5. CRITERIOS A SEGUIR EN LA CAÑADA REAL SORIANA A SU PASO POR EL TÉRMINO MUNICIPAL DE COLLADO HERMOSO	57
5.1. CONSIDERACIONES DE PARTIDA A LA PROTECCIÓN DE LA CAÑADA REAL SORIANA A SU PASO POR COLLADO HERMOSO	57
5.2. DESCRIPCIÓN DEL RECORRIDO	57
5.2.A. DELIMITACIÓN OFICIAL DEL ÁMBITO DE PROTECCIÓN	57
5.2.B. CAÑADA REAL SORIANA A SU PASO POR COLLADO HERMOSO	58
5.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN	60
5.3.A. CONSERVACIÓN	60
5.3.B. INTEGRACIÓN	60
5.3.C. MEJORA	60
5.4. RECORRIDO DE LA CAÑADA POR SUELO URBANO	61
5.5. RECORRIDO DE LA CAÑADA POR SUELO RÚSTICO	61
5.5.A. CONDICIONES DE USO	61
5.5.B. PAVIMENTACIONES	61
5.5.C. ACTUACIONES	61
6. NORMATIVA SECTORIAL	62
6.1. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS	63
6.2. LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS	63
6.3. LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL	65
6.3.A. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS	65
6.3.B. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE MONTES, HUMEDALES Y VÍAS PECUARIAS	66
6.3.C. DE LA RED NATURA 2000 Y LA REN	67
6.4. LEGISLACIÓN SOBRE PATRIMONIO	67
7. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS	68
7.1. CONTENIDO DEL CATÁLOGO	68
8. USOS FUERA DE ORDENACIÓN	70
9. LA PROPUESTA EN NÚMEROS	71
10. RESUMEN EJECUTIVO	72
10.1. CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	72
10.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	72

10.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	72
10.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	74
10.4.A. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO: ZONAS DE ORDENANZA.....	74
10.4.B. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES.....	74
10.4.C. EL SUELO RÚSTICO:.....	75
10.5. TABLA RESUMEN.....	78
10.6. ÁMBITOS DONDE SE ALTERA LA ORDENACIÓN.....	79

1. INTRODUCCIÓN

La entrega que ahora se presenta del documento de Normas urbanísticas Municipales de Collado Hermoso se corresponde el Documento para su segunda exposición pública. Su objeto es el establecimiento de la ordenación general en todo el término municipal, la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado y la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado U1 “Las Cercas”.

Estas Normas contienen los documentos exigidos por el artículo 130 del RUCyL “*Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales*”:

- *Documentos de información, análisis y diagnóstico necesarios para servir de soporte a las determinaciones de las Normas. Se incluyen aquí la memoria informativa, los planos de información y el documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial.*
- *La memoria vinculante, que expresa y justifica los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido. Incluye el Resumen Ejecutivo.*
- *La normativa, que recoge las determinaciones escritas de carácter obligatorio.*
- *Los planos de ordenación, que recogen las determinaciones gráficas a escala 1:10.000 para el conjunto del término municipal y a escala 1:1.000 para el suelo urbano consolidado y para los sectores de suelo urbano no consolidado.*
- *El catálogo, que recoge todas las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos del término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados. El catálogo incluye la información suficiente para identificar cada uno de sus elementos y los valores singulares que justifican su catalogación, con las medidas de protección, conservación y recuperación procedentes en cada caso.*

La memoria que a continuación se presenta pretende dar cumplimiento a lo enunciado en el párrafo segundo de la relación anterior; en concreto:

- Relación de los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas.
- Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, incluida la clasificación del suelo con el detalle de la superficie incluida en cada clase y categoría, así como las dotaciones urbanísticas existentes y previstas.
- Relación de las demás determinaciones de las Normas que resulten relevantes en función de sus objetivos y propuestas de ordenación.
- Objetivos y propuestas de ordenación.

La propuesta de ordenación se orienta a recoger las necesidades de crecimiento residencial del asentamiento urbano de Collado Hermoso.

El crecimiento residencial se plantea en el entorno norte y sur del núcleo consolidado apostando para ello por la definición de una estructura viaria estructurante “de enganche” desde la carretera de acceso N-110.

Por su parte, el tratamiento que las NUM otorgan al suelo rústico persigue un doble objetivo: por un lado, la protección de los ámbitos de mayor fragilidad y valor ecológico y paisajístico ante los usos más impactantes: actividades extractivas e industriales, usos residenciales, etc.; por otro, el establecimiento de unas condiciones de edificación y uso lo suficientemente flexibles como para satisfacer las demandas propias de la actividad agropecuaria o de otras relacionadas con la explotación racional de los recursos naturales sobre aquellos espacios con mayor capacidad de acogida.

2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Para la redacción de las NUM se han establecido una serie de objetivos generales que se traducen en propuestas de ordenación para las distintas clases del suelo municipal.

2.1. OBJETIVOS GENERALES DE LAS NUM

Las NUM de Collado Hermoso asumen, con carácter general, los cuatro objetivos enunciados en la exposición de motivos de la LUCyL:

- **Reducción de la complejidad normativa.** Se pretende elaborar un documento que, desde un punto de vista formal, sea de fácil comprensión y manejo; respecto a su contenido, se quiere conseguir una propuesta de ordenación lo más clara y sencilla posible que facilite su aplicación.
- **Adaptación de la normativa urbanística a la realidad de un pequeño municipio** castellano y leonés cuya capacidad de gestión es muy limitada y que constituye, sin embargo, un espacio rural con valores propios para el que deben arbitrarse medidas de ordenación sencillas que orienten la toma de decisiones municipal.
- Incorporación a la actividad urbanística de los principios de **transparencia administrativa, cohesión social y de la protección del medio ambiente y del patrimonio.**
- Definición de un **modelo urbanístico acorde** a las singularidades municipales, aprovechando la flexibilidad otorgada por la legislación autonómica.

Asimismo, las Normas se diseñan para alcanzar los objetivos generales señalados en el apartado 3 del artículo 5 “*Actividad urbanística pública*” del RUCyL:

- Asegurar que el **uso del suelo** se realice de acuerdo con el **interés general** y con la **función social** de la propiedad.
- Fomentar un **desarrollo territorial y urbano sostenible** para favorecer:
 - El desarrollo del sistema productivo.
 - La cohesión social de la población.
 - La mejora de la calidad de vida de la población.
 - La protección del medio ambiente y del patrimonio natural.
 - La protección del patrimonio cultural.
 - La mejora de la calidad urbana.
 - Impedir la especulación del suelo.
- Asegurar la **participación de la comunidad**, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.
- Garantizar la **equidistribución** de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística entre todos los propietarios afectados por la misma.
- Promover la **colaboración administrativa**, fomentar la iniciativa privada y la participación social.

2.2. PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN

De acuerdo con las conclusiones contenidas en el documento de diagnóstico urbanístico y territorial, se resumen a continuación las líneas de ordenación del territorio municipal:

- Clasificar la totalidad del término municipal, delimitando áreas de suelo urbano (SU) y rústico (SR) con el fin de determinar el régimen urbanístico más adecuado a las características y aptitudes de cada porción del territorio.
- Estimular la compacidad del núcleo de población, frenando para ello los procesos de extensión discontinua de la edificación detectados a lo largo de la carretera y caminos.
- Orientar el crecimiento de Collado Hermoso, favoreciendo el desarrollo residencial a corto plazo hacia la consolidación de los vacíos interiores y los ámbitos de borde, contiguos al asentamiento urbano consolidado en los que se concentra la demanda y que cuentan con mayores facilidades para ser incorporados al crecimiento urbano por proximidad a las infraestructuras urbanas y su continuidad con la trama viaria existente.
- Definir una estructura urbana clara y ordenada que mantenga la estructura tradicional existente, poniendo especial atención a la conservación del patrimonio y su puesta en valor y uso.
- Mantener en lo posible la trama urbana heredada, resultado de su origen y evolución histórica, propiciando el funcionamiento eficaz del asentamiento como espacio de actividad económica y de habitabilidad, completando las insuficiencias de las áreas interiores, ordenando las de borde donde existen deficiencias en la urbanización y perfeccionado el sistema de dotaciones urbanísticas públicas allí donde sean insuficientes.
- Plantear unas condiciones de urbanización y uso previas como pautas unitarias para el espacio de la cañada a su paso por el núcleo de Collado Hermoso.
- Articular los regímenes de uso y edificación necesarios para cada una de las categorías del SR, de tal manera que se garantice el desarrollo de las actividades productivas y se asegure al mismo tiempo la protección del medio natural. La ordenación, que se acomoda en todo caso a las afecciones derivadas de la copiosa normativa sectorial concurrente, parte aquí del reconocimiento de la calidad ambiental de los ámbitos no edificados y de la necesidad de preservarlos de la urbanización con carácter general, revalorizando al tiempo su potencial como espacios de recreo.
- Potenciar la consolidación del núcleo urbano existente y la inclusión de las zonas de borde del núcleo completando y estructurando la trama viaria de Collado Hermoso, subsanando las deficiencias de conexión existentes y resolviendo las necesidades de dotaciones urbanísticas públicas.
- Organizar el espacio público, potenciando la conexión peatonal entre los distintos espacios libres y los equipamientos urbanos.
- Establecer una normativa específica para cada tipo edificatorio, lo suficientemente flexible como para conjugar el mantenimiento de las tipologías tradicionales y su adaptación a los requerimientos actuales tanto de uso como de normativa y para integrar en el conjunto nuevas tipologías fomentando la actual convivencia de usos.
- Reorganizar los usos urbanos de acuerdo con las necesidades y actividades actuales, teniendo además en consideración las previsiones futuras.
- Adaptar el planeamiento del municipio a la normativa urbanística vigente.

3. SUELO URBANO

3.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

El municipio de Collado Hermoso carece de un instrumento de planeamiento general que haya delimitado el suelo urbano previamente. De conformidad con la legislación urbanística la ocupación de “lo urbano” es hoy un amplio escenario donde, a lo largo de las últimas décadas, se han ido interviniendo espacios, urbanizando accesos y dotando de servicios al amparo de las normas provinciales. Esta práctica ha dado como resultado un espacio irregular reconocido como urbano.

Para la delimitación del suelo urbano se tiene en cuenta tanto el conjunto edificado actualmente como la red de infraestructuras de servicios urbanos. La memoria informativa describe detalladamente las características de la trama construida, donde al ámbito primigenio se han ido incorporando las parcelas de borde con condiciones de suelo urbano según las determinaciones de la legislación urbanística autonómica vigente. En esta zona de extensión conviven parcelas vacantes con parcelas edificadas, donde la implementación de las redes de servicios ha permitido o favorecido su desarrollo. Para todo el suelo urbano se definen las condiciones de régimen de usos, ocupación de parcela y condiciones estéticas; así como criterios base para la adecuación de viales y para el tratamiento de los espacios libres públicos y las redes de servicios básicos.

Esta categoría de suelo constituye una extensión total de 28,4 hectáreas, donde los terrenos ya están urbanizados o incorporados al proceso de urbanización, integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población. Todos ellos cuentan además con acceso público integrado en la malla urbana y el acceso a los servicios cuenta con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones existentes como a las que permite el planeamiento, y están disponibles a una distancia máxima de 50 metros. Incluye esta delimitación de suelo urbano todas aquellas parcelas que se consideran solares o bien las que pueden alcanzar esta condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada. La propuesta de clasificación incluye además como suelo urbano no consolidado aquellos terrenos donde son precisas actuaciones de urbanización y que deben ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada. En este sentido, se debe destacar la delimitación del sector “Las Cercas”, al norte del núcleo, cuya ordenación detallada se ha incorporado en estas Normas por considerarse necesaria y oportuna para habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo, por su vinculación directa con la trama urbana consolidada y coincidente además con el centro administrativo y dotacional del núcleo. Este espacio, se ha ordenado mediante actuaciones aisladas (donde ha sido posible) y mediante la delimitación de un sector de suelo urbano no consolidado, sector U1 “Las Cercas”, que cierra la estructura urbana del borde urbano del núcleo.

La estrategia por tanto que orienta la propuesta de clasificación y ordenación urbanística en el núcleo de Collado Hermoso es el reconocimiento de la realidad existente y la regulación pormenorizada de la actividad urbanística adaptada a las determinaciones legales vigentes. Se trata de definir de forma inequívoca un marco urbanístico de actuación que reconozca las singularidades y la realidad de este núcleo de población.

Las ampliaciones propuestas se ajustan al reconocimiento de aquellas áreas que reúnen condiciones suficientes como para incorporarse a la superficie urbanizada. Las necesidades de ampliación de la superficie del núcleo de población son mínimas, por lo que se renuncia a la clasificación de suelo urbanizable. Se opta por una regulación urbanística que reconozca con claridad las posibilidades de actuación sobre el suelo clasificado como urbano.

Esta ordenación general es pues coherente con el escenario demográfico y residencial presentado en la memoria informativa de modo que la clasificación del suelo salvaguarde la coherencia y objetividad exigidas por la Ley y el Reglamento de Urbanismo. Por otra parte, las recientes modificaciones introducidas por la LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y

renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo abogan claramente por favorecer la consolidación de los núcleos urbanos existentes.

En consecuencia, las NUM llevan a cabo una delimitación del ámbito que reúne las condiciones estrictas para ser clasificado como suelo urbano, concentrando dentro de sus límites los desarrollos de los próximos años. En el horizonte temporal de estas NUM, el espacio urbano se considera como el entorno suficiente y conveniente para absorber el previsible escenario de dinamismo demográfico e inmobiliario del municipio.

3.2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Líneas generales de la ordenación en SU:

- Definir una estructura urbana clara y ordenada que propicie el funcionamiento eficaz del núcleo como espacio de actividad económica y de habitabilidad, completando y ordenando las áreas de borde donde puntualmente existen deficiencias en la urbanización y discontinuidades en la trama viaria.
- Establecer la ordenación detallada del sector U1 Las Cercas por situarse en la corona de cierre principal del centro urbano, con el fin de habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo, por su vinculación directa con la trama urbana consolidada y coincidente además con el centro administrativo y dotacional del núcleo.
- Establecer unas pautas de urbanización y usos para el espacio de la cañada a su paso por el núcleo urbano.
- Articular el espacio público, potenciando la conexión peatonal entre los distintos espacios libres, hitos y equipamientos urbanos, a través de una pavimentación especial.
- Establecer una normativa específica para cada tipo edificatorio lo bastante precisa como para permitir el mantenimiento de la diversidad arquitectónica y el fomento de la conservación de las invariantes tipológicas: bodegas, carpinterías de madera, etc.
- Definir unas condiciones que posibiliten tanto las sustituciones, en la línea de la rehabilitación y mejora, como las nuevas construcciones de manera coherente, evitando tipos descontextualizados respecto de la imagen tradicional, o incompatibles con la integración del núcleo en su entorno.
- Reorganizar los usos urbanos de acuerdo con las necesidades y actividades actuales, teniendo además en consideración las previsiones futuras.

3.3. LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS

La LUCyL señala, en su artículo 38, que el planeamiento urbanístico tiene como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin debe señalar reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

Las dotaciones urbanísticas constituyen uno de los elementos fundamentales en la configuración de una estructura urbana eficiente y de calidad, bajo este concepto la legislación urbanística aglutina cuatro categorías muy distintas por su configuración interna, pero con idéntico objetivo final.

Los servicios urbanos y las vías públicas son elementos esenciales para el óptimo funcionamiento del sistema urbano. Los primeros aprovisionan la ciudad de elementos fundamentales para su funcionamiento como el agua y la energía, y resuelven su recuperación una vez utilizados

(saneamiento de aguas, residuos sólidos...), mientras que las vías públicas resuelven la accesibilidad y la interrelación entre los diferentes espacios de la ciudad, así como su relación con el exterior. Ambos sistemas conforman la urdimbre básica sobre la que se establecerá la trama de la ciudad, y su planificación es fundamental para definir la estructura orgánica del núcleo urbano.

Por otro lado, tanto los equipamientos como los espacios libres integran el espacio común donde la comunidad se reconoce a sí misma y donde se satisfacen necesidades básicas de los ciudadanos (salud, educación, atención pública...) y se desarrollan actividades simbólicas o lúdicas. Este tipo de espacios urbanos, construidos o no, completan las grandes funciones urbanas (residencia, actividad productiva, transporte) y constituyen el soporte físico que define el sistema de calidad urbana.

Consciente de su relevante papel la legislación urbanística establece condiciones suficientes para garantizar la dotación de los nuevos desarrollos urbanísticos y del tejido urbano más consolidado como uno de los objetivos fundamentales de la actividad urbanística. La resolución adecuada de estas dotaciones es uno de los deberes fundamentales del promotor de la actividad urbanística que la legislación urbanística resuelve pormenorizadamente estableciendo tanto las condiciones como el tamaño de estas cesiones al Ayuntamiento.

El carácter de estas dotaciones, es decir el ámbito al que dan servicio, es una cuestión esencial sobre la que el planeamiento se pronuncia distinguiendo entre las dotaciones que dan servicio a todo el municipio (dotaciones urbanísticas generales) de aquellas otras que satisfacen las necesidades de una zona concreta del tejido urbano (dotaciones urbanísticas locales). En este sentido, dadas las circunstancias del municipio de Collado Hermoso y del tipo de instrumento que aquí se desarrolla, no se distinguen las dotaciones urbanísticas generales pues todas tienen la misma consideración: dan servicio a la población del municipio. Sí que distinguiremos las que se corresponden con el sector de suelo urbano no consolidado sector U1 "Las Cercas".

3.3.a. EL SISTEMA VIARIO

Collado Hermoso es un núcleo estructurado por su calle central C/Real, que tiene su origen en la Cañada Real Soriana Occidental, que se quiebra justo en el tramo central del caserío de la villa. El pueblo nace así en el ángulo que forma la cañada.

El caserío, la parcelación y las calles secundarias obedecen a la ley del camino organizándose con respecto a la calle principal de la que son perpendiculares. Con la propuesta de ordenación se pretende reforzar la articulación de la estructura urbana de Collado Hermoso a través del acondicionamiento de su vía principal, definiendo unas pautas de urbanización y diferenciando los distintos tipos de recorridos (peatonales, rodados o de coexistencia). De esta forma se pretende poner en valor los espacios más atractivos del municipio desde el punto de vista arquitectónico, paisajístico y del propio movimiento humano del núcleo. Los criterios generales de diseño del viario son:

- Dimensionamiento y cualificación de los enlaces entre diferentes tipos de ejes (nacional-cañada y redes internas), a fin de que los accesos se realicen garantizando óptimas condiciones de visibilidad y velocidad, subsanando, asimismo, las deficiencias de conexión existentes.
- Jerarquía, mejora, creación y regularización de la trama viaria, otorgando mayor importancia a los recorridos principales que conectan la vía de acceso con la nueva zona de crecimiento residencial al sur y al norte de la cañada.
- Puesta en valor de las condiciones estéticas del casco tradicional, fijando en la normativa nuevas determinaciones que regulen rehabilitaciones, reformas y nuevas edificaciones teniendo en cuenta dichos parámetros. Definir asimismo una pavimentación especial en las áreas libres más representativas del casco tradicional.

Se incluyen en todos los planos de ordenación los esquemas que indican gráficamente las determinaciones a las que obliga la legislación en materia de carreteras de acuerdo con el rango de las vías que atraviesan el término municipal.

3.3.b. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Collado Hermoso se caracteriza por la alta proporción de espacios libres acondicionados como paseos y parques urbanos, y que también acogen otros usos: parada de autobús, antiguos lavaderos (acondicionados e incorporados al recorrido como testimonio del patrimonio cultural del lugar), fuentes, juegos infantiles...

Asimismo, existen varias plazas: Real, del Rosario, del Sol, de la Rubia, entremezcladas en la estructura urbana, que constituyen un núcleo esponjado.

La nueva ordenación plantea incorporar al suelo urbano, al sureste del núcleo, una nueva zona de equipamientos y espacios libres que incluye el campo de fútbol y las canchas preexistentes. Esta zona ahora incluida permitirá reforzar y mejorar sustancialmente la oferta de servicios de equipamientos deportivos y de ocio del núcleo de Collado Hermoso. Una parte de ellos se obtendrá como cesión dentro de la gestión del sector U1 Las Cercas, incorporándolo de forma efectiva dentro del sistema dotacional municipal, haciendo que su implementación se vincule a la gestión del sector de forma que los nuevos espacios de desarrollo participen en dicha mejora según las necesidades y previsiones reales municipales. Esto además contribuye a que las nuevas dotaciones se correspondan de forma proporcional con los nuevos espacios de desarrollo sin que suponga una reducción de los patrimonios de suelo municipales que, de esta forma, pueden destinarse de forma efectiva a la construcción de viviendas de protección.

3.3.c. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El artículo 38 de la LUCyL define el subsistema de equipamientos como las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

Tras el diagnóstico realizado en el trabajo de campo, presentado en el documento de información urbanística, se establece que, en términos globales, y teniendo en cuenta las dimensiones y la población del término de Collado Hermoso, el sistema de equipamientos cuenta con un nivel aceptable en lo que a satisfacción de servicios básicos se refiere.

La cobertura de una serie de equipamientos que, por las características de población y dinámica de crecimiento, así como por el rango de los servicios de Collado Hermoso no es posible prestar a nivel municipal, quedan satisfechos en el ámbito comarcal o provincial.

Esta estructura básica del sistema de equipamientos se verá previsiblemente ampliada mediante las operaciones de consolidación de la trama urbana: Las cesiones urbanísticas inherentes al desarrollo urbanístico de sectores de suelo urbano no consolidado, contribuirán a la mejora de la dotación de equipamientos del núcleo. En este sentido, al igual que los ELP, estas Normas prevén la localización de los equipamientos de cesión del sector U1, "Las Cercas", en la zona sureste del núcleo, al lado de las actuales pistas deportivas. La nueva área dotacional se incorporará así de forma efectiva dentro del sistema urbano, haciendo que su implementación se vincule a la gestión del sector de forma que los nuevos espacios de desarrollo participen en dicha mejora según las necesidades y previsiones reales municipales.

3.3.d. RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Las instalaciones existentes en el núcleo se consideran en términos generales suficientes para las necesidades actuales del núcleo. No obstante, para las áreas de ampliación propuestas (sectores de suelo urbano no consolidado) se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística en lo que a servicios

urbanos se refiere. Así, se deben determinar con la precisión suficiente las condiciones para su definitiva consolidación como suelo urbano, especialmente en lo que se refiere a los correspondientes proyectos de infraestructuras.

En principio, una valoración general de las actuales infraestructuras del municipio permite deducir que éstas son suficientes, sin que las NUM, debido a la ausencia de nuevos desarrollos significativos, vayan a comprometer su capacidad.

3.3.d.a. RED DE ABASTECIMIENTO

La red de abastecimiento de aguas abastece a la totalidad del núcleo de población sin que la red de distribución manifieste problemas acuciantes. El suministro de agua se realiza por medio de dos depósitos, el antiguo, de 100m³ y el nuevo, de 800m³, situados al sur del núcleo urbano, con tres puntos de captación desde el arroyo del Hoyo. Así con estos dos depósitos se asegura un suministro de 900.000l.

Según la información del Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico que traslada el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, el Ayuntamiento de Collado Hermoso es titular de los siguientes aprovechamientos de aguas con destino al abastecimiento de la población:

- Concesión de un aprovechamiento de aguas superficiales derivadas del arroyo Las Chorreras con un caudal medio equivalente concedido de 3,82 l/s.
- Concesión de un aprovechamiento de aguas superficiales derivadas del río Viejo con un caudal medio equivalente concedido de 1,10 l/s.

Además, Collado Hermoso pertenece a la Comunidad de Usuarios de la Presa del Río Ceguilla, que dispone de una concesión de aguas superficiales procedentes del río Ceguilla.

La actual población de Collado Hermoso es de aproximadamente de 124 habitantes en 2020. Según la Confederación Hidrográfica del Duero, teniendo en cuenta los derechos actuales para abastecimiento exclusivo del municipio y considerando una dotación unitaria máxima de 220 litros por habitante y día, se podría abastecer a unos 1.932 habitantes.

Las previsiones de demanda asociadas a la ordenación de estas NUM atañen a terrenos que ya tienen la condición de suelo urbano. No obstante, si consideramos el número máximo de viviendas que se podrá instalar en los dos sectores de suelo urbano no consolidado que incorporan estas NUM – 71 viviendas –, se obtiene un incremento de 213 habitantes (considerando 3 hab. por vivienda) lo que da un total de 337 habitantes, que es una cifra muy inferior al umbral de 1.932 que reconoce el Organismo de cuenca.

En consecuencia, Collado Hermoso cuenta con el agua necesaria para abastecer a la población actual y también la esperada por el desarrollo de estas NUM. La Confederación Hidrográfica del Duero informó favorablemente la versión anterior de las NUM en la que se planteaba un incremento de la demanda de 336 habitantes. La propuesta actual ha reducido la superficie que puede acoger nuevas viviendas de modo que la demanda prevista es inferior y, por tanto, se garantiza en mayor medida la disponibilidad de recursos hídricos en el futuro.

3.3.d.b. RED DE SANEAMIENTO

La última fase del ciclo del agua es la correspondiente al saneamiento. Dentro de la red se distinguen los ramales, tramos de red ramificada del núcleo, y colectores, último tramo de tubería que recoge las

aguas residuales de los ramales. En Collado la red de saneamiento presta servicio a prácticamente todas las viviendas y el funcionamiento del servicio es suficiente, incluso en los períodos de máxima afluencia de población.

La red de saneamiento municipal es de tipo unitario (misma conducción para residuales y pluviales). La red carece de depuradora, por lo que vierte directamente y por un solo punto al arroyo del norte del núcleo, aunque dispone también de una fosa séptica al norte. La mayor parte de la red data de principios los años 60-70, realizada con tubería de hormigón en casi todos sus tramos.

Respecto al sistema de depuración, en su momento, las Normas establecieron como principios básicos los siguientes:

- Que se trate de un sistema de depuración de fácil manejo que no requiera el concurso de personal especializado para su mantenimiento.
- Que el coste de funcionamiento sea lo más reducido posible sin merma alguna de su eficiencia como sistema depurativo.
- Que se adapte con facilidad a las diferencias de caudal existentes en el municipio (incremento estacional del caudal de vertido)

Con estos condicionantes, y atendiendo al requerimiento efectuado por el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, Collado Hermoso ha ejecutado una instalación de depuración de sus aguas residuales en la parcela 290 del polígono 1 que se encuentra en funcionamiento en la actualidad con las siguientes características básicas:

- Potencia instalada en la planta: 5 kw
- Potencia total sistema de aireación: 0 kw
- Habitantes equivalentes: 490
- Caudal de diseño 8m³/día): 73,5 m³/día

3.4. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

La categoría de suelo urbano consolidado se ha establecido conforme a la definición por la que la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora LUCyL), categoriza el suelo urbano, interpretada según los criterios que se han expuesto en el apartado anterior de esta memoria.

En cuanto a los usos y edificaciones del núcleo se busca el mantenimiento de los valores tradicionales inherentes a éste, sus modos de construir y edificar sin, por ello, obstaculizar las actuales necesidades de habitar ni las expectativas de cambio debidas a la evolución social y económica.

Las NUM dividen el SU-C en zonas con condiciones específicas, ordenanzas, que describen las distintas realidades en cuanto a usos y tipologías que existen en las distintas áreas del núcleo urbano.

La estructura urbana concentrada de Collado Hermoso genera un espacio urbano definido en su centro, cuyos bordes se desdibujan por la presencia de espacios vacíos (física y catastralmente) originando cierta dispersión. Junto a ésta última, la lógica evolución de las edificaciones primigenias por necesidades habitacionales que empieza a desembocar en un número creciente de rehabilitaciones y transformaciones que amenazan a la tipología serrana. Las NUM buscan la adecuación a la realidad urbana diferenciando los siguientes ámbitos:

1. Residencial Casco Tradicional (CASCO)
2. Residencial Aislada (AISL)

3. Residencial Aislada-Pareada (AIS-PA)
4. Residencial Aislada/Agrupada (AISL/AGRUP)
5. Zona Especial (ZE)
6. Equipamiento (EQUIP)
7. Espacio libre público: Parques y Jardines (PARQ-JARD)
8. Espacio libre público: Plazas (PLAZA)
9. Viario y comunicación

Zona Residencial Casco Tradicional: Comprende las manzanas constitutivas del asentamiento primitivo medieval, en las que se han conservado mayoritariamente las tipologías tradicionales de piedra y adobe. Esta ordenanza busca proteger las edificaciones existentes y establecer unos parámetros que permitan adecuarlas a las necesidades habitacionales actuales y por otro lado el que las nuevas intervenciones no rompan la estética del conjunto. El uso principal es el de vivienda y se definen otros usos permitidos acordes a las características y usos tradicionales descritos.

Zona Residencial Aislada: Se ubica en el área de crecimiento al sur de la cañada cuyas cualidades dotacionales y de accesibilidad han propiciado un crecimiento que en sí mismo es limitado y que pretende mantener una baja densidad tanto de edificación como de población.

Zona Residencial Aislada-Pareada: Se plantea para las áreas de borde del tejido urbano tradicional, en las que se ha producido un desarrollo urbano con características formales y estéticas con características de implantación contemporáneas con tipologías aisladas de forma mayoritaria, así como para otras zonas parcialmente consolidadas con parcelas vacías en las que ya se están produciendo desarrollos ajenos a los tipos urbanos tradicionales. La tipología pareada se incorpora como una fórmula de consolidación y densificación de estas zonas, sin romper los modos de estos ámbitos de nuevo crecimiento.

Zona Residencial Aislada/Agrupada: Disposición de la edificación en agrupaciones de dos, tres o cuatro unidades de vivienda, unidas entre sí con diseño libre, permitiendo que las medianeras laterales sean totales o parciales en función de la colocación. Con esta tipología edificatoria se da juego a una mayor variedad de posibilidades de adosados y se permite crear nuevas geometrías con más oportunidades de adaptación a las necesidades y morfología de las parcelas.

Zona especial: Se plantea para dotar al municipio de espacios destinados a satisfacer usos de carácter especial y que no pueden ser regulados con ninguna de las ordenanzas anteriores.

Los equipamientos quedan regulados con una ordenanza propia y los **espacios libres públicos** se definen con dos categorías, **parques y jardines y plazas**. Se trata en ambos casos de espacios libres públicos, pero se diferencian en el carácter más urbano de las plazas con predominio de la superficie pavimentada frente a los parques y jardines con un tamaño mayor y donde predomina la superficie ajardinada.

Las zonas destinadas a **viario y comunicación** son aquellos espacios que interconectan los distintos ámbitos urbanos, y también se regulan mediante su ordenanza propia.

En todos los casos la normativa urbanística regula intensidades de uso y superficies máximas construidas sobre cada ámbito; y lo hace de acuerdo con las características formales y funcionales de cada uno de los ámbitos y bajo la premisa de garantizar su compatibilidad.

Para evitar posibles incompatibilidades entre los usos regulados por el documento de planeamiento y las restricciones que pudieran derivarse de la aplicación de distintas legislaciones sectoriales y, en particular, de la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental, se hace una llamada desde la normativa urbanística al obligado cumplimiento de todos los textos normativos concurrentes que sean de

aplicación. En general, se ha evitado dar cabida dentro del suelo urbano a aquellas actividades que, por su previsible impacto, resultan impropias de zonas residenciales. Es este el caso de todos los usos sometidos al trámite de autorización o impacto ambiental fijado por la Ley 11/2003 y de algunas actividades a las que tan sólo se las exige comunicación o licencia ambiental pero que, por su naturaleza, son más propias del suelo rústico o de polígonos industriales. En sentido contrario, las características específicas de las actividades económicas tradicionales que todavía persisten en el asentamiento histórico de Collado Hermoso han invitado a ser flexibles en cuanto a los requerimientos de los corrales domésticos que aún permanecen.

3.5. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO. LAS ACTUACIONES AISLADAS

Todas las modificaciones de alineación y urbanización de viario marcadas en plano como actuaciones aisladas deben seguir las tramitaciones propias de las mismas (AA), diseñadas para articular ciertas operaciones de remate encaminadas a la incorporación definitiva en la trama urbana de pequeños enclaves.

Se han definido un total de 9 actuaciones aisladas en Collado Hermoso y tienen por objeto la adaptación de la configuración física de sus parcelas a las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como completar las deficiencias en infraestructuras urbanas. Estas Actuaciones tienen como objeto consolidar la propuesta de ordenación definida mediante operaciones de remate encaminadas a su incorporación definitiva en la trama urbana, sin perjuicio de que por sus características puedan delimitarse otras actuaciones aisladas tanto en suelo urbano como en el resto de las clases de suelo. Están delimitadas en los planos de ordenación de suelo urbano y sus condiciones, tanto de edificación y usos como de urbanización se corresponden con las que sean de aplicación para el resto del suelo urbano consolidado

nuev	CLASE DE SUELO	TIPO	SUPERFICIE TOTAL DE AA	ORDENANZA
AA-1	SU-C	Urbanización y Normalización	5.848,73 m ²	CASCO, AISLADA/AGRUPADA y AISLADA/PAREADA
AA-2	SU-C	Urbanización y Normalización	4.404,34 m ²	AISLADA/PAREADA
AA-3	SU-C	Urbanización y Normalización	13.745,18 m ²	AISLADA
AA-4	SU-C	Urbanización y Normalización	3.065,37 m ²	AISLADA
AA-5	SU-C	Normalización	2.518,64 m ²	AISLADA/PAREADA
AA-6	SU-C	Urbanización y Normalización	2.249,48 m ²	AISLADA/PAREADA
AA-7	SU-C	Urbanización y Normalización	3.902,18 m ²	CASCO Y AISLADA/AGRUPADA
AA-8	SU-C	Urbanización y Normalización	1.678,50 m ²	CASCO
AA-9	SU-C	Urbanización y Normalización	1.921,25 m ²	CASCO

3.6. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las NUM delimitan 2 sectores de suelo urbano no consolidado (SU-NC) contiguos al SU-C y con una extensión total de 2,40 hectáreas. Se corresponden con los ámbitos de suelo urbano en los que son precisas actuaciones de urbanización, reordenación y que necesariamente exigen equidistribución entre los afectados. Para ello se han tenido en cuenta, no solo las diferentes condiciones de trazado parcelario y situación urbanísticas, sino las mejoras en cuanto a la estructura y la escena urbana generales, el reparto del aprovechamiento que el planeamiento ofrece y una respuesta razonable, ventajosa y acorde con la legislación vigente.

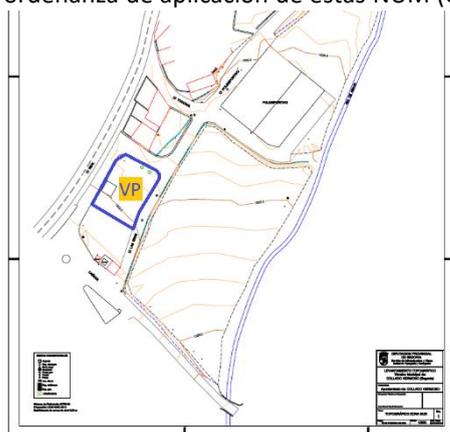
Estas Normas incluyen la ordenación detallada para el sector U1 “Las Cercas”. Su descripción y sus determinaciones, así como la justificación del cumplimiento de los estándares legales, tanto de carácter general como detallado, se incluyen de forma específica en el capítulo siguiente de esta Memoria.

Ambos sectores tienen un uso predominante residencial y su densidad de viviendas es de 30 viviendas/hectárea.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
Nº sector	Denominación Sector	Ordenac. Detallada	Uso predominante	Superficie (m ²)	Índice max densidad de edificación (m ² /m ²)	Densidad de edificación (m ²)	Densidad de población (viv/ha)	Nº mín. de viviendas	Nº máx. de viviendas	Mín % protección pública
U-1	LAS CERCAS	SI	Residencial Vivienda	16.425,71	0,3155	5.181,67	30	16	49	Se reduce a 424 m ²
U-2	LA MATILLA	NO	Residencial Vivienda	7.557,57	0,50	3.778,79	30	7	22	Excusada por circunstancias del municipio
TOTAL MUNICIPIO (SUNC)									71	

En suelo urbano no consolidado la reserva legal para la construcción de viviendas con protección pública ha de ser como mínimo del 30% del aprovechamiento residencial total del Sector, sin embargo, el RUCyL permite la exención o reducción de dicha reserva en el caso de que se cumplan los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. En este sentido, en los sectores delimitados de suelo urbano no consolidado se ha procedido a ajustar la obligación de esta reserva de forma que, en uno de ellos, el sector U1 “Las Cercas”, con una edificabilidad total de 5.181,67 m² resultantes de la ordenación detallada incluida en estas NUM, se reduce la reserva hasta un total de 424 m² (4 viviendas); mientras que en el sector U2, con una edificabilidad máxima de 3.778,79 m², se excusa en su totalidad.

Con el objeto de justificar que la política de vivienda del Ayuntamiento responde adecuadamente al respeto al principio de cohesión social para su municipio, incluso con las reducciones propuestas en los sectores para las reservas de VPO, se ha de tener en cuenta que esta administración local va a realizar próximamente actuaciones de promoción de viviendas de protección pública en al menos unos terrenos de propiedad municipal situados en suelo urbano consolidado. Esta actuación se hará sobre una superficie de 940 m², situada entre la Calle Real y la Calle Las Eras de tal forma que, con la ordenanza de aplicación de estas NUM (Casco), tendrá una capacidad para 1.410 m² construibles y 9 viviendas.



Esta cifra, junto con la reserva del sector U1 “Las Cercas”, se considera suficiente como reserva para las necesidades de vivienda pública del municipio.

Estudio topográfico para la ubicación de las viviendas de protección de promoción pública del Ayuntamiento de Collado Hermoso, entre la Calle Real y la Calle Las Eras.

3.7. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA. SECTOR U1 LAS CERCAS.

3.7.a. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La justificación de las superficies de nuevo desarrollo forma parte de los contenidos del planeamiento general. La clasificación de este suelo como suelo urbano y su localización en la corona norte de la trama central urbana ya determina la necesidad y conveniencia de su inmediato desarrollo, por cuanto su transformación a suelo urbano consolidado se considera adecuada a los criterios y previsiones del modelo urbanístico municipal. Estos criterios consideran necesaria y oportuna la ordenación detallada de este sector para habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo, por su vinculación directa con la trama urbana consolidada y coincidente además con el centro administrativo y dotacional del núcleo.

Sin duda, en ello interviene de forma decisiva las propias previsiones del modelo urbano, que apuestan por un crecimiento contenido y realista sin poder a disposición de los desarrollos más territorio que aquel que se encuentra en una posición inmediata al suelo urbanizado (consolidado). Con esta iniciativa de incluir la ordenación detallada en el instrumento de planificación general, el Ayuntamiento hace una apuesta clara por impulsar este desarrollo, al facilitar los mecanismos urbanísticos necesarios para que el único ámbito de desarrollo importante no se quede estancado por los problemas habituales derivados de la complejidad de poner en marcha estos desarrollos urbanísticos en los pequeños municipios.

Así, la disponibilidad de suelo destinado a usos dotacionales, de forma paralela al desarrollo de otros terrenos clasificados como urbano no consolidado y destinados a usos residenciales, parece lo más oportuno de cara a un desarrollo del municipio equilibrado en el tiempo.

Esta ordenación no solo optimiza la accesibilidad a un importante ámbito urbano, sino que además le otorga una importante proyección como espacios para la captación y fijación de nueva población en el municipio.

3.7.b. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

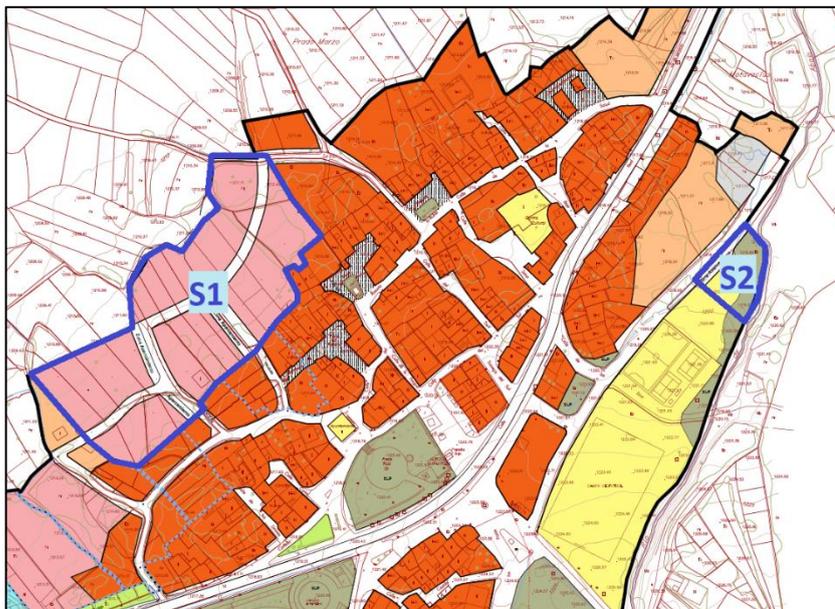
El sector U-1 'Las Cercas' tiene una superficie total 16.425,71m², y su uso predominante es Residencial Vivienda. La delimitación del sector debe entenderse como delimitación de una única unidad de actuación, sin perjuicio de la división en áreas funcionales o fases que pueda establecer el proyecto de urbanización.

La delimitación del sector se ha efectuado atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando en lo posible como límites las parcelas actuales, los terrenos de dominio público, los precedentes y las preexistencias u otros elementos geográficos determinantes y teniendo en cuenta además los terrenos que pueden adaptarse a las determinaciones del planeamiento mediante actuaciones aisladas, que consecuentemente quedan fuera de los límites de este sector.

Cuando nos referimos a las parcelas actuales, no debe entenderse que el objetivo es su incorporación completa al sector, pues algunas de ellas, por su dimensión, su posición o su configuración, no se han incluido en su totalidad al no poderse incorporar de forma razonable en la actuación de urbanización, por cuanto esto hubiera requerido de una implementación de la red viaria sustancial, afectando a más suelos de los que se consideran adecuados para la correcta compleción de la estructura urbana en este borde del núcleo. De esta forma, con una superficie prudente de urbanización se reduce el

impacto sobre la hacienda pública, pues no hay que olvidar que estos suelos pasarán a formar parte del dominio público con un coste de mantenimiento a cargo de la administración local, además de hacer más viable económicamente este desarrollo. La red viaria proyectada, además de garantizar la adecuada conexión con la red existente urbana, tiene el fin de hacer posible que todas las áreas edificables resultantes puedan convertirse en solar y ejercer sus derechos de edificación en condiciones óptimas, de conformidad con la ordenanza de aplicación. Precisamente, para validar esta situación de futuro, se incorpora un plano en la serie de ordenación detallada (Serie O6 de los planos de ordenación), denominado "Estimación de parcelas resultantes", que debe tomarse a efectos meramente orientativos, cuyo objeto ha sido poder anticipar la capacidad de todas las posibles parcelas resultantes para materializar su aprovechamiento adecuadamente. Debemos recordar que no es este instrumento (el que establece la ordenación detallada) el que puede establecer la reparcelación, sino que deberá redactarse necesariamente un Proyecto de Actuación y Reparcelación, donde se determine definitivamente la reparcelación y la equidistribución del aprovechamiento de conformidad con las reglas señaladas para ello en la legislación urbanística. Este plano, a modo de Avance de esa posible reparcelación, no puede considerarse vinculante a ningún efecto.

De conformidad con la posibilidad que da el RUCyL para el suelo urbano no consolidado, este sector se delimita de forma discontinua en dos ámbitos separados, S1 y S2 (ver mapa adjunto). El ámbito S1 tiene una extensión de 15.013,60 m² y abraza la villa en su borde noroeste. El ámbito S2, localizado al noreste del núcleo, tiene una superficie de 1.412,11 m² y se corresponde con las reservas de suelo (las correspondientes legalmente al suelo urbano no consolidado) para los equipamientos públicos y los espacios libres públicos del sector, situadas como ámbitos colindantes a otros equipamientos públicos existentes con el fin de implementar esta zona como una centralidad dotacional urbana de fácil accesibilidad y con unas características (localización, entorno inmediato natural, borde urbano hasta el arroyo, amplitud de red viaria para adquirir condiciones de movilidad óptimas, entre otras) que permiten el desarrollo más deseable para estos usos.



Ámbito del sector Las Cercas. Discontinuo en dos áreas S1 y S2.

3.7.c. OBJETIVOS

A modo de resumen de todo lo que ya se ha expuesto y considerando que algunos de los objetivos coinciden con los ya señalados para el resto del suelo urbano, los fines de la ordenación detallada de este sector de suelo urbano no consolidado son los siguientes:

- Facilitar el desarrollo de un ámbito de suelo que actualmente constituye un vacío urbano descontextualizado por su ubicación entre un borde significativo del suelo urbano consolidado y el espacio del parque natural.
- Habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo, por su vinculación directa con la trama urbana consolidada y coincidente además con el centro administrativo y dotacional del núcleo
- Potenciar la consolidación del núcleo urbano existente y la inclusión de esta zona de borde del núcleo completando y estructurando la trama viaria de Collado Hermoso, subsanando las deficiencias de conexión existentes y resolviendo las necesidades de dotaciones urbanísticas públicas para la población esperada.
- Estimular la compacidad del núcleo de población, frenando para ello los procesos de extensión discontinua de la edificación detectados a lo largo de la carretera y caminos.
- Orientar el crecimiento de Collado Hermoso, favoreciendo el desarrollo residencial a corto plazo hacia la consolidación de los vacíos interiores y los ámbitos de borde, contiguos al asentamiento urbano consolidado en los que se concentra la demanda y que cuentan con mayores facilidades para ser incorporados al crecimiento urbano por proximidad a las infraestructuras urbanas y por su continuidad con la trama viaria existente.
- Establecer una ordenanza de edificación lo suficientemente flexible como para conjugar el mantenimiento de las tipologías más demandadas y su adaptación a los requerimientos de uso y edificación normativos, teniendo en cuenta además el sistema de propiedad existente en el sector.
- Garantizar la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística entre todos los propietarios afectados por la misma.
- Promover la colaboración administrativa participando activamente de los procesos de desarrollo urbano, fomentando al mismo tiempo la iniciativa privada.
- Impulsar este desarrollo, al facilitar los mecanismos urbanísticos necesarios para que el único ámbito de desarrollo importante no se quede estancado por los problemas habituales derivados de la complejidad de poner en marcha estos desarrollos urbanísticos en los pequeños municipios.
- Esta ordenación no solo optimiza la accesibilidad a un importante ámbito urbano, sino que además le otorga una importante proyección como espacios para la captación y fijación de nueva población en el municipio.
- Implementar con los equipamientos públicos y los espacios libres públicos del sector los espacios ya existentes, que convertirá a esta zona en una centralidad dotacional urbana de fácil accesibilidad y con unas características (localización, entorno inmediato natural, borde urbano hasta el arroyo, amplitud de red viaria para adquirir condiciones de movilidad óptimas, entre otras) que permiten el desarrollo más deseable para estos usos.

3.7.d. PROPUESTA DE ORDENACIÓN: LA ORDENACIÓN GENERAL Y LA JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

3.7.d.a. LA ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS

Las facultades que asisten a los propietarios a la hora de promover la urbanización se encuentran contenidas en los artículos 19 y siguientes de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y en los artículos 46 y siguientes del Reglamento de Castilla y León.

La aprobación de la ordenación detallada del sector determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicable.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

1. Deber de cesión, de forma obligatoria y gratuita, del suelo reservado para dotaciones públicas.
2. Deber de costear y, en su caso ejecutar, en proporción a la superficie todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar. Entre las obras citadas, se entenderán incluidas las siguientes:
 - 1.º Las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.
 - 2.º Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
 - 3.º Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.
 - 4.º Las infraestructuras de transporte público que el planeamiento urbanístico exija para promover la movilidad sostenible.
3. Deber de edificación de los solares resultantes de la actuación previa obtención de la licencia urbanística.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la existencia de determinados derechos que se exponen a continuación cuya ejecución requiere el cumplimiento de los deberes anteriormente señalados.

1. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
2. A materializar el aprovechamiento urbanístico que les corresponda, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, en los casos fijados por la Ley.
3. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

3.7.d.b. LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE CARÁCTER GENERAL.

Las determinaciones de ordenación general están establecidas en la legislación urbanística de aplicación para los sectores de suelo urbano no consolidado. Las determinaciones de ordenación general para el Sector U-1 'Las Cercas' se corresponden con los indicados como tales en el RUCyL:

CUADRO DE CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR U1 LAS CERCAS:

Nombre	Las Cercas
Código	U-1
Clasificación:	Suelo Urbano No Consolidado
Superficie	16.425,71 m ²
Uso predominante:	Residencial vivienda
Tipología predominante	Vivienda Aislada / Agrupada
Usos Compatibles:	Todos los que no estén prohibidos
Usos prohibidos	Aquellos para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, acceso, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable y además los siguientes: agrícola y ganadero, industria y grandes establecimientos comerciales.
Índice de edificabilidad	0,3155 m ² /m ² (máximo legal 0,50 m ² /m ²)
Edificabilidad total	5.181,67 m ² (máximo legal 8.212, 86 m ²)
Densidad de población	30 viviendas/ha., 49 viviendas (máximo legal)
Índice de integración social	30 % de la edificabilidad residencial del sector para VPP (mínimo legal)
Plazo para establecer la ordenación detallada:	La ordenación detallada se establece en estas Normas

3.7.d.c. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.

La ordenación de este sector se orienta claramente a recualificar esta zona que se presenta como un cinturón del medio urbano, como fondo de una calle urbana tradicional que se ha ido quedando como una trasera olvidada por su configuración de microparcels o pequeños huertos que necesita reconvertirse (sus usos y su parcelario) para poder integrarse de modo efectivo en el núcleo edificado. Su localización, en una posición de privilegio en la estructura urbana (apenas a 65 metros del edificio del Ayuntamiento) y con enlaces a la red viaria urbanizada de forma directa, hace que la ordenación tenga como principio vertebrador la continuidad de las calles existentes hacia este cinturón urbano que diseñe un cierre de la red viaria que "mire" hacia dentro del suelo urbano, sin dejar calles sin salida, y reforzando la funcionalidad de la trama hoy existente para servir a los usos residenciales previstos.

La ordenación, sencilla y práctica, pretende optimizar esta zona disponiendo el suelo necesario y en condiciones de accesibilidad óptimas para obtener un espacio urbano bien relacionado y con dimensionado proporcional a los usos y la movilidad esperados para esta zona. Todo el viario del sector se considera del mismo nivel jerárquico y, en ningún caso, forman parte de la estructura general viaria del núcleo.

La conformación pues de esta nueva área residencial no supone una gran transformación del tejido actual, si bien se hace necesario diseñar nuevos viarios de forma que permitan obtener un manzanero de tamaños adecuados para las parcelas que van a destinarse a viviendas. La red viaria proyectada,

además de garantizar la adecuada conexión con la red existente urbana, tiene el fin de hacer posible que todas las áreas edificables resultantes puedan convertirse en solares y ejercer sus derechos de edificación en condiciones óptimas, de conformidad con la ordenanza de aplicación.

La disposición de estos terrenos al proceso urbanizador se acompaña con la incorporación de áreas del Sector destinadas a nuevas dotaciones públicas, que se añaden a la red de espacios libres públicos y equipamientos, en la medida que dispone la legislación urbanística, hasta completar un área importante y diversificada de equipamientos, que culmina una ordenación adecuadamente posicionada junto a las dotaciones existentes en el núcleo de Collado Hermoso.

3.7.d.d. CUMPLIMIENTO DE LA DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

En aplicación de las condiciones del Reglamento de Urbanismo de CyL, la densidad de edificación máxima del Sector es, como ya hemos expuesto, $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ($5.000 \text{ m}^2/\text{ha}$) a aplicar sobre la superficie total del sector. En aplicación de este índice de densidad máxima de edificación al Sector le corresponden un total de $8.212,86 \text{ m}^2$ edificables máximos para usos lucrativos.

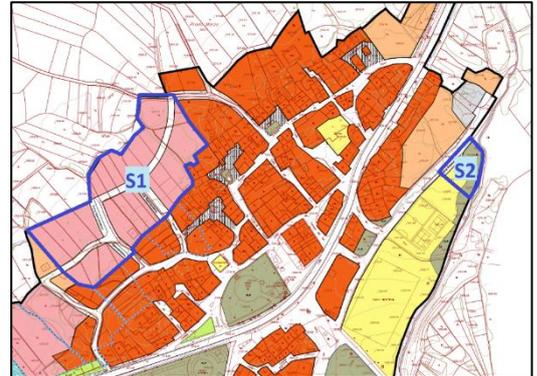
Sin embargo, se ha considerado que una densidad menor permite cumplir con los estándares deseables para el desarrollo de esta área en tipologías de baja densidad, pues estas responden más adecuadamente a los desarrollos esperados, a los intereses de los propietarios y a la realidad de la demanda, fuertemente impulsada por la segunda residencia; sin que todas estas circunstancias perjudiquen a los intereses y a los objetivos públicos para el desarrollo del ámbito. Ello contribuye además a obtener espacios urbanos resultantes mucho más atractivos y a conseguir un paisaje de borde integrado con el espacio natural circundante, siempre dentro de unos estándares que hacen viable la actuación desde el punto de vista económico y técnico. Se ha optado por tanto por no consumir la densidad de edificación máxima legal. La superficie edificable para usos lucrativos resultante de la ordenación es de $5.181,67 \text{ m}^2$ destinados a uso residencial de vivienda unifamiliar, que suponen un índice de edificabilidad o densidad de edificación de $0,3155 \text{ m}^2/\text{m}^2$, inferior a la máxima legal ($0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$)

Estudio de Detalle:		
Superficies de suelo	Sup. suelo del sector	16.425,71 m²
	Edificabilidad lucrativa	5.181,67 m²
	Espacio Libre Público	518,17 m²
	Equipamiento público	518,17 m²
Superficies edificables	Con aprovechamiento lucrativo. En su totalidad para uso de vivienda en tipología Aislada/Agrupada	12.908,94 m²

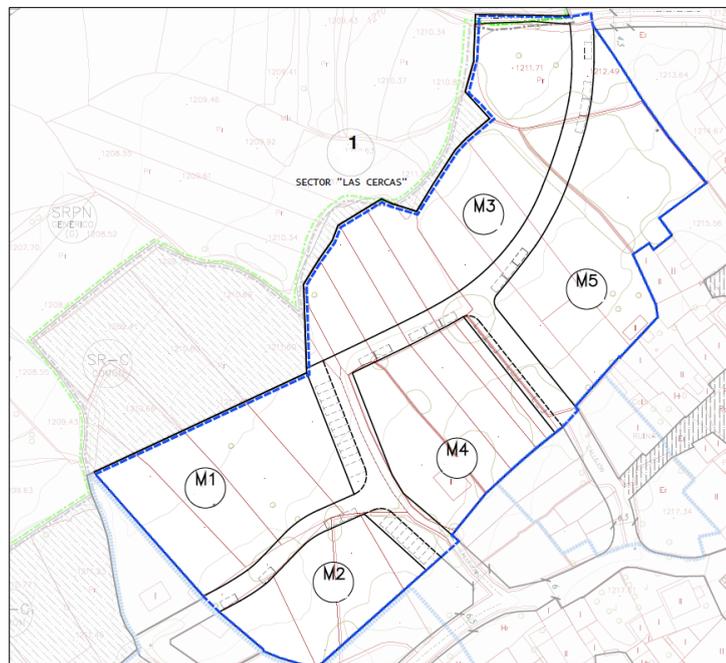
3.7.e. LA ORDENACIÓN DETALLADA. JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

3.7.e.a. DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.

Se diferencian en el sector las ordenaciones que corresponden a cada uno de los dos ámbitos separados que completan el sector: Por una parte, la zona identificada como S1 de carácter residencial; por otra, la zona S2, donde se integran los espacios para las dotaciones (ELP y Equipamiento).

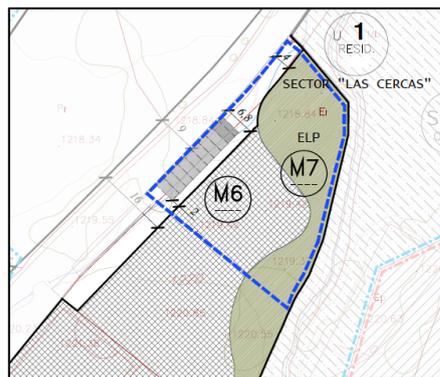


En la zona S1 la ordenación detallada establece una única ordenanza (Residencial vivienda, en tipología Aislada Agrupada) organizada en 5 manzanas edificables que se destinan a materializar el aprovechamiento lucrativo total asignado de forma proporcional a cada manzana, de forma que cada zona edificable (cada manzana) tiene una edificabilidad asignada, tanto en valor absoluto (metros cuadrados edificables) como en coeficiente de edificación (metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo resultante), este último es igual en todas las manzanas: 0,4 m²/m².



ORDENACIÓN ZONA S1

EDIFICABILIDAD POR ZONAS			
ZONAS	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE	m ² /m ²
M1	1058,14	2636,11	0,40
M2	538,43	1341,36	0,40
M3	1449,05	3609,97	0,40
M4	1066,79	2657,66	0,40
M5	1069,27	2663,84	0,40
SUMA	5181,67	12908,94	0,40



ORDENACIÓN ZONA S2

RESERVAS PARA DOTACIONES		
ZONAS	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE
M6 (EQUIP)	La que corresponda por las condiciones de edificación de la ordenanza de Equipamiento.	518,17
M7 (ELP)		518,17
VIARIO PÚBLICO		2.480,44

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SECTOR		
ZONAS	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)
M1	RESIDENCIAL AISLADA/AGRUPADA	2.636,11
M2	RESIDENCIAL AISLADA/AGRUPADA	1.341,36
M3	RESIDENCIAL AISLADA/AGRUPADA	3.609,97
M4	RESIDENCIAL AISLADA/AGRUPADA	2.657,66
M5	RESIDENCIAL AISLADA/AGRUPADA	2.663,84
SUMA ZONAS RESIDENCIALES		12.908,94
M6	EQUIPAMIENTO	518,17
M7	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	518,17
RED VIARIA	VIARIO Y COMUNICACIÓN	2.480,44
SUMA SUPERFICIES DOTACIONES		3.516,77
SUMA TOTAL SECTOR		16.425,71

La Ordenación Detallada implica, además, la definición de cada distinta calificación (ordenanza) con el establecimiento de los parámetros detallados de uso y edificación para cada una de las ordenanzas. Las ordenanzas definitivas, coincidentes con las distintas zonas establecidas en la ordenación gráfica, son las siguientes:

- _ **ORDENANZA RESID. AISL/AGRUP:** Residencial Aislada/Agrupada
- _ **ORDENANZA EQ Pb:** Equipamiento Público.
- _ **ORDENANZA VC:** Viario y comunicación.
- _ **ORDENANZA ELP:** Espacio Libre Público.

La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación y las condiciones detalladas son las establecidas para el suelo urbano consolidado en las ordenanzas coincidentes.

Para la zona residencial del Sector se han diseñado manzanas de una profundidad que oscila entre los 25 y los 50 m., y de una longitud del orden de 50-60 m. para las manzanas pequeñas, y de 70 a 140 m. en las de configuración alargada.

Las dimensiones de estas manzanas, que constituyen los espacios privativos edificables, son las más adecuadas al desarrollo de los usos previstos en las condiciones de edificación y parcela mínima, de tal forma que el viario proyectado permite así mismo reparcelaciones que cumplan la dimensión del frente mínimo establecido en las determinaciones de cada ordenanza.

En una primera estimación de reparcelación y edificación, teniendo en cuenta las parcelas (y propietarios) actuales se ha comprobado que es posible obtener parcelas resultantes con dimensiones suficientes para la construcción de viviendas unifamiliares de baja densidad consumiendo la edificabilidad asignada total y manteniendo espacios interiores libres de edificación ajardinados para un desarrollo residencial de calidad.

La tipología agrupada, como variante de la tipología pareada (sólo para 2 viviendas), permite adosar entre sí de forma libre hasta un máximo de 4 viviendas, lo cual posibilita que parcelas de mayor superficie puedan elegir (no es obligatorio) la construcción de conjuntos de viviendas con diseños diversos de posición entre ellos, desde la pareada (2 viviendas) hasta la configuración de conjuntos de 3 o 4 viviendas unidos entre sí para un mejor aprovechamiento de la parcela, manteniendo el conjunto los retranqueos respecto de los linderos de las parcelas colindantes. Esta ordenanza permitirá además segregarse las parcelas, aún con sus edificaciones adosadas entre sí, asignando a cada una la edificabilidad que le corresponda proporcionalmente y sin sobrepasar el número de viviendas máximo asignado.

Se conseguirá así evitar monotonías de diseños pre organizados en bloques monótonos, al limitar esta opción a un máximo de 4 viviendas. Estos conjuntos deberán responder, en cualquier caso, a un proyecto único o bien acreditarse la conformidad de los colindantes.

3.7.e.b. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL SECTOR “LAS CERCAS”

La reserva legal para la construcción de viviendas con protección pública ha de ser como mínimo del 30% del aprovechamiento residencial total del Sector; sin embargo, el RUCyL permite la exención o reducción de dicha reserva en el caso de que se cumplan los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

Como ya se ha expuesto y justificado de forma general en esta Memoria, en este sector se reduce la reserva hasta un total de 424 m² (4 viviendas). La zona donde se localiza esta reserva está grafiada en el plano de ordenación detallada.

3.7.e.c. JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

RESERVAS PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.

Conforme al artículo 128 del RUCyL, las reservas de suelo para los espacios libres públicos del Sector deberán ser 10 m² de suelo por cada 100 m² edificables; además se han de cumplir los apartados 2 y 3 del artículo 105, en los que establece que se deben cumplir las siguientes condiciones:

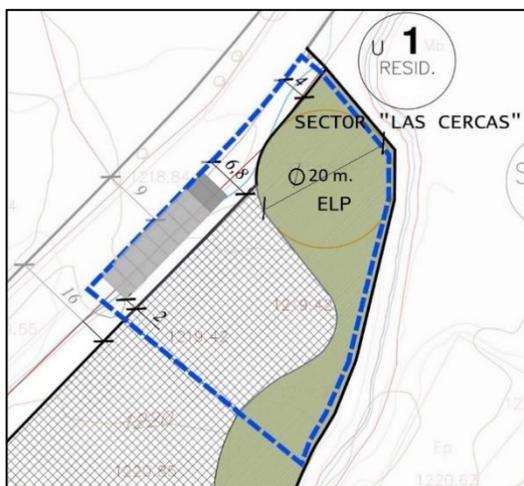
- a) *En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento; y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no deber ser inferior al 50%*

- b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 m² y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m² y equipadas adecuadamente para su función.
- c)
- d) Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
- e) Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

La situación ordenada respecto a los metros cuadrados de suelo reservados para el sistema local de espacios libres públicos y su localización se resume en los siguientes cuadros:

DATOS	EDIFICABILIDAD TOTAL:	5.181,67 m ² construibles
	Reserva de Suelo para ELP	10 m² de suelo por cada 100m² construibles
	en Suelo Urbano No Consolidado:	mínimo: 500 m² y 20 m de diámetro
PROPUESTA	Espacios Libres Públicos en el Sector:	
	Dibujados en plano	518,17 m²

La superficie para los espacios libres públicos reservados en el Sector se localiza en el ámbito S2. Se han diseñado en continuidad con el sistema de parques existente en el núcleo, actuando como prolongación de ellos, y cumpliendo con la imposición de poder inscribirse en su interior una circunferencia de 20m.



Así mismo, para ellos se prevé la plantación de una vegetación densa y profusa (superior al 50% pero sin rivalizar esto con la permeabilidad y accesibilidad que se busca en los espacios), con flora autóctona, que garantice la correcta adaptación de las especies arbóreas y vegetales al lugar, y con unas necesidades de riego acordes al clima en el que se implantan. Éste, por su parte, se realizará usando métodos y técnicas que garanticen el ahorro de recursos y agua.

En su interior se podrán diseñar caminos arbolados peatonales que favorezcan los recorridos de conexión con su entorno natural inmediato, de tal forma que éstos, a su vez, den lugar y creen espacios interiores que permitan el esparcimiento y la actividad al aire libre, creando atmósferas diferenciadas, una de ellas destinada al juego infantil.

RESERVAS PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Conforme al artículo 128 del RUCyL, las reservas de suelo para los equipamientos públicos del Sector deberán ser 10 m² de suelo por cada 100 m² edificables.

Tomando como base una edificabilidad total establecida de 5.181,67 m² para usos lucrativos, la reserva legal para equipamientos públicos ha de ser de 518,17 m². Éstos se ubicarán enteramente en el ámbito S2

buscando así la contribución a perpetuar la idea de una centralización de estos usos dotacionales en este punto de la localidad.

El resumen de superficies y la justificación del cumplimiento del mínimo legal de esta reserva obligatoria es el siguiente:

DATOS	EDIFICABILIDAD TOTAL:	5.181,67 m ² construibles
	Reserva de Suelo para EQ Pb.	
	en Suelo Urbano No Consolidado:	10 m ² de suelo por cada 100m ² construibles
PROPUESTA	Equipamientos Públicos en el Sector:	
	Dibujados en plano	518,17 m ²

RESERVAS DE APARCAMIENTOS.

En cumplimiento del artículo 104 del RUCyL se debe prever al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado una reserva para el sistema local de vías públicas que, de forma general, deberá permitir la ubicación de una plaza de aparcamiento por cada 100m² construibles, todas ellas de uso público.

Tomando como base la edificabilidad total establecida en el sector de 5.181,67 m² para usos lucrativos, la reserva legal para aparcamiento será de 52 plazas.

En el plano de ordenación se ubican y computan las plazas de aparcamiento previstas, señalando igualmente las que se corresponden con plazas reservadas de movilidad reducida (1 plaza por cada 40 plazas o fracción, en total 2 plazas). En las vías públicas se han ubicado un total de 49 plazas de aparcamiento, de tal forma que las 3 restantes deberán ubicarse dentro de la parcela del equipamiento público con el fin de que sirvan de forma directa y vinculada al uso de equipamiento al que se destine este espacio de reserva.

Teniendo en cuenta que el tipo de vías previstas es mayoritariamente de plataforma única (la totalidad de la zona S1 es de este tipo), la reserva en este tipo de vías para los espacios para aparcamientos se diseñará integrada en esta plataforma única, de forma que se distingan del resto del material de acabado mediante diferente tratamiento o pintadas sobre la superficie de acabado para distinguir estos espacios de reserva de las superficies para el tránsito compartido. Se trata de calles con muy poco tránsito de vehículos, que se ceñirá al tráfico de los residentes en el sector, que no formarán parte de un nivel jerárquico relevante en la estructura viaria del núcleo, por lo que se considera suficiente esta tipología de vías y aparcamientos, que preservará una anchura suficiente para el paso de vehículos (dando preferencia siempre al paso de peatones). La ubicación de todas plazas de aparcamiento se ha dibujado en el plano de ordenación, si bien esta ubicación concreta se considera orientativa, pues el proyecto de urbanización deberá tener en cuenta los frentes de las parcelas resultantes de la reparcelación con el fin de no interferir la accesibilidad de vehículos al interior de las parcelas. Cualquier reubicación de plazas deberá permitir la ubicación de la totalidad del número de plazas que ahora se dibujan en el plano de ordenación detallada.

El artículo 104 del RUCyL establece otra determinación: que la superficie de referencia para cada plaza de aparcamiento sea de 10 m². En el Sector las plazas de aparcamiento se ubican en franjas longitudinales específicas (bien sean en batería o en línea) en los viales, con unas dimensiones de 2,25 x 5 m, resultando una superficie individual de aparcamiento de 11,25 m².

La situación ordenada respecto al número de plazas y su localización se resume en los siguientes cuadros:

DATOS	EDIFICABILIDAD TOTAL:	5.181,67 m ² construibles	
	Total plazas necesarias	52 plazas	1 pl. de aparc. por cada 100 m ² construibles
	de uso público	52 plazas	
PROPUESTA	Plazas situadas en viario público:		
	Plazas públicas en calle (dibujadas en plano):	49 plazas	(1)
	Plazas situadas en suelo público (Equip)		
	Plazas obligatorias en parcela de Equip.:	3 plazas	

(1) Se ha habilitado 1 de minusválido cada 40 plazas resultantes. En total 2 plazas en el sector, ubicadas en el plano de forma diferenciada.

CÓMPUTO GENERAL PLAZAS APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO SOBRE DOMINIO PÚBLICO			
	Coches	Pl. Movilidad reducida	
TOTAL CALLE V1.1	17	1	
TOTAL CALLE V1.2	4	0	
TOTAL CALLE V2.1	4	0	
TOTAL CALLE V2.2	14	0	
TOTAL CALLE V3	8	1	
TOTAL	47	2	49

De esta forma se destinarán un total de 528,75 m² para áreas de aparcamiento públicas integradas en los viales proyectados para las 49 plazas situadas en estos espacios. Las 3 plazas restantes, dentro de la parcela de equipamiento que, con más de 500 m², tiene capacidad suficiente para la inclusión de estas plazas en su interior, después de la ocupación de la construcción que corresponda.

3.7.e.d. EL DISEÑO DE LAS DOTACIONES EN EL SECTOR. CRITERIOS O BASES PARA LA URBANIZACIÓN

En el sector U1 “Las Cercas” se incluye una propuesta gráfica general de conexión a las vías urbanas y a las redes públicas existentes. En el caso de las redes de infraestructuras que se proponen para el sector debe entenderse que su objeto es que sirvan para demostrar la viabilidad técnica de estas conexiones y para marcar los criterios o bases que han de servir para la definición técnica de las mismas, pero será el proyecto de urbanización el que deberá definir de forma detallada las condiciones técnicas completas para su ejecución; sin perjuicio de que dicho proyecto deberá incluir todas las infraestructuras reglamentariamente necesarias cumpliendo con las normas técnicas de aplicación para cada una de ellas.

Las condiciones técnicas para la definición del proyecto de urbanización del sector “Las Cercas” cumplirán los objetivos descritos en esta Memoria y además lo establecido en la Normativa de estas Normas para la ejecución de las redes de infraestructuras y servicios en suelo urbano; además de dar cumplimiento a las normas técnicas de aplicación en cada caso.

Por su directa vinculación con el diseño de la estructura del sector y de sus alineaciones, se incluye a continuación la descripción pormenorizada de las vías públicas.

EL SISTEMA VIARIO Y LA PAVIMENTACIÓN EN EL SECTOR LAS CERCAS

Con carácter general se ha previsto que la zona de nuevo desarrollo tenga la naturaleza de 'nuevo pequeño barrio', y esté estructurada como una pieza que abrace al núcleo existente, integrada con él, pero sin confundirse o asimilarse al mismo.

A excepción del tramo de vía que da frente a la zona de reserva de las dotaciones (zona S2) el resto del sector (zona S1) se tratará como plataforma única o de coexistencia. En este ámbito S1 los tráficos rodado y peatonal convivirán orgánicamente en una misma plataforma, donde los peatones adquirirán prioridad.

El objetivo específico de la propuesta de pavimentación es el diseño singular de espacios de convivencia peatonal y rodada con plataforma única, entendida como un espacio integral e integrador que diferencie las prioridades de utilización (peatón-vehículo) con la posibilidad de utilizar recursos especiales como distintos pavimentos, colores, tratamientos, mobiliario urbano, etc. Con ello se conseguirá además una trama completa con condiciones de accesibilidad óptimas para cualquier ciudadano. Además, con el objetivo de evitar el tráfico que se genera con la existencia de aparcamientos, se limita el número de espacios de aparcamiento sobre este tipo de viario a aquel que se considera que dará servicio únicamente a los residentes, sin que por ello dejen de tener su consideración como aparcamientos de uso público sobre suelo público. Sí que se reserva toda la banda que da frente a la zona de dotaciones con el fin de garantizar la mejor accesibilidad a los edificios de equipamientos públicos, y en cualquier caso preservando, eso sí, espacios para plazas de aparcamiento para ciudadanos con movilidad reducida.

Los trabajos topográficos necesarios para su desarrollo y ejecución deberán hacer los ajustes necesarios derivados de una coherente y más precisa adaptación a las circunstancias de la realidad física de los terrenos, sin modificar ni el sentido general del trazado señalado ni las conexiones con el sistema viario existente.

Algunos ejemplos europeos de urbanización de coexistencia, sin que tengan carácter vinculante en ningún caso:



Viario de Coexistencia en Winnenden, Alemania



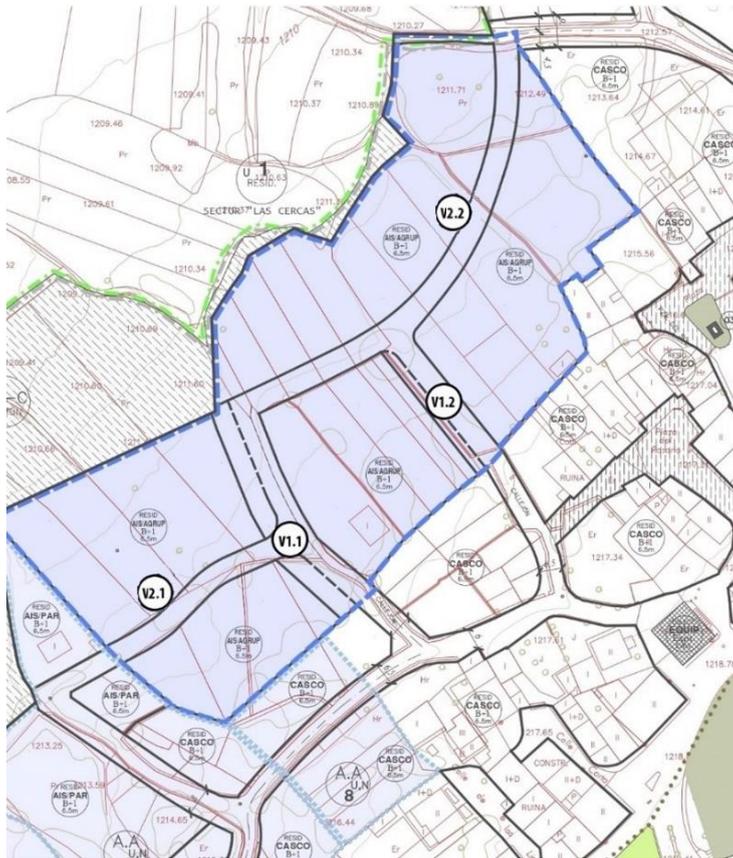
Proyecto para la Calle del Prado, Madrid



Woonerf in Risjswijk, Netherlands.

El viario previsto se estructura creando una retícula general que establece las manzanas y organiza la movilidad interior mediante una red de vías de nivel semejante, que permiten la continuidad con la trama existente del núcleo.

Se ha optado por establecer unas vías de amplitud generosa (6,5m en plataforma única) teniendo en cuenta el modelo rural en el que se insertan, que, como continuidad a las vías existentes, dan forma estructurada y clara al tejido de nueva creación. No se requiere una jerarquización rotunda, sino que más bien la red propuesta responde a una tranquila integración en esa trama urbana colindante, caracterizada porque las vías mantienen un carácter secundario en el conjunto urbano, haciendo pequeños ajustes en las embocaduras hacia lo construido. Los espacios para aparcamientos son una opción extraordinaria para estas conexiones a diferente sección.

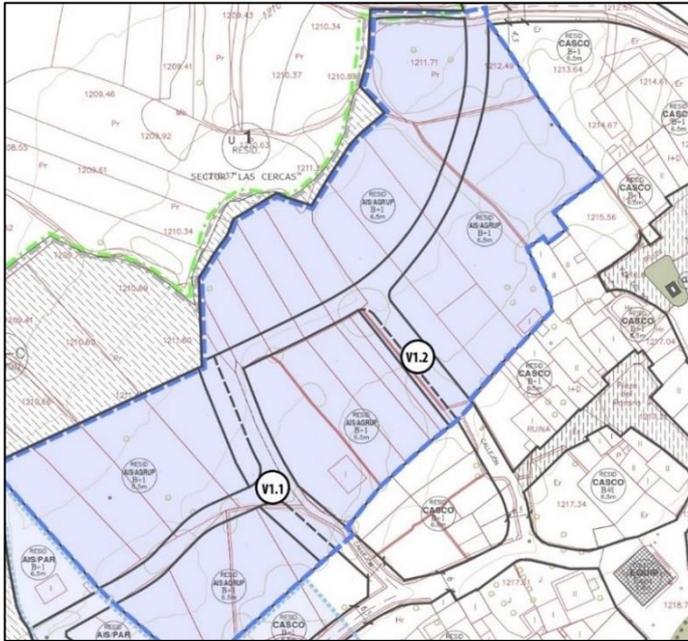


Esquema de la red viaria interior del sector en el ámbito S1.

El encuentro entre las vías de nuevo diseño y las calles existentes en los bordes urbanos se ha intentado realizar con la menor distorsión posible y la mayor armonía. Así, en las vías que penetran en el Sector en dirección norte-sur (V1.1 y V1.2) que enlazan con el suelo urbano preexistente en su extremo sur se plantea la alineación y ensanchamiento del trazado de los dos "callejones" existentes con los que conectan hacia el suelo urbano consolidado.

La vía que recorre el sector longitudinalmente en dirección este-oeste (V2), en su extremo occidental conecta directamente con un trazado de viario de reciente urbanización, cuya conexión se ha resuelto con un pequeño ensanchamiento de medio metro, que permite la funcionalidad de la nueva vía con los espacios necesarios para tráfico y aparcamientos. La posición (orientativa) de las zonas para aparcamientos en esta vía se ha dispuesto en paquetes de entre 1 y 6 plazas, colocados a distintas distancias entre ellos, para conseguir una velocidad de circulación lenta y no convertir a este eje longitudinal en una vía rápida, dado que sirve únicamente a espacios residenciales.

Vías transversales del Sector (en el ámbito S1): V1.1 y V1.2.



V1.1

Esta vía se inicia en el “callejón” más occidental de uno de los dos “callejones” existentes de la Calle Las Cercas (la cual emboca directamente en la parte trasera del Ayuntamiento), y desemboca al comienzo del segundo tramo de la vía longitudinal este-oeste proyectada para el Sector.

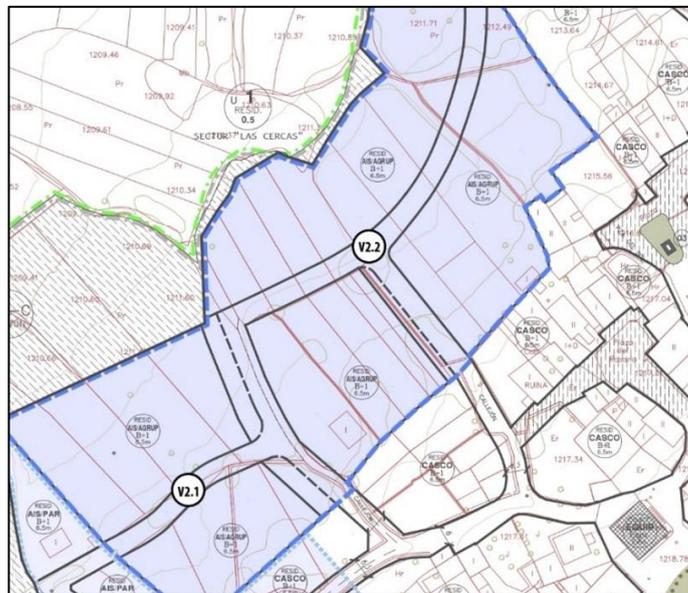
La sección trasversal total es de 12,5m. con pavimentación en plataforma única, de los cuales se reservan 6,5m. para el tráfico rodado y 5m. para organizar una banda longitudinal de aparcamientos en batería divididos en 2 tramos. Así, en el tramo norte se dispondrán 9 plazas de aparcamiento, de las cuales una

queda reservada para personas con movilidad reducida, mientras que el tramo sur se completa con otras 8.

V1.2

Esta vía es paralela a la anterior V1.1 y se inicia en el otro “callejón”, en este caso el más oriental, de los dos “callejones” existentes que conectan con la prolongación de la Calle Las Cercas. Su ancho total es de 9,5 m., en plataforma única también, con el siguiente reparto: 6,5m. para el tráfico rodado, y 3,0 m. de “acera”-aparcamiento en su borde oeste, con una previsión de una banda de 4 plazas de aparcamientos en línea de 2,25m. de anchura.

· Vías longitudinales del Sector (en el ámbito S1): V2.1 y V2.2.



V2.1

Esta vía permite el acceso al Sector desde el tejido urbano de más nueva construcción. Se concibe como la prolongación del vial existente de reciente urbanización y conecta en su otro extremo en ángulo de 90º, con la vía estructurante V1.1 a una altura intermedia de la misma. La sección es de 6,5m. en el tramo que queda dentro del Sector, mientras que en el que queda fuera se limita a 6m. Hemos decidido concederle ese medio metro a mayores para dotar de mayor holgura a la circulación a esta vía de pavimentación en plataforma única ya que, en este tramo dentro del Sector, posee

bandas de aparcamientos en línea que obligan a ensanchar la vía adecuándola a las necesidades de tránsito.

V2.2

Esta vía es perpendicular a las dos anteriores V1.1 y V1.2. Se inicia en ángulo de 90º con la vía transversal V1.1, pasa por el extremo norte de la V1.2 y desemboca finalmente en la prolongación hacia el noroeste de la vía pavimentada, pero aún sin nombre, que surge de la Plaza La Rubia en su punto extremo noroccidental. Es el tramo de más entidad e importancia del eje este-oeste proyectado en el Sector, con una longitud de 145,0 m. Su sección uniforme es de 6,5m. con pavimentación en plataforma única y con bandas de aparcamientos en línea dispuestos en pequeños paquetes, de entre 2 y 6 plazas.

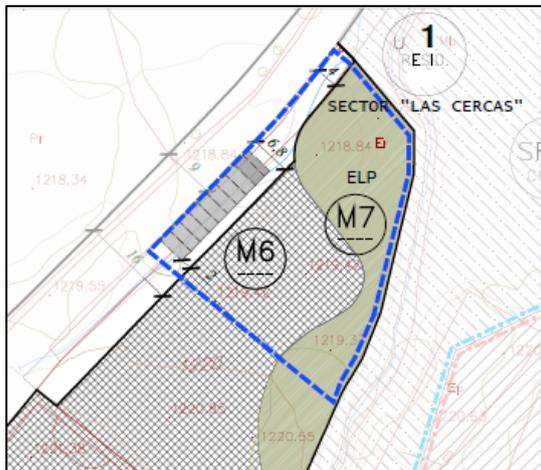
Vía V3 (en el ámbito S2):

Esta vía no es de nuevo trazado, sino que se trata de un vial ya existente que ahora se ensancha para integrar los espacios de aparcamiento y acera frente a las áreas dotacionales del sector.

El vial actualmente fuera del Sector tiene una sección de 12,5 m., sin embargo, para la parte que incluimos dentro, proponemos aumentar esta sección hasta los 16m. quedando el reparto de la siguiente manera: 9 m. de calzada; 5m. de aparcamientos (en batería); y 2m. de acera al suroeste (frente a la zona del equipamiento público), que se convierten en 6,8m. cuando acaba la banda de estacionamiento, los cuales al pasar a la parte noroeste frente al espacio libre público del Sector se reducen a 4m. de acera ya sin zona de estacionamiento.

La banda de aparcamientos, como hemos dicho, se realiza en batería, con una anchura de 2,0m., dispuesta en un paquete de 9 plazas quedando una de ellas reservada para personas con movilidad reducida.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS



Los espacios verdes y los equipamientos del Sector, como ya hemos señalado, se concentran enteramente en la zona S2, compuesta únicamente por las cesiones de suelo para los equipamientos públicos y los espacios libres públicos obligatorios, dado que al ser una localidad pequeña, no se considera que éstos tengan la imperiosa necesidad de ubicarse en torno al espacio residencial, sino que completan la zona de equipamientos ya existente, en un ámbito, en cualquier caso, próximo y del que pueden beneficiarse todos los habitantes de Collado.

Así, los espacios libres públicos se diseñan como continuación de la franja o corredor verde que se

dibuja a lo largo del curso de agua que abraza a la localidad en su límite este, el río Sordillo.

El parque se concibe como un ámbito de estancia, pero también como lugar de paseo; se diseñará preferentemente con arbolado y zonas estanciales y contará con caminos peatonales que favorezcan los recorridos interiores, así como los pasos transversales que lo conectarán a los recorridos urbanos existentes de tal forma que éstos, a su vez, den lugar y creen espacios interiores que permitan el esparcimiento y la actividad al aire libre, con atmósferas diferenciadas. Tiene una extensión de 518,17 m², exactamente la misma que la destinada a los equipamientos públicos del Sector, a la cual abraza en este punto por su límite oeste, cumpliendo ambas así con las exigencias legales en cuanto a superficies para las reservas de suelo.

Para este ámbito de equipamientos públicos se deja abierta la elección del uso concreto para el que se destine. Esta zona del núcleo ya cuenta en la actualidad con varias canchas de fútbol, baloncesto, y tenis.

La banda de reserva de aparcamientos en esta zona S2, que contará con 9 plazas dispuestas en batería (una de ellas reservada para personas con movilidad reducida), servirá adecuadamente a los usos de los equipamientos futuros.

3.7.e.e. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE ACCESIBILIDAD

Si bien será el Proyecto de Urbanización el documento que desarrollará en detalle todas las determinaciones que corresponden en esta materia, se señalan a continuación los aspectos principales que han sido tenidos en cuenta en la ordenación detallada del sector -fundamentalmente dimensionales- en aplicación de las legislaciones sobre accesibilidad. El Proyecto de Urbanización deberá adaptarse a la legislación estatal y autonómica en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

- **ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.**

- **Arts.º 3 y 4. 'Los espacios públicos urbanizados' y 'Las áreas de uso peatonal'.**

Comprende espacios públicos urbanizados, y dentro de ellos, áreas de uso peatonal, cumpliéndose en ellos las condiciones establecidas en estos artículos. En concreto, en estas áreas:

- No existen resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.
- En todo su desarrollo existe una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- La pavimentación reúne las características de diseño e instalación definidas en el artículo 11.

- **Art.º 5. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible.**

Las vías, en su mayoría, por su morfología, se han pensado imposibilitando la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles, de tal forma que la solución que se adopta, principalmente, son viales de pavimentación en plataforma única de uso mixto.

En estos casos, la acera y la calzada están a un mismo nivel pero tiene prioridad el tránsito peatonal, constituido como itinerario peatonal accesible, cumpliendo éste en todos los casos las condiciones del artículo (algunas de ellas a concretar o definir en el futuro Proyecto de Urbanización):

- En las plataformas únicas de uso mixto quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el nombrado itinerario peatonal accesible, con la pertinente señalización vertical de aviso a los vehículos.
- Discurre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materializa el límite edificado a nivel del suelo.
- En todo su desarrollo posee una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m. que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independiente de sus características o modo de desplazamiento y no presenta ni escalones ni resaltes.
- Los posibles desniveles son salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15 16 y 17 (a desarrollar en el Proyecto de Urbanización).
- Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11 (a desarrollar en el Proyecto de Urbanización).
- La pendiente transversal máxima será del 2% y la longitudinal máxima lo será del 6% (a desarrollar en el Proyecto de Urbanización).
- En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada ésta de forma homogénea, evitando el deslumbramiento (a desarrollar en el Proyecto de Urbanización).

- Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.
- Se garantiza la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con los itinerarios vehiculares.

• **Art.º 6. Condiciones generales de las áreas de estancia.**

El presente Estudio de Detalle comprende espacios públicos urbanizados, y dentro de ellos, áreas de estancia, de perímetro abierto, en las que se desarrollarán una o varias actividades (de esparcimiento, juegos, paseo, deporte, etc.) en las que las personas permanecerán durante un cierto tiempo, cumpliéndose en ellas las condiciones establecidas en el artículo. En concreto:

- Se asegurará su utilización no discriminatoria por parte de las personas usuarias que permanezcan en ellas.
- En el acceso a las áreas de estancia, desde los itinerarios peatonales accesibles, se asegura el cumplimiento de los parámetros de ancho y alto de paso, y en ningún caso se presentan resaltes o escalones.
- Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles, de tipo fijo o eventual, en las áreas de estancia están conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible, garantizándose su uso y disfrute de manera autónoma y segura por parte de todas las personas, incluidas las usuarias de ayudas técnicas o elementos de apoyo.
- Con el fin de mejorar la accesibilidad de las instalaciones y servicios se incorporan dispositivos y nuevas tecnologías que facilitan su interacción y utilización por parte de todas las personas, considerando de forma específica la atención a las personas con discapacidad sensorial y cognitiva.
- Las personas con discapacidad que sean usuarias de perros guía o perros de asistencia gozan plenamente del derecho a hacer uso de los espacios públicos urbanizados, sin que por esta causa vean limitada su libertad de circulación y acceso.

• **Art.º 7. Parques y jardines.**

El diseño en detalle de los parques y jardines corresponderá al Proyecto de Urbanización, que deberá adecuarse a las condiciones señaladas en este artículo.

• **Art.º 8. Sectores de juegos.**

El diseño en detalle de los sectores de juegos corresponderá al Proyecto de Urbanización, que deberá adecuarse a las condiciones señaladas en este artículo.

• **Art.º 10. Condiciones generales de los elementos de urbanización.**

En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

• **Art.º 11. Pavimentos.**

En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

• **Art.º 12. Rejillas, alcorques y tapas de instalación.**

En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

• **Art.º 13. Vados vehiculares.**

En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

• **Art.º 19. Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal.**

Las vías, en su mayoría, por su morfología, se han pensado imposibilitando la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles, de tal forma que la solución que se adopta, principalmente, son viales de pavimentación en plataforma única de uso mixto.

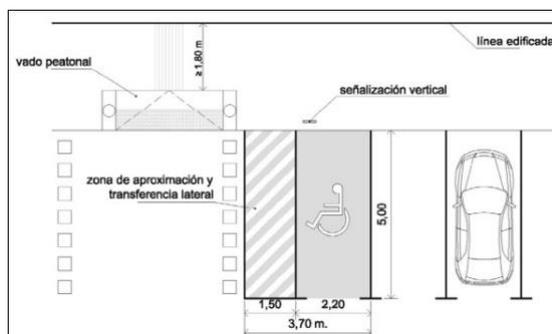
En estos casos, la acera y la calzada están a un mismo nivel pero tiene prioridad el tránsito peatonal, constituido como itinerario peatonal accesible, cumpliendo éste en todos los casos las condiciones del artículo (algunas de ellas a concretar o definir en el futuro Proyecto de Urbanización):

- En los puntos de cruce entre los itinerarios peatonal y vehicular se asegura que el tránsito de peatones se mantiene de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.
- En el único caso en el que el itinerario peatonal y el vehicular están en distintos niveles, la diferencia de rasante se salvará mediante planos inclinados cuyas características responderán a lo dispuesto en el artículo 20.
- La solución adoptada para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invade el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continúa por la acera.
- Se garantiza que junto a los puntos de cruce no existe vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que puede obstaculizar el cruce, o la detección visual de la calzada y de los elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones.
- La señalización táctil en el pavimento en los puntos de cruce cumplirá con las características establecidas en el artículo 46.

• **Art.º 35. Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.**

Las plazas reservadas para este fin cumplen con las determinaciones de este artículo:

1. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.
2. Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud \times 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.



3. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

- **LEY 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.**

• **Art.º 14. Itinerarios peatonales.**

Los itinerarios peatonales son aquellos espacios públicos destinados al tránsito de peatones o mixto de peatones y vehículos. Los itinerarios deberán ser accesibles a cualquier persona, para lo cual se tendrán en cuenta la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo.

Reglamentariamente se fijarán las características, así como las condiciones del diseño y trazado relativas a:

1. El ancho libre mínimo de las aceras, o itinerarios peatonales, sus pendientes transversales, la altura máxima de los bordillos de separación de las zonas de tránsito peatonal y de vehículos, la disposición de los elementos de protección que puedan afectar a los recorridos peatonales.
2. Los pavimentos, registros, rejillas, árboles, alcorques y otros elementos situados en estos itinerarios.
3. Vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos análogos.
4. Parques, jardines y otros espacios libres públicos.

Estas condiciones, fijadas reglamentariamente (Decreto 217/2001), se cumplen en la ordenación del sector U1, siendo el resto de puntos objeto de justificación en el Proyecto de Urbanización.

• **Art.º 15. Aparcamientos reservados para vehículos con personas de movilidad reducida.**

Las plazas reservadas para este fin cumplen con las determinaciones de este artículo:

1. Se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta o fracción adicional.

3.7.f. APROVECHAMIENTO MEDIO

Las zonas de aprovechamiento lucrativo tienen como único uso establecido es el Residencial Vivienda. No existen otras zonas de ordenanza diferentes por lo que este uso se considera el uso predominante para el Sector, y por lo tanto no es necesario aplicar coeficientes de ponderación.

Así, el aprovechamiento medio resultante de la ordenación detallada para el Sector de Suelo Urbano no Consolidado Las Cercas, será el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total del sector entre su superficie total, excluidas las superficies ocupadas por las dotaciones públicas existentes. De este modo, teniendo en cuenta que la superficie de los caminos y viales públicos dentro del sector es de 598,71 m², el cálculo del Aprovechamiento Medio es el siguiente:

AM= 5.181,67 m² (aprov. total) / 15.827 m² (sup. Sector sin dotaciones urbanísticas públicas existentes) = **0,3274 m²/m²** referido al uso residencial vivienda.

Corresponde por tanto a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector.

3.7.g. UNA PRIMERA APROXIMACIÓN A LA REPARCELACIÓN

Como ya se ha apuntado en esta memoria, la ordenación detallada no puede perder el objetivo de garantizar que todas las áreas edificables resultantes puedan convertirse en solar y ejercer sus derechos de edificación en condiciones óptimas, de conformidad con la ordenanza de aplicación. Precisamente, para validar esta situación de futuro, se incorpora una primera aproximación gráfica y numérica del reparto posible de los aprovechamientos y una alternativa de adscripción de parcelas resultantes, en las condiciones establecidas en esta ordenación detallada. Se incorpora un plano en la serie de ordenación detallada (Serie O6 de los planos de ordenación), denominado “Estimación de parcelas resultantes”, que debe tomarse a efectos meramente orientativos, cuyo objeto ha sido poder anticipar la capacidad de todas las posibles parcelas resultantes para materializar su aprovechamiento adecuadamente. Debemos recordar que no es este instrumento (el que establece la ordenación detallada) el que debe establecer la reparcelación, sino que deberá redactarse necesariamente un Proyecto de Actuación y Reparcelación, donde se determine definitivamente la reparcelación y la equidistribución del aprovechamiento de conformidad con las reglas señaladas para ello en la legislación urbanística. Este plano, a modo de Avance de esa posible reparcelación, no puede considerarse vinculante a ningún efecto. En el cuadro siguiente se resumen este resultado estimado (no definitivo) de lo que podría ser la asignación de parcelas y aprovechamientos a cada una de las parcelas incluidas en el sector.

EDIFICABILIDAD. MÁX. SECTOR	5.181,67 m ²	PARCELAS SECTOR LAS CERCAS (DATOS ESTIMADOS)					
PROPIETARIO	Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. ACTUAL m ² (CATASTRAL)	%	EDIFICABILIDAD ASIGNADA SEGÚN % ANTERIOR (m ² construibles)	SUPERFICIE DE PARCELA ASIGNADA (m ²)	Nº DE VIVIENDAS ASIGNADAS
1	818	40067A001008180000SZ	1.214,00	7,67	397,46	990,17	4
2	820	40067A001008200000SS	1.243,00	7,85	406,95	1.013,83	4
3	821	40067A001008210000SZ	1.218,00	7,70	398,77	993,43	4
4	822	40067A001008220000SU	1.088,00	6,87	356,21	887,40	3
5	823	40067A001008230000SH	431,00	2,72	141,11	351,54	1
6	824	40067A001008240000SW	193,00	1,22	63,19	157,42	1
7	825	40067A001008250000SA	200,00	1,26	65,48	163,13	1
8	826	40067A001008260000SB	443,00	2,80	145,04	361,32	1
9	827	40067A001008270000SY	398,00	2,51	130,30	324,62	1
10	828	40067A001008280000SG	390,00	2,46	127,68	318,09	1
11	829	40067A001008290000SQ	504,00	3,18	165,01	411,08	2
12	841	40067A001008410000SO	825,00	5,21	270,10	672,89	3
13	842	40067A001008420000SK	302,00	1,91	98,87	246,32	1
14	904	40067A001009040000SK	1.206,00	7,62	394,84	983,65	4
15	843	40067A001008430000SR	1.079,00	6,82	353,26	880,06	3
16	844	40067A001008440000SD	326,58	2,06	106,92	266,37	1
17	845	40067A001008450000SX	488,00	3,08	159,77	398,03	1
18	846	40067A001008460000SI	482,00	3,05	157,80	393,13	1
19	847	40067A001008470000SJ	850,00	5,37	278,29	693,28	3
20	848	40067A001008480000SE	623,00	3,94	203,97	508,14	2
21	849	40067A001008520000SS	348,00	2,20	113,93	283,84	1
22	850	40067A001008500000SJ	680,00	4,30	222,63	554,63	2
23	636	40067A003006360000SD	1.295,42	8,18	424,11	1.056,58	4
			15.827,00		5.181,67	12.908,94	49

3.7.h. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

No existen usos del suelo en situación de fuera de ordenación en el ámbito del sector U1 Las Cercas.

3.7.i. PLAZOS

De conformidad con el artículo 49 del RUCyL, el instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar un plazo límite para cumplir los deberes urbanísticos, a contar desde su entrada en vigor. De esta forma, para el sector U1 Las Cercas se fija el plazo establecido de forma general reglamentariamente: 8 años.

3.7.j. SISTEMA DE ACTUACIÓN. ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN.

Para establecer las bases técnicas y económicas de la Actuación integrada será necesaria la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, según el Artículo 76 de la LUCyL. Será el Proyecto de Actuación el que deba determinar el sistema de actuación. Dicho Proyecto deberá contener el Proyecto de Urbanización y Reparcelación, o sus bases. El PU que permitirá conocer los costes exactos de los gastos de urbanización citados en el Artículo 68 de la Ley.

3.7.k. LOS PLANOS

La documentación gráfica de la Ordenación Detallada para el sector U1 Las Cercas se presenta en la serie de ordenación específica de estas Normas: serie PO4.

PO4.1. PLANO DE ESTADO ACTUAL.

PO4.2. PLANO DE ZONIFICACIÓN.

PO4.3. PLANO DE EDIFICABILIDAD POR ZONAS.

PO4.4. PLANO DE RED DE ABASTECIMIENTO.

PO4.5. PLANO DE RED DE SANEAMIENTO.

PO4.6. PLANO DE RED VIARIA.

PO4.7. PLANO DE ESTIMACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.

PO4.8. PLANO DE IMAGEN.

3.7.l. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA E IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL

En el art. 15.4 del RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO, de rango estatal se establece que "la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Posteriormente, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL) adaptado a la ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo (Decreto 45/2009 que modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprobó el RUCYL), exige en su artículo 130.f) que, cuando las Normas Urbanísticas Municipales incluyan sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada, deberán incluir un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras

necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Impacto de las actuaciones previstas por la ejecución de los viales y la implantación de las infraestructuras.

El desarrollo del Sector asumirá íntegramente la carga correspondiente tanto a la ejecución de las nuevas infraestructuras interiores de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y de gas natural, telecomunicaciones, riego, así como las conexiones exteriores.

Una vez finalizada la urbanización, se recibirá por el Ayuntamiento y se cederán los suelos correspondientes a los viales y las redes de infraestructuras locales libres de cargas.

El impacto de estas actuaciones en la Hacienda municipal es nulo, ya que todos los costes corren por cuenta del desarrollo del Sector. Ello supone que el nuevo Sector se integra en la estructura urbana del núcleo.

Impacto a partir de la recepción de la urbanización.

A partir de la recepción de la urbanización, el Ayuntamiento tendrá que asumir una serie de costes directos por mantenimiento de los viales y de las infraestructuras recibidas y por la implantación y prestación de los servicios básicos.

Por otro lado, obtendrá unos ingresos por los impuestos que gravan la actividad edificatoria y los vehículos imputables al sector.

De la comparación de ambas magnitudes (ingresos y gastos) deduciremos la sostenibilidad económica de la Actuación urbanística.

El cálculo de la sostenibilidad económica de la actuación se realiza mediante la aplicación de las ratios actuales a precios constantes sobre conceptos de ingresos y costes que a continuación se detallan, durante los años de construcción (ingresos extraordinarios y ordinarios o regulares) y en periodos posteriores (ingresos ordinarios o regulares).

Las variables incluidas para el cálculo estimativo, así como las ratios utilizadas son las siguientes:

1) Ingresos extraordinarios asociados al desarrollo del sector:

Son los obtenidos durante el período edificatorio, por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), licencia urbanística general de construcción y por la Licencia de primera ocupación.

Los módulos de costes de construcción unitarios aplicables para la obtención del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) son:

USOS	PEM. (euros /m ² .e.)
Residencial libre Unifamiliar	750
Residencia Vivienda Protegida Agrupada	650

Los ingresos se obtendrán de aplicar los tipos de gravamen al Presupuesto de Ejecución Material de la edificación.

- Ingresos previstos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.):

USOS	Tipo (%)	PEM	Edificabilidad	Ingresos
Residencial libre unifamiliar	3,4	750	4.757,67	121.320,58
Residencial Vivienda Protegida (1)	3,4	650	424	9.370,04
TOTALES			5.181,67	130.690,98

(1) Sin bonificación.

- Ingresos previstos por la Licencia urbanística general de construcción:

USOS	Tipo	Unidades	Ingresos
Residencial libre unifamiliar	60 €/viv	45	2.700
Residencia Vivienda Protegida	240/Módulo 4 viv	1	240
TOTALES			2.940

- Ingresos previstos por la Licencia de Primera Ocupación:

USOS	Tipo	Unidades	Ingresos
Residencial libre unifamiliar	25 €/viv	45	1.125
Residencia Vivienda Protegida	25 €/viv	4	100
Plaza Garaje	15 €/ud	45	675
Trastero o asimilado	15 €/ud	45	675
TOTALES			2.575

2) Ingresos ordinarios o regulares anuales:

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) tiene un tipo de gravamen para el año 2021 de 0,60 %. El Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (IMCVTM) se obtiene de la cuota media ponderada por vehículo a razón del presupuesto global (4.500 euros) y el número de vehículos (116 recibos), 38,79 euros/vehículo. Se hace la estimación suponiendo 1 vehículo/vivienda.

- Impuesto de Bienes Inmuebles:

USOS	Ratio	Edificabilidad	Ingresos
Residencial Vivienda libre	0,60 %	4.757,67	2.854,60
Residencial Vivienda Protegida	0,60 %	424	254,40
TOTALES			5.181,67

- Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica:

Cuota media ponderada (€/ Vehículo)	Ratio (Vehículo /Vivienda)	Número Viviendas	Ingresos
38,79	1	49	1.900,71

Total Ingresos ordinarios o regulares: 141.215,69 euros.

3) Gastos regulares anuales

Corresponde al Ayuntamiento de Collado Hermoso el suministro y/o prestación de los siguientes servicios:

- Suministro de alumbrado público.
- Mantenimiento vías públicas (incluye alumbrado y señalización).
- Mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano.
- Limpieza viaria, recogida de basuras y de residuos urbanos.
- Resto de servicios contemplados en la legislación de régimen local de implantación no inmediata (bibliotecas, guarderías, centros cívicos, equipamientos deportivos públicos, asistencia social etc). Estos últimos no forman parte de los que llamamos costes directos de la actuación.

Se obtienen ratios en euros/ m². construido de los siguientes cocientes:

$$\text{Ratio} = \text{Coste de mantenimiento} / \text{Superficie construida total}$$

$$\text{Ratio} = \text{Coste prestación del Servicio} / \text{Superficie construida total}$$

Los numeradores se obtienen de las partidas consignadas en el Presupuesto Municipal para atender el gasto derivado del coste de los servicios públicos básicos de implantación inmediata en el sector.

Servicios	Ratio (€/m ² .e.)	Edificabilidad	Gasto
Alumbrado Público	0,11	5.181,67	570
Mantenimiento zonas verdes y esp. libres	0,33	5.181,67	1.710
Mantenimiento vías públicas	0,28	5.181,67	1.451
Limpieza y recogida de basuras	0,66	5.181,67	3.420
<i>Total gastos anuales regulares</i>			<i>7.151</i>

4) Resultado: Sostenibilidad económica de la actuación urbanística.

Una vez efectuado el cálculo estimativo de acuerdo con los parámetros expuestos, se analizará si el montante global es favorable a las arcas municipales en cuanto a ingresos y gastos totales y específicamente que también el balance es positivo o al menos está equilibrado en cuanto a cuentas anuales (ingresos regulares y gastos regulares anuales).

Si consideramos que las viviendas se puedan construir a lo largo de 15 años, se comprueba que al ser superiores los ingresos regulares (141.215,69 euros) a los gastos regulares (7.151 x 15 = 107.265 euros) con un superávit/déficit de 33.950 euros, sin considerar los ingresos extraordinarios ni los patrimoniales, la sostenibilidad económica de la actuación está garantizada.

Consecuentemente, puede concluirse que es previsible que no se producirán impactos negativos sobre la Hacienda Municipal.

4. SUELO RÚSTICO

4.1. PLANTEAMIENTO DE ORDENACIÓN

Con carácter general, la clasificación de suelo del territorio municipal ha estado presidida por dos principios metodológicos que se superponen a los criterios reglamentarios (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) ya enunciados:

- La clasificación de suelo rústico pretende ser consecuente con la vocación territorial de cada una de las unidades ambientales diferenciadas y descritas. Así, por ejemplo, las unidades de mayor calidad ecológica son las que se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección natural.
- La clasificación del suelo rústico procura, en todo caso, la definición de unidades coherentes, que faciliten una aplicación sencilla de las condiciones urbanísticas, clarificando el régimen de usos y edificación en el suelo rústico.

En la definición de la propuesta de ordenación para el suelo rústico, la consideración del paisaje como elemento diferenciador y como recurso ha sido una herramienta sustancial tanto para la definición del modelo territorial como para la definición de la clasificación urbanística en el territorio excluido del proceso urbanizador. El paisaje nos remite al resultado o apariencia territorial de la acción de factores naturales y humanos y de sus interrelaciones, por eso adquiere especial relevancia en el estudio y ordenación de un territorio.

4.2. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

El artículo 30 establece taxativamente los criterios que dirigen la clasificación del suelo rústico en los instrumentos de planeamiento. Sobre esta base, estas NUM han delimitado y dividido el suelo rústico municipal recurriendo a dos criterios principales:

1.- Criterio de protección singular. Este criterio implica a los terrenos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su urbanización establecido de por la normativa territorial y urbanística o por la normativa sectorial: aguas, infraestructuras, etc., u otras normas que justifiquen la necesidad de protección o de establecer limitaciones de aprovechamiento.

En el municipio de Collado Hermoso existe una referencia principal a este respecto cual es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural (PORN) "Sierra de Guadarrama" (Segovia y Ávila) aprobado por Decreto 4/2010, de 14 de enero (BOCyL Núm. 12, de 20 de enero de 2010). Tal y como reza su primer artículo, este Plan es el instrumento de planificación de los recursos naturales del citado Espacio Natural, conforme a lo previsto en la legislación sectorial sobre espacios naturales de Castilla y León. Al mismo tiempo constituye un instrumento de ordenación del territorio reconocido por la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, aunque regido por su legislación específica.

Pues bien, considerando que todo el término municipal de Collado Hermoso se encuentra incluido dentro del espacio natural de la Sierra de Guadarrama, la definición y el régimen de uso del suelo rústico de las NUM se encuentran claramente determinados por las condiciones del PORN.

Las categorías de protección natural en suelo rústico son en buena medida resultado de la propia zonificación del PORN. De este modo, en esta categoría se han diferenciado los espacios que el PORN incluye en "Zonas de Uso Limitado" de aquellos otros que forman parte de la Zona de Uso Compatible

o con otros valores que cuentan con su propia protección específica, como es el caso de la Red Natura 2000, Montes de Utilidad Pública y Cañada Real Soriana.

La “Zona de Uso Limitado” (ZUL) comprende aquellas áreas del espacio natural dotados de una notable riqueza ecológica y paisajística, con un alto grado de naturalidad, que incluyen desde las altas cumbres de la sierra de Guadarrama, hasta los amplios espacios de ladera, y cuya gestión puede requerir cierta intervención humana, con un claro carácter sostenible y extensivo. De hecho, esta Zona incluye a su vez tres subtipos – ZUL “Cumbres”, ZUL “Interés Especial” y ZUL “Común” -, los cuales, se encuentran presentes en el término municipal de Collado Hermoso. Las NUM definen una única categoría de suelo rústico con protección natural “Uso Limitado”, sin embargo, su régimen de uso diferencia las particularidades que el PORN establece en cada uno de estos tres subámbitos.

La “Zona de Uso Compatible” engloba los terrenos ocupados mayoritariamente por pastos y cultivos agrícolas e incluye también dos subzonas: la “Tipo A” tienen un elevado valor paisajístico y ambiental, mientras que la “Tipo B” incluye los terrenos sometidos a mayor presión de actividades antrópicas.

Según el art. 56 del PORN, los terrenos incluidos en las Zonas de Uso Compatible de tipo A habrán de ser clasificados en alguna de las diferentes categorías de suelo rústico salvo en la categoría de común o de actividades extractivas. Por su parte, en la Zona de Uso Compatible de tipo B, el PORN solo requiere que no se clasifique como suelo rústico de actividades extractivas, dejando mayor margen de maniobra a la clasificación que establezcan las NUM, por ejemplo, mediante el suelo rústico común. Sin embargo, aunque esta fue la propuesta aprobada inicialmente, el criterio de la jurisprudencia con respecto a los espacios de la Red Natura 2000 que seguidamente veremos ha determinado que también se clasifiquen como suelo rústico con protección natural.

Antes, es importante hacer una precisión con respecto a la clasificación del suelo urbano con elación a la zonificación del PORN. En primer lugar, la Zona de Uso General abarca conforme al art. 16 PORN *“las zonas ocupadas por los núcleos urbanos y su entorno inmediato, así como terrenos consolidados por la edificación, destinados por el planeamiento territorial a albergar los usos urbanos”*. Ahora bien, en municipios sin planeamiento, es evidente que el PORN, por la escala de sus trabajos y porque su finalidad es otra muy diferente, no define con precisión urbanística esos espacios urbanos. Esta misión que compete al planeamiento se sujeta a criterios reglados que son los que determinan que suelos pueden ser clasificados como urbanos. Las NUM han establecido esa delimitación y de ahí que existan ciertos desajustes debido a la escala.

El propio PORN consciente de esta situación establece en su art. 16.2 que *“En los municipios sin planeamiento urbanístico la Zona de Uso General será aquella que cumpla los criterios establecidos para el suelo urbano conforme al artículo 30.a de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo, siendo la delimitación establecida en la cartografía del PORN meramente orientativa”*.

Por otra parte, como se puede observar en la imagen adjunta, existen ciertos espacios en los cuales el suelo urbano incluye espacios que el PORN delimita como Zona de Uso Compatible. Sobre estos terrenos, es de aplicación su art 16.2 establece lo siguiente: *“donde las Zonas de Uso Limitado o de Uso Compatible contacten con las Zonas de Uso General, prevalecerá la definición de límites del suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar establecida en la cartografía del planeamiento urbanístico sobre la del presente Plan, por ser su escala de mayor precisión”*.

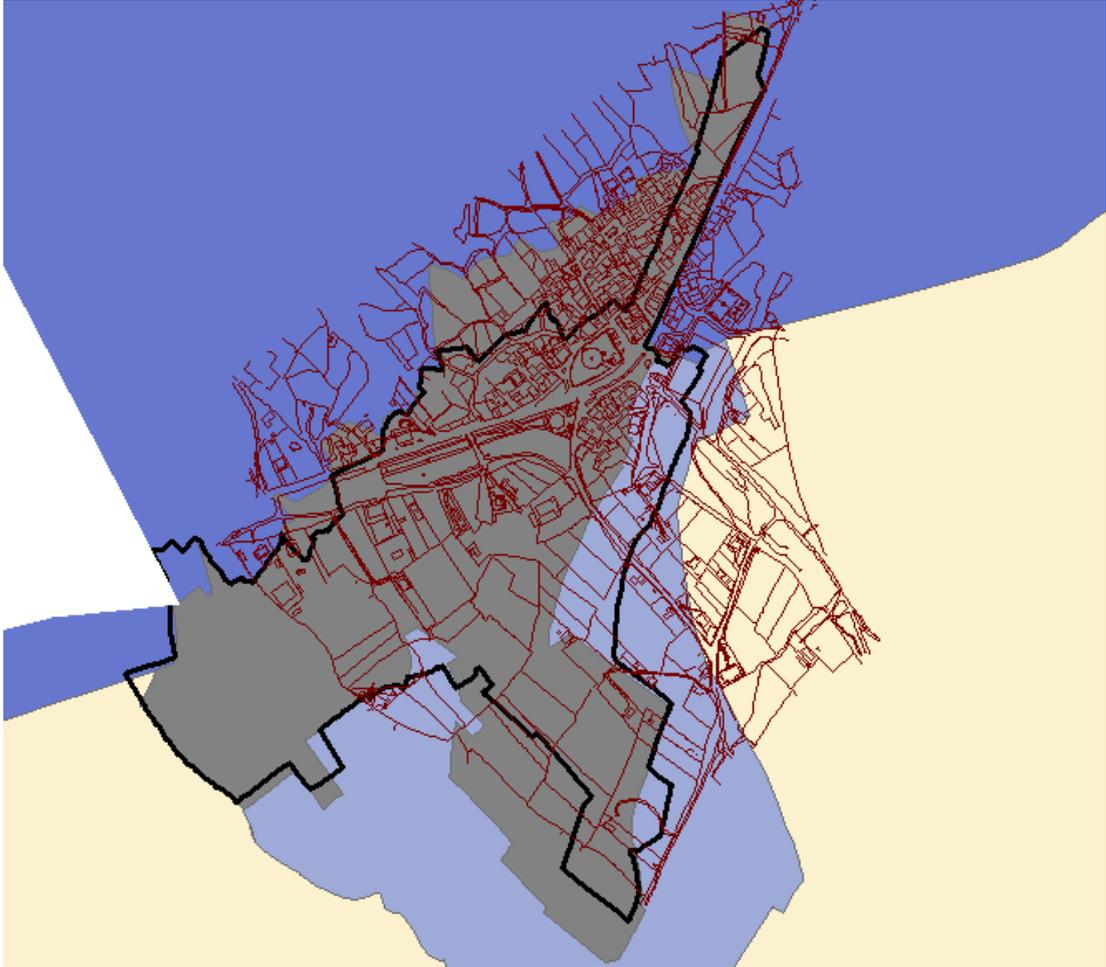


Ilustración 8. Plano de superposición del límite del suelo urbano (línea negra) y de la zonificación aportada por el PORN: zona de uso general (gris) y zonas de uso compatible A (azul oscuro) y B (azul claro).

Este es el caso de los ámbitos situados al sur del casco coincidiendo con las instalaciones deportivas, sobre terrenos que el PORN define como Zona de Uso Compatible Tipo B. Se trata de esos espacios de borde urbano que el PORN no incluye como Zona de Uso General pero que con arreglo a los criterios de clasificación del suelo urbano debieran haberlo sido y que ahora las NUM, por su mayor precisión, ha determinado como tales.

De hecho, hay terrenos (al norte) que forman parte de la Zona de Uso General del PORN y que no forman parte del suelo urbano de las NUM, en este caso, porque no cumplen esos mismos criterios exigibles para ser clasificados como tales, de forma que las NUM los integran en el suelo rústico del municipio.

Finalmente, es preciso tener en cuenta que gran parte del municipio se ha incluido como Zona de Especial Conservación (ZEC) ES4160109 “Sierra de Guadarrama” y Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) ES0000010 “Sierra de Guadarrama” de la Red Natura 2000.

La Red Natura 2000 constituye una red ecológica de ámbito europeo configurada por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats) y la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y

del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres (Directiva Aves), y cuya misión es contribuir a garantizar la preservación de la biodiversidad en el continente a través del establecimiento de un marco de actuación común para la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

Esta red está conformada por las zonas especiales de conservación (ZEC), designadas a partir de los lugares de importancia comunitaria (LIC) en aplicación del artículo 4 de la Directiva Hábitats, y por las zonas de especial protección para las aves (ZEPA) propuestas para la conservación de las especies de aves silvestres y las aves migratorias de presencia regular en aplicación del artículo 4 de la Directiva Aves.

En este marco constitucional y estatutario, la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León establece que la declaración de ZEC y ZEPA se realizará mediante decreto de la Junta de Castilla y León, cumpliendo los requisitos a escala estatal establecidos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. Pues bien, mediante el Decreto 57/2015, de 10 de septiembre, se declaran las ZEC y las ZEPAs en la Comunidad de Castilla y León, al tiempo que se regula la planificación básica de gestión y conservación de la Red Natura 2000.

Pues bien, la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León establece en sus artículos 59, 60 y 61 el marco de planificación de la Red Natura 2000 en nuestra comunidad. En coherencia con el contenido del artículo 59, mediante el Acuerdo 15/2015, de 19 de marzo, de la Junta de Castilla y León, se aprobó el Plan Director para la implantación y gestión de la Red Natura 2000 en Castilla y León. En su capítulo 5 «Planificación de la gestión de la Red Natura 2000 en Castilla y León» se señalan varios niveles de programación. Entre ellos se establecen los Planes Básicos de Gestión y Conservación, fijando su contenido, su nivel de planificación como básico, estratégico y orientativo, y determinando su constitución como los instrumentos de gestión necesarios para la designación como ZEC de los LIC.

No obstante, es preciso tener en cuenta la previsión contenida en el artículo 39 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de montes de Castilla y León, según la cual, los instrumentos de ordenación forestal tendrán la condición de planes de gestión específicos de las zonas incluidas en la Red Natura 2000, si su contenido cumple con las prescripciones exigidas en la correspondiente legislación sectorial.

En todo caso, la Orden FYM/775/2015, de 15 de septiembre (BOCYL de 16 de septiembre de 2015), aprobó los Planes Básicos de Gestión y Conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León, divididos por provincias. La estructura de estos planes parte de un documento de “Disposiciones Generales” común a los 177 Planes Básicos de la región donde, entre otras cuestiones de contenido, se especifica el alcance/grado de vinculación que adquieren dichos documentos para los restantes iniciativas y proyectos. Como muestra de su carácter estratégico, la mayoría de sus contenidos son vinculantes en cuanto a sus fines de conservación pero orientativos en cuanto a las medidas y directrices para implementarlos. No obstante, el apartado 5.2 b) establece taxativamente lo siguiente: *“Las prioridades de conservación en el Espacio Protegido, establecidas en el apartado 9, que identifican los valores en los que debe focalizarse los recursos y esfuerzos de conservación, tienen carácter vinculante”*. Por tanto, aunque los Planes de Gestión no tienen una traslación directa sobre las NUM como en el caso de los PORN, deben ser tenidos en cuenta en las actuaciones e iniciativas que se lleven a cabo en el municipio.

Ahora bien, recientemente, la jurisprudencia se ha pronunciado sobre la clasificación de estos espacios señalando que deben ser recogidos en las categorías de protección adecuadas de cada legislación autonómica. De modo que, aunque no existiese una obligación legal concreta, a partir de ese momento debe integrarse en la categoría de suelo rústico con protección natural de la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Dice la sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 13 de noviembre de 2019 fija la imposibilidad de otorgar a estos suelos la categoría de suelo rústico común: *“Podrá haber terrenos no integrados en la red y que también tengan un alto valor ecológico — como es el caso de los espacios naturales protegidos—, pero indiscutiblemente los incluidos en aquella lo tienen en un grado superior al que se presupone a todo el suelo rural, razón por la que deben*

permanecer en una situación urbanística compatible con el régimen de especial protección derivado de la legislación sectorial ambiental”.

Por todo ello, esta versión de las NUM incluye una categoría específica de suelo rústico con protección natural “Red Natura 2000”. Al estar todo el término municipal comprendido dentro de la ZEC y ZEPA “Sierra de Guadarrama” ello supone que van a formar parte de esta nueva clase los terrenos que no sean suelo urbano y aquellos que no pertenezcan a la categoría de suelo rústico con protección natural “Uso Limitado”, que prevalece por tener mayores restricciones. El régimen establecido para esta nueva categoría tiene en consideración las particularidades de los Planes de Gestión de la Red Natura 2000 y la importancia de las actividades tradicionales sostenibles en el paisaje y los recursos naturales de la zona. Además, esas actividades serán coherentes con el régimen de las zonas de usos compatible que hemos visto anteriormente, y también con otros recursos protegidos, si bien, reforzando aún más su protección y sus medidas preventivas.

Por otra parte, con arreglo a esta clasificación mayoritaria del municipio como suelo rústico con protección natural (SR-PN), se incorporan a esta categoría aquellos terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, así como las zonas de servidumbre de las riberas. Los cursos fluviales que atraviesan el término son el río Sordillo, el río Viejo, el arroyo Arreseco y el arroyo de la Chorreras.

Igualmente, con respecto a los Montes de Utilidad Pública, se cumple el artículo 79 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León que señala que *“Serán clasificados como suelo rústico con protección natural los montes catalogados de utilidad pública”*. En concreto, se han clasificado dentro de la categoría de suelo rústico con protección natural los siguientes montes de utilidad pública: M.U.P. 134, M.U.P. 135, y M.U.P. 285, este último, el de mayor extensión, con 975 Has, ocupa todo el sector meridional del término y la especie predominante es el *Pinus Sylvestris*. Los otros dos se encontrarían en la zona más próxima al núcleo de población, son montes más adhesados, en los que domina la presencia del roble (*Quercus pyrenaica*). Al imperar la categoría de mayor protección, estos terrenos quedan incluidos dentro de la categoría de protección de la Red Natura 2000.

Para terminar este conjunto, otro elemento clasificado como SR-PN por la legislación sectorial, son las vías pecuarias existentes, en este caso la Cañada Real Soriana, que discurre paralela a la N-110, en el primer tramo de su paso por el término de Collado Hermoso, para continuar luego un poco más al sur

Al margen de las determinaciones establecidas por los instrumentos de protección natural, existen otros terrenos que también tienen una clasificación inducida por su legislación específica. De una parte, se situarían los terrenos ocupados por las infraestructuras que aseguran ciertas atribuciones o funcionalidades necesarias para las sociedades humanas, y, por otro, aquél suelo que alberga elementos valorados desde el punto de vista patrimonial.

En el municipio de Collado Hermoso, encomendaríamos al primer conjunto, las bandas de defensa que deben ser preservadas para el mantenimiento y seguridad de las infraestructuras viarias de acuerdo con la legislación sectorial. El Artículo 35 RUCyL remite a la legislación sectorial en materia de infraestructuras cuando señala que los terrenos ocupados o a ocupar por las mismas deben incluirse, junto con sus zonas de defensa – línea límite de edificación - dentro de la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI). De acuerdo, con este criterio se han incorporado dentro de esta categoría los terrenos ocupados por la red viaria que atraviesa el término municipal, así como sus correspondientes zonas de defensa, en particular la línea límite de edificación (Artículo 33 Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras). A este respecto, hay que destacar la carretera N-110, de titularidad estatal, carretera que atraviesa el término uniendo la capital segoviana con la A-1.

Por otra parte, el Artículo 36 b) del Reglamento, relativo al suelo rústico con protección cultural (SR-PC), establece que los terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, deben incluirse dentro de la citada categoría. En cumplimiento de este artículo, se han clasificado en esta categoría los terrenos ocupados por los yacimientos arqueológicos en el término municipal de Collado Hermoso. Son dos los yacimientos arqueológicos

catalogados, el Horno y el Monasterio de Santa María de la Sierra, declarado al mismo tiempo Bien de Interés Cultural.

Criterio de valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento, entendiéndose incluidos entre ellos los valores paisajísticos, ecológicos, ambientales, históricos, artísticos, arqueológicos, científicos, educativos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural.

En este municipio, en el que todo el término se encuentra recogido dentro de alguna de las categorías de protección establecidas por la legislación sectorial, se puede decir, que no queda ningún espacio que por su valor intrínseco se haya quedado fuera. Lo que se ha hecho ha sido emplear este criterio para discriminar aquellos elementos que adquieren una verdadera relevancia desde el punto de vista natural, en este caso. De manera que se han identificado amplias zonas del término municipal que por sus valores ecológicos o paisajísticos adquieren especial relevancia, de ahí, que se ha procedido a clasificarlos como SR-PN.

4.3. DESCRIPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN. MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial que proponen las NUM de Collado Hermoso se caracteriza por la extensión del suelo rústico con protección natural. Esta circunstancia es resultado de la existencia de numerosas figuras de protección ambiental pero también de la voluntad de las NUM de complementar y reforzar sus determinaciones específicas.

Como se ha podido comprobar, el punto de partida insoslayable de la ordenación del término municipal de Collado Hermoso se encuentra en el artículo 26.2 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León según el cual: *“Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales serán vinculantes en su ámbito de aplicación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas de Castilla y León y de los particulares, y, en particular, prevalecerán sobre cualesquiera otros instrumentos de ordenación del territorio o de planificación sectorial en su materia especial, en la forma establecida en su normativa específica”*.

Como reconoce el artículo 11 del PORN, la zonificación se revela como el núcleo fundamental de la planificación del Parque Natural ya que, con la misma técnica que la clasificación urbanística, establece la asignación de usos a cada ámbito según su mayor o menor vulnerabilidad. El municipio tiene una importante representación de zonas del PORN, en concreto, se pueden dar cuenta de las siguientes:

- Zonas de Uso Limitado de Cumbres: Áreas con elevado valor geomorfológico, florístico, faunístico, forestal y de paisaje, representativas de los ecosistemas de la alta montaña mediterránea y ubicados, en su mayoría, entre 1.200 y 2.430 m.
- Zonas de Uso Limitado de Interés Especial: incorpora las áreas que ostentan hábitats de interés comunitario en excelente estado de conservación y zonas de elevada importancia para la conservación de especies de fauna protegidas. Según consta el Anexo III del PORN, en el municipio de Collado Hermoso se localiza la zona de interés especial de “La Mata Pirón” integrada por un rebollar de *Quercus pyrenaica* muy bien conservado y por una rica zona formada por prados de diente asociados al manejo de la ganadería. Los pastos albergan especies como la azuzena silvestre (*Lilium martagon*), el trompón (*Narcissus pseudonarcissus*) y varias orquídeas. También incluye algunos ejemplares de álamo temblón (*Populus trémula*) y manchas de tejos (*Taxus baccata*). El rebollar tiene además un alto valor faunístico, ya que alberga numerosas especies de aves forestales, entre las que destacan el buitre negro (*Aegypius monachus*) o el águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*).

- Zonas de Uso Limitado Común: Comprende el gradiente altitudinal entre la cota de 950 y 2.050 metros dominando por extensas masas forestales, principalmente pinares albares naturales, rebollares, encinares y enebrales.
- Zonas de Uso Compatible tipo A: Incluyen las áreas ocupadas por pastos de aprovechamiento ganadero y grandes áreas de matorral, principalmente tomillares y cantuesales, con tendencia a ser colonizadas por arbustos espinosos y diferentes especies arbóreas.
- Zonas de Uso Compatible tipo B: Abarcan las superficies sometidas a mayor presión antrópica que se corresponden con los pastos y cultivos agrarios, abandonados en muchos casos, en el entorno de los núcleos urbanos o de las infraestructuras viarias. Estas zonas poseen un valor florístico y faunístico reducido debido a su proximidad a los núcleos urbanos por lo que tienen una aptitud adecuada para acoger infraestructuras y equipamientos necesarios para el mantenimiento de la población local.
- Zonas de Uso General: Se incluyen aquí los terrenos ocupados por los núcleos urbanos, los destinados por el planeamiento territorial a albergar usos urbanos, y excepcionalmente otros terrenos consolidados por la edificación.

Las NUM han procedido a establecer una clasificación del suelo acorde con los objetivos, valoración y categorización que establece el PORN en cada una de estas zonas. Las mayores restricciones dentro de la categoría de suelo rústico con protección natural se producen en la Zona de Uso Limitado Cumbres donde las intervenciones de tipo constructivo pueden ser mínimas. A continuación, las restricciones más severas se plantean en la Zona de Uso Limitado Especial donde a los usos anteriores se pueden añadir ciertas infraestructuras al servicio de la población y construcciones agrarias vinculadas al uso sostenible del medio natural. Por su parte, en la Zona de Uso Limitado Común se prohíben actividades extractivas, usos industriales, comerciales y de almacenamiento y vivienda unifamiliar no vinculada a la explotación.

Por otra parte, al clasificarse como suelo rústico con protección natural todo el territorio comprendido en la Red Natura 2000, también se incluyen las Zonas de Uso Compatible, si bien, con un tipo y un régimen de uso particularizado acorde a los objetivos de esta figura de protección.

Como cursos fluviales de importancia tan solo señalar el paso del río Viejo, que discurre por el borde oeste del término municipal, el río Sordillo, que atraviesa el término a la altura del núcleo de población, el arroyo Arreseco, afluente de este último, y el arroyo de las Chorreras, afluente del río Viejo. Además de estos corredores verdes formados por los cursos fluviales, señalar la existencia a la altura del núcleo de población de la única vía pecuaria que discurre por el término, la Cañada Real Soriana, y la importante extensión de los Montes de Utilidad Pública. Estos elementos entrarían a completar el conjunto de SR-PN según la zona del parque natural donde se ubiquen.

En relación con los yacimientos arqueológicos inventariados dentro del término de Collado Hermoso, apuntar que la información facilitada inicialmente por el Servicio Territorial de Cultura de Segovia ha sido completada por el Gabinete Arqueológico y de Estudios sobre Patrimonio Histórico, ARATIKOS ARQUEÓLOGOS S.L. Por su especial interés, la normativa arqueológica elaborada ha sido directamente incorporada a esta memoria vinculante en el correspondiente apartado. De la misma forma, las fichas arqueológicas elaboradas han sido trasladadas al catálogo de elementos protegidos; son las siguientes: Yacimientos arqueológicos de 1) el Horno, 2) el Monasterio de Santa María de la Sierra, también declarado como BIC. A todos se reserva la categoría de suelo rústico con protección cultural.

Por otro lado, en la categoría de SR-PI se incluye una red, aunque, en este caso, no está integrada por corredores verdes sino por ejes de comunicación, transporte energético e infraestructuras de saneamiento. No son muchos, aunque si importantes los ejes de comunicación que discurren por el municipio, la N-110 es la carretera más importante, atraviesa el núcleo de población uniendo la capital segoviana con la autovía A-1. En el municipio existen algunas líneas eléctricas que, por su trazado, no afectan al asentamiento urbano. Su presencia obliga además a acomodar la ordenación propuesta por

las Normas para el suelo rústico ya que las servidumbres legales asociadas a cada infraestructura de transporte energético condicionan notablemente los usos en sus inmediaciones.

4.4. CONDICIONES NORMATIVAS

4.4.a. GENERAL

Se ha otorgado una especial relevancia a la definición de condiciones “cualitativas” dentro de la normativa en suelo rústico. Este sería el caso de las normas estéticas y de integración paisajística o las relativas a la dotación de infraestructuras y servicios; todas ellas intentan mantener las señas de identidad del ámbito rural y evitar el deterioro ambiental que supone la actividad edificatoria. Con este fin, y sin perjuicio de lo establecido en el régimen de usos del suelo, se recogen nuevas determinaciones de aplicación sobre las instalaciones en suelo rústico. En general, se trata de propiciar el establecimiento de los usos urbanos en los núcleos edificados y evitar la dispersión de nuevas edificaciones sobre el suelo rústico municipal.

Desde el punto de vista formal hay que reconocer la imposibilidad de regular de forma específica todos los tipos y usos edificatorios que puede albergar el suelo rústico. En cualquier caso, el régimen de usos se corresponde con el establecido por la LUCyL que se ha matizado convenientemente en función del modelo de desarrollo y los objetivos territoriales definidos para cada ámbito por estas NUM. Al optarse en todo el suelo rústico por el régimen más restrictivo (protección natural en sus dos clases) respecto a la implantación de edificaciones, únicamente se posibilitan los usos característicos del espacio rural, condicionando a su autorización el resto de actividades y prohibiéndose dos tipos de usos: aquellos que originan fuertes impactos ambientales negativos (actividades extractivas, escombreras...) y los que por su carácter urbano deben instalarse en el núcleo edificado (vivienda) o en áreas especializadas y convenientemente acondicionadas (usos industriales...).

4.4.b. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

En la normativa reguladora se establecen, con carácter general, algunas condiciones básicas relativas a la estética de las edificaciones. Pues bien, en el epígrafe titulado “*Condiciones específicas del suelo rústico*” se recoge el deber de adaptación al entorno, exigido por otro lado en el artículo 17 del RUCyL, haciendo hincapié en dos supuestos en los que la fragilidad paisajística y el impacto visual se consideran máximos: en los ámbitos de especial valor natural y cultural y en los entornos urbanos. Y es que es muy frecuente que las nuevas edificaciones de uso agrícola, ganadero o industrial causen fuertes impactos visuales en las zonas de mayor valor ambiental y, por su elevada concentración y visibilidad, en los entornos urbanos. En este sentido, la normativa no sólo establece una regulación de tipo paramétrico sino que además fija requisitos irrenunciables desde el punto de vista estético.

4.4.c. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Se recoge aquí la normativa que regula la implantación de infraestructuras en suelo rústico, incidiendo de manera especial en las condiciones de vertido y relación con los asentamientos urbanos de las instalaciones ganaderas.

4.4.d. EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE USOS

Los regímenes del SR-PN, SR-PC y de SR-PI son los más exigentes. En las dos primeras categorías las restricciones guardan relación con la fragilidad de los valores ambientales y patrimoniales que se

protegen y su vulnerabilidad ante cualquier acto de uso del suelo que implique su edificación o urbanización, mientras que en la tercera las limitaciones tienen que ver con el aseguramiento de la funcionalidad de las distintas infraestructuras. En principio, para estos suelos protegidos se permiten o autorizan únicamente los usos propios de las actividades agrarias y los relacionados con las obras públicas o las infraestructuras ya planificadas. Sin embargo, en el SR-PN "Red Natura 2000" existe un mayor margen para la autorización de usos, por ejemplo, de almacenamiento, comerciales, agropecuarios, siempre y cuando garanticen una doble condición: que estén asociados a la producción agropecuaria tradicional del municipio y que el Informe Red Natura 2000 (IRNA) no detecte efectos negativos apreciables sobre los valores de la Red Natura 2000. A ello se añaden las restantes particularidades que en orden a su mayor protección establezca su legislación específica como es el caso de aguas, montes o vías pecuarias. En cambio, en el SR-PN "Uso limitado" son de aplicación las restricciones que el PORN de la Sierra de Guadarrama establezca según su zonificación interna.

Señalar, en fin, que el régimen de usos establecido en el territorio municipal protegido por estas Normas no debe entenderse como un obstáculo para el normal funcionamiento de las actividades agrarias, antes al contrario, la restricción de usos como los extractivos, los industriales y los residenciales pretende garantizar la ausencia de interferencias (ocupación física de terrenos productivos, fragmentación del territorio con usos construidos ajenos a la lógica agraria, aparición de tensiones especulativas, etc.) que pudieran perjudicar el rendimiento de las explotaciones agropecuarias y forestales tradicionales.

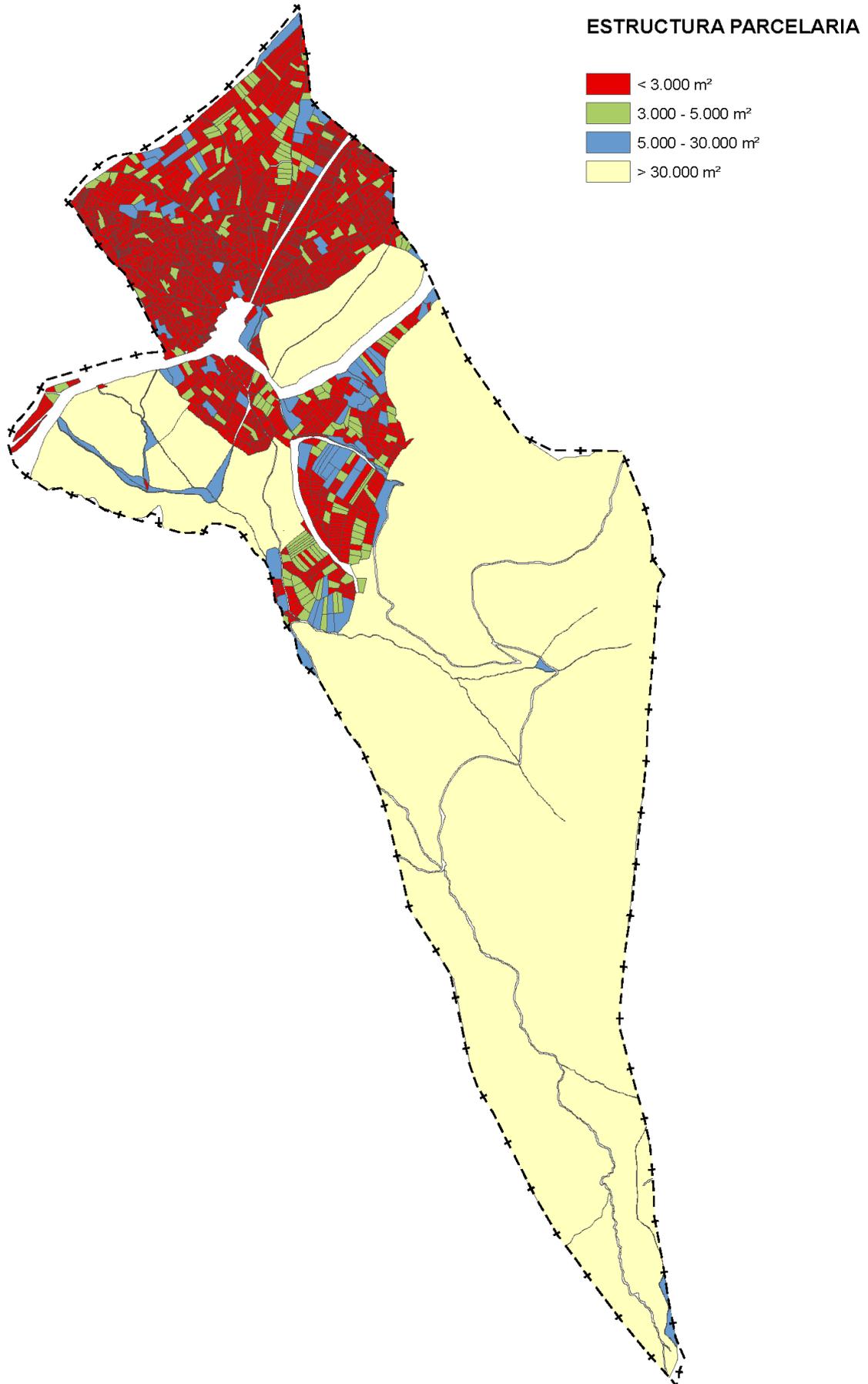
4.4.e. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN Y SUPERFICIE

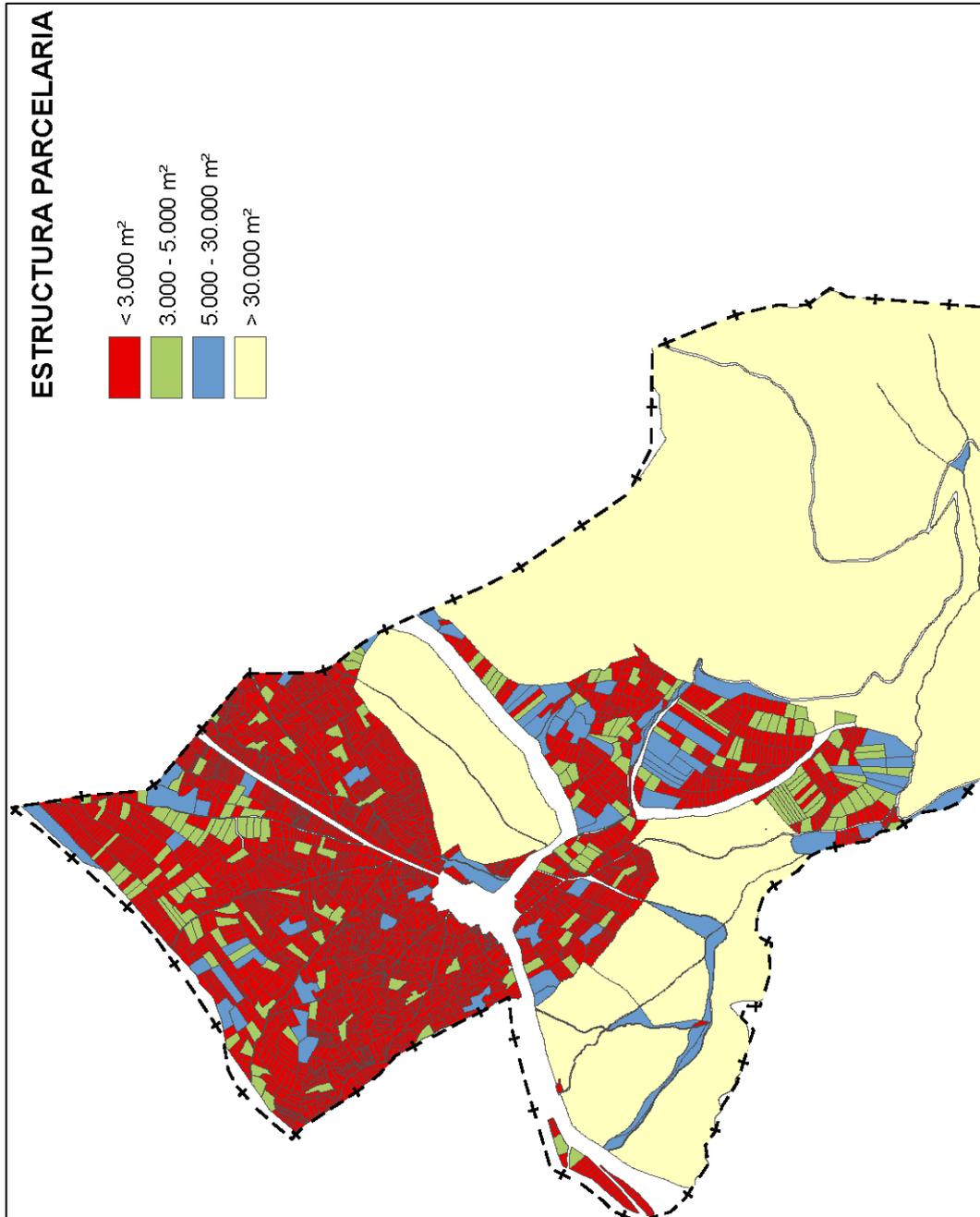
En la definición de las condiciones normativas que regulan la implantación de usos construidos en SR se ha tenido en cuenta, además de la variada casuística existente en lo que a actividades y valor/fragilidad ambiental del medio receptor se refiere, la estructura parcelaria del SR municipal. Una estructura parcelaria bastante fragmentada.

Es éste un aspecto básico a la hora de interpretar el territorio del municipio y fundamentar las propuestas de su ordenación. La definición de parcelas mínimas en la normativa reguladora no ha sido ajena a este hecho, procurándose en todo momento la concertación entre los intereses de los promotores de usos construidos en SR con el interés general de la preservación de esta clase de suelo como un espacio abierto, productivo desde el punto de vista agrario y atractivo desde el punto de vista ambiental.

En las categorías de SR protegido los requerimientos urbanísticos son más elevados por considerar que se trata de los espacios más valiosos desde el punto de vista ambiental y patrimonial de todo el municipio y en los que, en consecuencia, la vocación urbanística del territorio debe ser relegada a un segundo plano¹. En el caso del SR-PI las restricciones se justifican por las servidumbres que la legislación sectorial introduce para garantizar el adecuado funcionamiento de las distintas infraestructuras.

¹ El objeto es impedir una proliferación excesiva de los elementos construidos en el SR y disipar así cualquier posibilidad de formación de nuevos núcleos de población.





4.5. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

Con frecuencia, la falta de referencias en el territorio que se clasifica como rústico propicia la desarticulación de un extenso espacio, que, sin embargo, alberga funciones (productivas, paisajísticas, culturales...) de gran importancia. La recualificación de ciertos ejes contribuye a formar una red capaz de dotar de acceso al territorio, enfatizando al mismo tiempo ciertos elementos de interés (arbolado, espacios agrarios, patrimonio...) que forman parte del paisaje de Collado Hermoso.

La red de caminos tradicionales, entre los que destacan la única vía pecuaria existente en el término, es esencial en la integración de las unidades del suelo rústico, permite entender las sinergias entre todas las categorías del suelo y garantiza la complementariedad de funciones entre los espacios de vida de los habitantes, el suelo urbano, y el espacio productivo o “natural”.

Algunas de las medidas generales sobre la red de caminos que incluye la normativa de las NUM persiguen recuperar o enfatizar su funcionalidad vertebradora mediante medidas de mejora de su trazado y estado de conservación. No en vano, de ello depende en gran medida la capacidad para integrar las funciones y valores de cada unidad o categoría en un mismo modelo territorial cohesionado y coherente. Forma parte del objetivo de las Normas Urbanísticas prever y apoyar en lo posible el progreso del modelo territorial del municipio.

5. CRITERIOS A SEGUIR EN LA CAÑADA REAL SORIANA A SU PASO POR EL TÉRMINO MUNICIPAL DE COLLADO HERMOSO

5.1. CONSIDERACIONES DE PARTIDA A LA PROTECCIÓN DE LA CAÑADA REAL SORIANA A SU PASO POR COLLADO HERMOSO

Nos encontramos ante un camino ganadero, una ruta cuyo objetivo fundamental fue durante años el paso de la ganadería trashumante desde el sur de la península hacia el norte. La Cañada constituye una ruta, una infraestructura de comunicación que discurre por el territorio atravesando ciudades, pueblos, cultivos, montes... coincidiendo con carreteras, caminos, viales urbanos... Desde sus orígenes las vías pecuarias han sido declaradas bienes de dominio público, y como tales son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sin embargo, su protección no pasa por el aislamiento sino porque continúe su función generadora de actividades, integrándose y configurando el crecimiento urbano de los núcleos que atraviesa, en definitiva participando en la gestión urbanística de los municipios. Siendo parte integrante de espacios, paisajes, urbanos, rústicos y naturales que se dan sentido mutuamente.

Su conservación no debe establecerse de forma abstracta, descontextualizada, sino considerando la cañada como lo que es, soporte de una actividad humana, con sus necesidades y requerimientos, llegando a un equilibrio entre respeto de los valores naturales y desarrollo de los municipios.

Como señala en su preámbulo el anteproyecto de Ley de Vías Pecuarias de Castilla y León, *“las vías pecuarias, constituyen no sólo un legado histórico de interés capital sino también un instrumento favorecedor del contacto del hombre con la naturaleza y de la ordenación del entorno medioambiental. En esta línea, las cañadas, cordeles y veredas, se configuran como elementos multifuncionales donde se une el tradicional concepto de caminos por donde discurre el ganado en sus desplazamientos habituales, con otros más amplios e integradores como servir de conexión de espacios de interés ambiental, constituir corredores ecológicos, fomentar la biodiversidad faunística y florística, fomentar las actividades de uso público y la educación medioambiental”*.

5.2. DESCRIPCIÓN DEL RECORRIDO

5.2.a. DELIMITACIÓN OFICIAL DEL ÁMBITO DE PROTECCIÓN

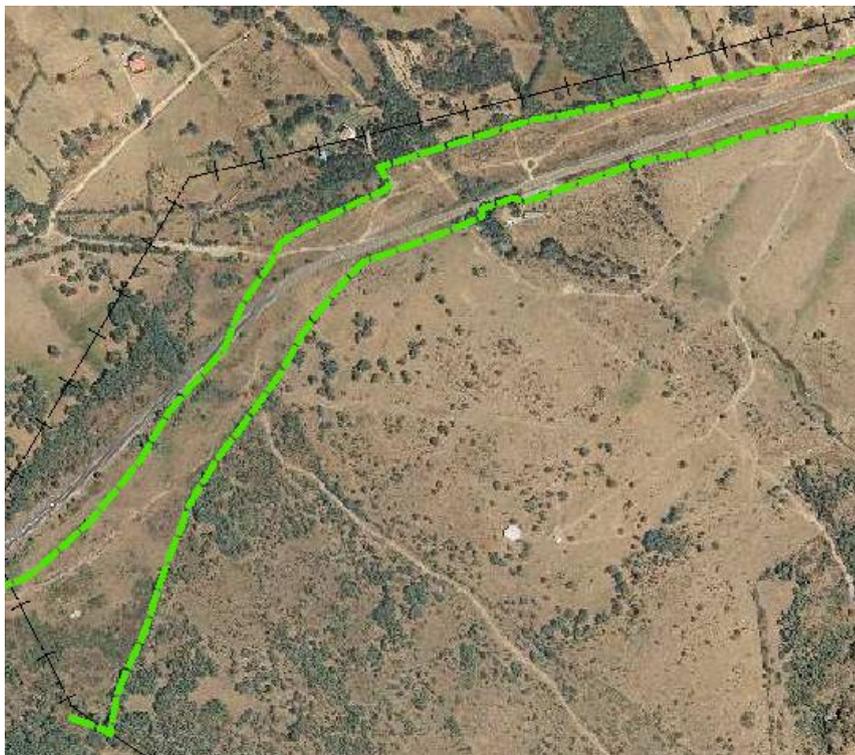
La Cañada Real Soriana, ha sido tradicionalmente uno de los caminos ganaderos más importantes de la península ibérica, comunicando el sistema ibérico con las tierras de Andalucía. A su paso por el término de Collado Hermoso, se encuentra deslindada, con lo que los límites de la vía pecuaria quedan fijados legalmente. Junto al deslinde existe un proyecto de clasificación con fecha de 23 de abril de 1969, en el que se describe su recorrido a su paso por el término.

Estos límites son los que aparecen recogidos en el plano de ordenación.

5.2.b. CAÑADA REAL SORIANA A SU PASO POR COLLADO HERMOSO

Por las características de su recorrido a lo largo del término municipal de Collado Hermoso podemos diferenciar tres tramos a su paso por el mismo.

- Tramo 1: La cañada entra en el término por el oeste, discurrendo en parte de su trazado siguiendo la línea de la carretera N-110, discurre en este tramo por una zona de pastizales, con algo de arbolado aislado, arbolado que adquiere una mayor presencia en el borde meridional de la cañada. En este tramo pasa por suelo rústico, teniendo la clasificación de Suelo Rústico de Protección Natural.



- Tramo 2: Este segundo tramo discurre por el núcleo de población, siendo por tanto un tramo urbano. Dentro de este tramo podemos dividirlo en dos, por un lado el que discurre paralelo a la N-110, y otro, en el momento en que la cañada cambia de dirección, para dirigirse hacia el sur.

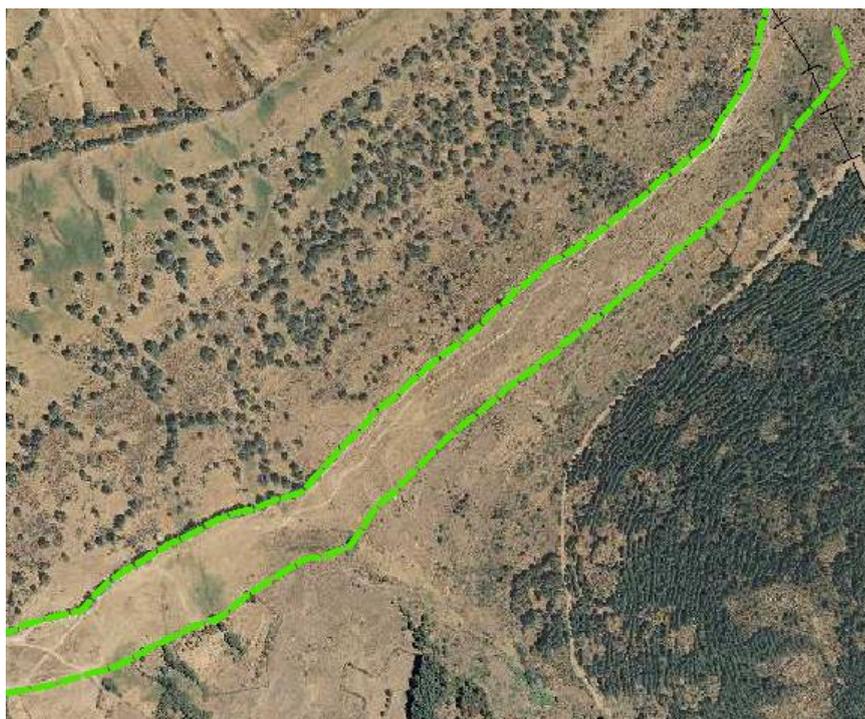
Entra en el núcleo de población siguiendo la línea de la carretera N-110, durante este recorrido el espacio ocupado por la Cañada se encuentra en un estado de semiabandono, siendo utilizada por los habitantes de las viviendas ubicadas al borde de la cañada como vial de acceso. Existe un camino de tierra que es el que se está usando para acceder a la zona. Hay varias zonas con arbolado, hasta llegar finalmente a una zona ya urbanizada, por un lado al sur de la carretera, donde hay unas bandas ajardinadas y al norte de la misma, lugar en el que existe un jardín.

En este momento la cañada continua en dirección sur, este segundo subtramo, discurre por una zona en la que existen varias viviendas unifamiliares, fundamentalmente en la margen oeste de la cañada. Lo que es el recorrido de la cañada va por una zona de erial, sin prácticamente nada de vegetación en su interior, aunque si en sus bordes. Por el interior de la misma discurre un camino.

En todo su recorrido dentro del casco urbano la cañada se encuentra dentro de suelo urbano, con la calificación de Espacios Libres.



Tramo 3: En este último tramo, nos alejamos de nuevo del núcleo de población, siguiendo un trazado entre zonas de pastos, en el espacio ocupado por la cañada, la vegetación arbórea es prácticamente inexistente, sin embargo fuera de sus límites es bastante abundante, una zona de pinos al sur de la misma, y de robles al norte. En este tramo pasa de nuevo por suelo rústico, teniendo la clasificación de Suelo Rústico de Protección Natural.



5.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN

Como objetivo prioritario, la conservación, tanto de las vías pecuarias en sí, como de aquellos elementos ambientales o culturalmente valiosos directamente vinculados a ellas, como pueden ser los chozos, corrales o tenadas. En este caso concreto, a lo largo de su recorrido por el término de Collado Hermoso, no encontramos ninguno.

La gestión de las vías pecuarias debe tener por objeto el fomento de la biodiversidad, siendo estos corredores de intercambio para la fauna y flora de diferentes ámbitos. Al mismo tiempo debe contribuir a la preservación de las razas autóctonas, así como al aprovechamiento de los pastos.

La integración entre los ámbitos rural y urbano, el contacto de ambos, debe fomentarse a través del uso de estas vías.

5.3.a. CONSERVACIÓN

TRAZADO. Para la conservación de las vías pecuarias lo primero que hay que tener en cuenta es si están clasificadas, siendo esto competencia de la administración autonómica. En este caso no solo está clasificada, sino que en su momento se procedió al deslinde de la misma y se encuentra amojonada a su paso por Collado Hermoso, por lo que sus límites están claros y bien señalizados.

La conservación de su trazado tanto a su paso por el núcleo de población como en su recorrido rural, es el primer paso para poder desarrollar otro tipo de actuaciones, al mismo tiempo que se conserva su trazado, deben conservarse los recursos naturales y culturales vinculados a ella, y restaurar el patrimonio natural ligado a esta vía.

PAISAJE URBANO. el recorrido urbano de la Cañada a su paso por Collado Hermoso, mantiene la amplitud de su trazado libre de uso, estando tan solo recorrida por algún vial, entre ellos la N-110.

PAISAJE RURAL. A pesar de la fuerte impronta del hombre sobre el medio natural del término municipal de Collado Hermoso, el paisaje resultante ofrece panorámicas de gran atractivo y complejidad. La conservación de estas áreas pasa por evitar la degradación paisajística y ambiental combinándola con la adecuada integración de los usos permitidos para el suelo rústico.

5.3.b. INTEGRACIÓN

DE USOS Y ESPACIOS. Al paso de la Cañada por las distintas categorías de suelo que las Normas establecen para Collado Hermoso, se busca facilitar la convivencia de usos y espacios que enriquecen la trama urbana, la vida que en ella se desarrolla y son características de los pequeños núcleos rurales de la región. Para proteger áreas sensibles frente a la inserción de usos no acordes con su escala y carácter, se introducen medidas restrictivas y cautelares en los arts. 160 a 173 de la normativa.

DE ACTIVIDADES. Vinculadas a las necesidades que la cañada plantea como camino ganadero y al mismo tiempo como posible vía verde o ruta de ocio (Ver art. 162 y 163).

5.3.c. MEJORA

DE LOS ESPACIOS SINGULARES URBANOS. Los arts. 166 a 173, de definen criterios de intervención y de materiales y acabados para dotar al trazado de comodidad y de una imagen de conjunto integradora.

DEL PROPIO RECORRIDO Y LA ACCESIBILIDAD. La Cañada a lo largo de su recorrido coincide en algunos tramos con distintos tipos de vías, en variados estados de conservación.

DE LA BIODIVERSIDAD. Las acciones que se realicen deben dirigirse al mantenimiento de la función de la vía como pasedero, con una cobertura y composición predominantemente herbácea. Se puede introducir vegetación de tipo leñoso, en los márgenes de la vía, para favorecer así la diversidad del hábitat.

Es recomendable que todas estas actuaciones vayan acompañadas por acciones de señalización, información y sensibilización.

5.4. RECORRIDO DE LA CAÑADA POR SUELO URBANO

En los planos de ordenación de suelo urbano se ha grafiado el recorrido de la Cañada y su ámbito de protección. La intención es preservar el trazado y la imagen del núcleo vinculada al mismo, protegiendo y rehabilitando las fachadas de piedra existentes y estableciendo unos parámetros estéticos que permitan integrar en esa escena urbana las nuevas tipologías.

Al mismo tiempo se plantea en lo que es espacio propiamente ocupado por la cañada, el mantenimiento del mismo como un corredor verde, que recorre el núcleo en prácticamente toda su extensión. En un primer tramo, siguiendo la línea de la carretera y luego continuando hacia el sur, por el límite del suelo urbano.

5.5. RECORRIDO DE LA CAÑADA POR SUELO RÚSTICO

El objetivo general que se marca con estos criterios de actuación sobre la Cañada Real Soriana es garantizar la integridad de la misma, para ello se reconoce la vía en sí de manera que se evite la degradación paisajística y ambiental de la misma. El ancho de la banda de protección se mantiene en torno a los 75 metros, aunque en algunas zonas se reduce, y en otras se aumenta, superando incluso los 100m.

Esta franja queda establecida por el deslinde efectuado por la Junta de Castilla y León.

5.5.a. CONDICIONES DE USO

El camino y sus áreas de descanso e interés serán utilizados para un uso de transporte de ganado en trashumancia, siendo este compatible con el desplazamiento de cualquier otro tipo de ganado, el uso por viandantes, animales domésticos y maquinaria agrícola.

Todos los usos quedan descritos de manera detallada en la normativa.

5.5.b. PAVIMENTACIONES

Se prohíbe la pavimentación del espacio ocupado por la vía pecuaria, el mantenimiento de la vegetación herbácea es prioritario en todo su recorrido. Los elementos de mobiliario y señalización deberán estar integrados con el medio rural atravesado, siendo realizados preferentemente en madera.

5.5.c. ACTUACIONES

El criterio que se ha seguido a la hora de definir las posibles actuaciones a realizar a lo largo de la Cañada es el de garantizar la cómoda circulación de ganados y viandantes a lo largo de todo el itinerario.

- Mantenimiento del carácter rural del camino: el camino tiene unas características eminentemente rurales y está formado principalmente por una red de trazados

agrícolas, se pretende garantizar y conservar este carácter rural, mejorando las condiciones de circulación para los ganados y viandantes.

- Labores de limpieza: actuación en los lugares donde hay que realizar limpieza y retirada de basuras y escombros.
- Plantaciones longitudinales: se realizarán plantaciones de árboles y arbustos en aquellos lugares en los que pretenda acentuar la traza de la cañada.
- Señalización vertical indicativa de la cañada en aquellos puntos conflictivos tales como bifurcaciones, cruces con carreteras o ríos, etc.
- Indicación de lugares o espacios de interés tanto histórico, cultural, natural o ambiental localizados en un área próxima al trazado de la cañada. Se puede entender la cañada como una ruta cultural, que une pueblos y paisajes, incluso como un aula de la naturaleza que une diferentes hábitats.
- Creación o acondicionamiento de áreas de descanso, áreas con sombra, mobiliario, arbolado, agua, etc.
- En las proximidades del núcleo de población la cañada ofrece un suelo público en el que es posible acondicionar áreas verdes de expansión y paseos arbolados, que, como corredores biológicos, faciliten el contacto natural entre el espacio urbano y el medio agrícola, corredores que, en este caso, deben mantener la continuidad dentro del casco urbano.

6. NORMATIVA SECTORIAL

La legislación urbanística tiene por objeto *“la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación”* según se señala el artículo 2 de la LUCyL. Sobre la ordenación del territorio y el uso del suelo inciden también distintas normativas sectoriales cuya aplicación tiene igualmente claras implicaciones en la distribución final de los usos del suelo. El resultado final está pues directamente condicionado por el cumplimiento simultáneo de la normativa urbanística y sectorial. En este sentido conviene no olvidar que, a pesar del carácter global de la normativa urbanística, sus disposiciones no incorporan todas y cada una de las determinaciones, exigencias y autorizaciones necesarias para la implantación de un determinado uso o actividad con todas las garantías legales. Sólo el cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial correspondiente, en función del uso y actividad de que se trate, y de la legislación urbanística, garantiza la implantación adecuada de cada uso o actividad.

El texto articulado de estas NUM incluye una relación abierta de las principales disposiciones con implicaciones urbanísticas más claras. Sin embargo, queremos señalar la dificultad de incluir en esta relación todas y cada una de las diversas disposiciones referidas a todos los usos y actividades posibles por lo que la relación incluida debe entenderse de manera enunciativa y no limitativa. Se han incorporado las disposiciones tanto estatales como autonómicas con implicaciones urbanísticas más evidentes: patrimonio, aguas, carreteras, sector ferroviario, montes, vías pecuarias o prevención ambiental.

Cada una de estas legislaciones desarrolla determinaciones propias que deben cumplirse simultáneamente a la normativa reguladora de las NUM. Así, por ejemplo, tanto la propuesta de ordenación como su normativa recogen las determinaciones de la Ley de Aguas a propósito de las restricciones de uso establecidas en las zonas de servidumbre y policía; sin embargo ello no exime al propietario del cumplimiento de los trámites dispuestos en la correspondiente legislación sectorial.

No es posible, decíamos, que la normativa reguladora de las NUM recoja de forma precisa y pormenorizada las determinaciones derivadas de todas estas legislaciones concurrentes. No obstante, tanto la propuesta de ordenación como la normativa reguladora incorporan determinaciones que aúnan de forma coherente la propuesta urbanística y las disposiciones sectoriales.

En algunas ocasiones, además, las determinaciones de las distintas legislaciones sectoriales convergen sobre los mismos ámbitos espaciales, caso por ejemplo de los cruces de carreteras sobre ríos y arroyos. Este tipo de *solapamientos* se han solventado haciendo prevalecer gráficamente en los planos de ordenación las zonas de defensa que han podido ser acotadas con mayor precisión y en las que las restricciones son mayores desde el punto de vista urbanístico.

6.1. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS

El marco legal está constituido actualmente por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y por la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León. El territorio municipal de Collado Hermoso aparece atravesado por una carretera de titularidad estatal, la N-110. En ella recaen la mayor parte de las opciones de inserción provincial y regional del municipio.

Es esta, la N-110, una vía de alta capacidad y velocidad, con curvaturas de amplio radio, restricción en las incorporaciones, dos calzadas, etc. Están presentes las fuertes servidumbres legales asociadas a los grandes corredores de transporte y cuyo objeto es garantizar su correcta explotación y unos adecuados niveles de seguridad. Dicha vía sólo afecta tangencialmente al núcleo urbano, accediéndose al mismo a través de una vía de servicio sin afecciones sobre el suelo urbano.

6.2. LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

El marco legal básico en esta materia está constituido por la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

De acuerdo con el informe emitido por el Jefe de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Segovia, no existen ni están planificadas infraestructuras eléctricas o de gas natural de las pertenecientes a la red básica de competencia de la Administración General del Estado.

Sí que existen, en cambio, líneas eléctricas de entidad menor que, según lo señalado por el Servicio de Ordenación y Planificación Energética de la Junta de Castilla y León, cuyos trazados, facilitados a este equipo redactor por la entidad titular, han sido trasladados a los planos de las NUM. Esta información, juntamente con el trabajo de campo realizado, permite descartar cualquier afección directa sobre nuevos ámbitos de planeamiento. Igualmente señalar que un gaseoducto pasa por el término municipal, perteneciente a la empresa Enagas.

En cualquier caso, y considerando que la normativa reguladora de estas Normas incorpora las infraestructuras como uno de los usos permitidos o autorizables siempre que estén previstos en alguno de los instrumentos de planificación sectorial, la futura implantación en el suelo rústico de nuevas infraestructuras de este tipo no representaría ningún problema.

En las inmediaciones de las mismas queda prohibido todo uso construido, salvo los que la administración competente juzgara necesarios para su mantenimiento, y cualesquiera otros que pudieran suponer algún riesgo a las personas y sus propiedades o perjudicaran de alguna manera el funcionamiento de las propias instalaciones. De esta manera, los promotores de actuaciones como las edificaciones, las plantaciones de árboles o la apertura de caminos en las proximidades de este tipo de infraestructuras deberían cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los artículos 158 y 162.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre.

Por su especial relevancia, se trasladan aquí los siguientes textos legales que, en cualquier caso y como ya se ha señalado más arriba, han sido tomados en consideración en la ordenación urbanística establecida en las Normas de Collado Hermoso:

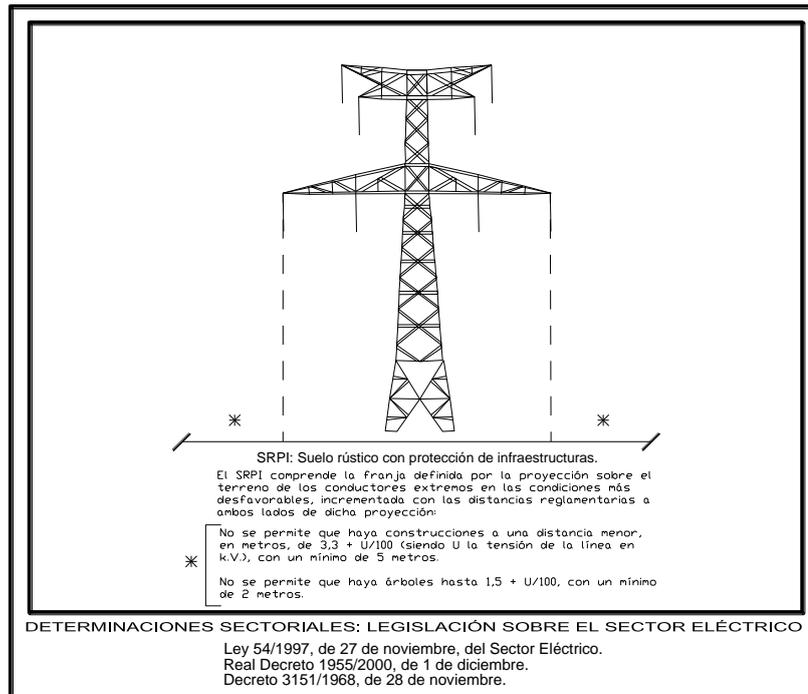
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (B.O.E. de 8/10/1998), que en su artículo 5 especifica: *La planificación de instalaciones de transporte de gas y de*

almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

La planificación de instalaciones a que se refiere la letra g) del número 3 del artículo 4 también será tomada en consideración en la planificación de carreteras.

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (B.O.E. de 28/11/1997), que en su artículo 5 recoge: *La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurren en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.*
- El Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía (B.O.E. 27/12/2000), señala lo siguiente en su artículo 158: *La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:*
 - *El vuelo sobre el predio sirviente.*
 - *El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.*
 - *El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.*
 - *La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.*
- Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del artículo 162: *En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.*

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.158/68 (B.O.E. 27/12/68).



6.3. LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL

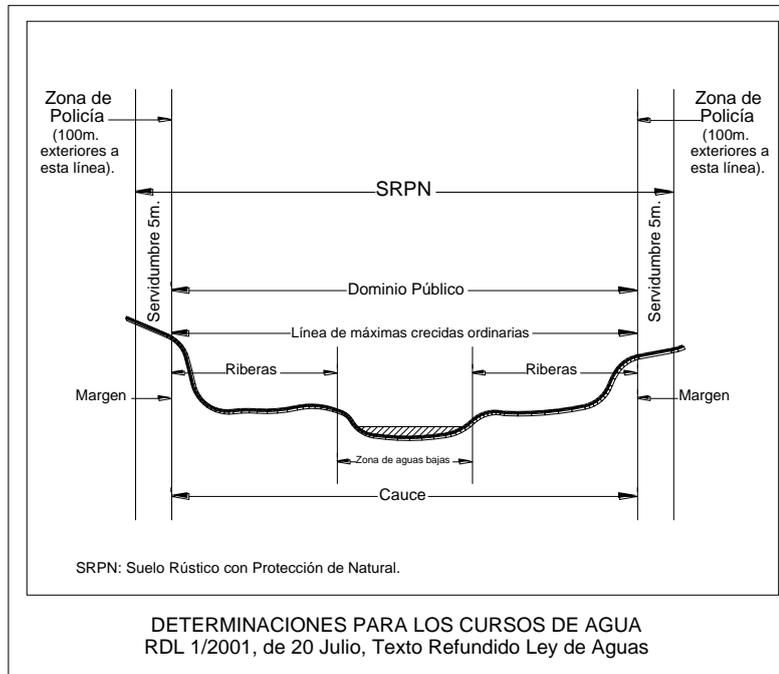
La creciente sensibilización social por todas aquellas cuestiones relacionadas con la protección medio ambiental y el desarrollo sostenible ha tenido su traslación jurídica en la producción de una creciente cantidad de textos legales sobre esta temática en los últimos tiempos. A esta corriente de pensamiento no ha sido ajeno el urbanismo y, en este sentido, las NUM pretenden ser un documento capaz de compatibilizar el normal desarrollo urbanístico del municipio con la protección de sus valores naturales.

6.3.a. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS

El Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico constituyen los textos legales de referencia. En el término municipal de Collado Hermoso no existen grandes colectores fluviales y el drenaje se organiza a través de una red de pequeños arroyos y regatos de escaso caudal que a menudo tienen un carácter estacional. Sólo el río Viejo y el Sordillo, tienen cierta relevancia. El río Viejo atraviesa el término de sur a norte, para unirse con el Sordillo que discurre hacia el este. Es este último el más próximo al casco urbano. En todo caso, y con independencia de la entidad de los mismos, la normativa reguladora y los planos de ordenación de las Normas recogen las implicaciones legales de carácter sectorial existentes en las zonas de servidumbre (5 metros) y policía (100 metros), así como todos los aspectos de tipo procedimental a tener en cuenta en la tramitación de las autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico.

Considerando los condicionantes anteriores, el municipio de Collado Hermoso no se encuentra incluido entre los municipios con riesgo potencial poblacional de inundaciones del Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones (INUNCyL). En todo caso, son de aplicación las condiciones relativas al deber de prevención de riesgos del art. 18 RUCyL y, de manera especial, lo preceptuado

respecto de los usos en áreas afectadas por riesgo de inundación por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



6.3.b. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE MONTES, HUMEDALES Y VÍAS PECUARIAS

La producción legal sobre estas materias específicas es especialmente abundante y tiene ya una larga tradición dentro del derecho ambiental español. En el término de Collado Hermoso existen varios Montes de Utilidad Pública y una vía pecuaria, la Cañada Real Soriana.

La naturaleza jurídica de las vías pecuarias aparece definida en el Artículo 2 de la Ley 3/95 de Vías Pecuarias en el que se especifica su categoría de bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas. La Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias considera como tales las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Esta doble acepción nos remite a una infraestructura que puede preservar o no la funcionalidad tradicional pero que en cualquier caso se hace garante de una regulación que permita mantener su trazado y calidad ambiental.

Actualmente se trata de incentivar nuevas funcionalidades como mecanismo de conservación frente a los desmanes de etapas anteriores donde el productivismo en el campo condujo a la invasión y roturación de muchas de ellas. El artículo 2 de la Ley 3/1995 dictamina la naturaleza pública de las vías pecuarias como realidades del dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. En calidad de tales, dicho estamento administrativo se encontraría obligado en virtud de su Artículo 5 a realizar las labores de conservación y defensa y cualesquiera que sean los actos relacionados con ellas. La intervención sobre esta infraestructura asume entre sus fines: asegurar la adecuada conservación de las vías pecuarias, así como de otros elementos ambientales o culturalmente valiosos, directamente vinculados a ellas, mediante la adopción de las medidas de protección y restauración necesarias.

La citada Ley sale al paso de la degradación progresiva que se produjo en estas vías por la falta de uso ganadero trashumante y la consiguiente invasión de los usos agrícolas y de ocupaciones ilegales. El tratamiento que se da en la actualidad a las vías pecuarias desde el planeamiento urbanístico atiende a su naturaleza eminentemente rural en la que se compagina su incorporación al sistema general de

comunicaciones, si las vías mantienen su uso, con su interés desde el punto de vista ecológico (corredores ecológicos) por su pertenencia al sistema general de espacios libres.

Los Montes incluidos en el Catálogo de Utilidad Pública que se declaran en Collado Hermoso son tres, cuyas características esenciales ya se enumeraron en un epígrafe anterior de esta memoria. Debe observarse en todos ellos lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León. Las singulares características ambientales y el particular régimen jurídico de este tipo de ámbitos han justificado su tratamiento especial por parte de las Normas Urbanísticas a través de su inclusión en la categoría de suelo rústico con protección natural.

6.3.c. DE LA RED NATURA 2000 Y LA REN

El municipio de Collado Hermoso se encuentra integrado en su totalidad en el Espacio Natural Protegido de la Sierra de Guadarrama, en cuya extensión comparte a su vez las categorías de Lugar de Interés Comunitario y Zona de Especial Protección de las Aves.

Las condiciones de ordenación quedan inexorablemente ajustadas a la planificación que establece el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) "Sierra de Guadarrama" (Segovia y Ávila) aprobado por Decreto 4/2010, de 14 de enero (BOCYL Núm. 12, de 20 de enero de 2010).

Además, la Orden FYM/775/2015, de 15 de septiembre (BOCYL de 16 de septiembre de 2015), aprobó los Planes Básicos de Gestión y Conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León, divididos por provincias. Los Planes de Gestión no tienen una traslación directa sobre las NUM como en el caso de los PORN, pero sus prioridades deben ser tenidas en cuenta en las actuaciones e iniciativas que se lleven a cabo en el municipio.

6.4. LEGISLACIÓN SOBRE PATRIMONIO

La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León es el marco jurídico de referencia. En el capítulo de esta memoria en el que se justifica y describe el catálogo de elementos protegidos se analiza, entre otros aspectos, la manera en que este documento de planeamiento ha tomado en consideración el referido texto legal. Adelantaremos únicamente aquí el compromiso adquirido por las Normas en la preservación de los Bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León; compromiso que se materializa en la incorporación al catálogo de las Normas de la iglesia, el Monasterio... y de los demás inmuebles destacados de la arquitectura tradicional. Idéntico reconocimiento se otorga a los bienes integrantes del patrimonio etnológico.

7. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, señala la obligación de los Ayuntamientos de proteger y promover la conservación y el conocimiento de los bienes integrantes del patrimonio cultural regional que se ubiquen en su ámbito territorial. De acuerdo con este principio, y en consonancia con el artículo 44, apartado c, de la LUCyL, las NUM incluyen un catálogo en el que se contienen todos los elementos que, por su valor monumental, histórico, etnológico, arqueológico, etc., deben ser objeto de conservación o mejora. Por su parte, el texto articulado del documento de planeamiento establece regímenes de autorizaciones y licencias específicos para yacimientos arqueológicos e inmuebles catalogados, así como consideraciones concretas para los Bienes de Interés Cultural cuando procede.

En virtud de la diferente naturaleza de los elementos catalogados se han establecido distintos regímenes de protección que, a su vez, se traducen en condiciones de intervención diferenciadas según las características y ubicación de los elementos que se quieren preservar. Es así como las 9 fichas de bienes inmuebles elaboradas recogen todos los elementos sobresalientes desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, histórico o etnológico, y dentro del suelo urbano de la villa de Collado Hermoso.

Dentro de cada una de las fichas se establecen unas determinaciones particulares para cada elemento, además de remitir a uno de los cuatro niveles de protección definidos y al resto de las condiciones generales para la protección y conservación del patrimonio contenidas en el texto articulado. Los cuatro niveles aludidos son los siguientes:

- **Integral:** Se aplica a inmuebles de valor histórico o artístico sobresaliente.
- **Estructural:** Se aplica a inmuebles en los que tiene especial interés su estructura interior original.
- **Ambiental:** Se aplica a inmuebles en los que su fachada o, en general, su aspecto exterior, caracterizan el paisaje urbano.
- **Arqueológico:** Se aplica a todos los yacimientos recogidos en el catálogo arqueológico.

Se han incluido en catálogo un total de 10 fichas, estructuradas en tres grupos, las fichas se numeran de la siguiente manera:

- **Vías pecuarias:** 1 fichas
- **Yacimientos arqueológicos:** 3 fichas
- **Edificios y elementos:** 6 fichas

7.1. CONTENIDO DEL CATÁLOGO

Para facilitar la consulta del catálogo se han desarrollado una serie de fichas donde se incluye la localización del elemento catalogado y una breve descripción (estado de conservación, uso, y razones por las que se incluye en el catálogo), así como el grado de protección propuesto y las determinaciones y tipos de intervención propuestos.

Las fichas que integran el catálogo completo se agrupan en categorías, en función de su diferente naturaleza y de las distintas fórmulas de preservación que la legislación contempla:

- Yacimientos arqueológicos

Número Ficha	Denominación/Localización	Nivel de Protección
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS		
1	Horno	Arqueológico (C)
2	Monasterio de Santa María de la Sierra	Arqueológico (A y B)
3	Iglesia de San Nicolás de Bari	Arqueológico (B)

La información contenida en el catálogo arqueológico recoge la localización (referencias catastrales, coordenadas geográficas...) de todos los yacimientos de cuya existencia se tiene constancia dentro de los límites del término municipal de Collado Hermoso. Además de la ubicación, las fichas contienen la siguiente información de interés: atribución cultural, tipología, superficie total delimitada, restos atestiguados y estado de conservación. Las condiciones de intervención sobre estos espacios se hacen depender de tres niveles: Nivel A “Protección de alta intensidad”, Nivel B “Protección de intensidad media” y Nivel C “Protección de baja intensidad”, así como de las matizaciones incorporadas en cada una de las fichas del catálogo.

- Bienes inmuebles y elementos singulares

Número Ficha	Denominación/Localización	Nivel de Protección
INMUEBLES y ELEMENTOS SINGULARES		
1	Monasterio de Santa María de la Sierra	Integral-BIC
2	Iglesia de San Nicolás de Bari	Integral
3	Lavaderos	Integral
4	Cruz	Integral-BIC
5	Potro	Estructural
6	Tejera	Estructural

8. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico establecido en estas NUM y en coherencia con lo establecido en los artículos 127 y 98 del RUCyL, se declaran expresamente fuera de ordenación las construcciones e instalaciones que se sitúan fuera de las alineaciones establecidas en la ordenación detallada del suelo urbano de Collado Hermoso, en las siguientes parcelas:

LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL (INMUEBLES)
Plaza de la Rubia, nº 3	2938115VL2423N0001TL
Calle Real, nº 30	3038821VL2433N0001UM
Calle Real, nº 18	3038812VL2433N0001XM
Calle Real, nº 16	3038818VL2433N0001UM
Plaza Mayor, nº 12	2735406VL2423N0002PL
Paseo de la Cañada, nº 14	2735407VL2423N0001LL, 2735407VL2423N0002BB
Calle Castillo, nº 12	2935119VL2423N0001EL
Calle Castillo, nº 18	2935121VL2423N0001JL
Calle Baja, nº 18	2938921VL2423N0001KL
Plaza Sol, nº 8	2837413VL2423N0001WL

En todos ellos se aplicará el régimen de usos que establece el artículo 185 del RUCyL.

9. LA PROPUESTA EN NÚMEROS

Clases y categorías de suelo		Superficie en ha
SUELO URBANO		
Suelo urbano consolidado		26
Suelo urbano no consolidado		2,4
Total suelo urbano		28,4
SUELO RÚSTICO		
Suelo rústico con protección:		
	Natural Red Natura 2000	184
	Natural de uso limitado	1.411,3
	cultural	0,1
	de infraestructuras	29,4
Total suelo rústico		1.624,71
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		1.653,10

AYUNTAMIENTO DE COLLADO HERMOSO

**Normas Urbanísticas Municipales de
COLLADO HERMOSO**

RESUMEN EJECUTIVO

10. RESUMEN EJECUTIVO

10.1. CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

Las Normas contienen los documentos exigidos por el artículo 130 del RUCyL “*Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales*”:

- *Documentos de información, análisis y diagnóstico necesarios para servir de soporte a las determinaciones de las Normas. Se incluyen aquí la memoria informativa, los planos de información y el documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial.*
- *La memoria vinculante, que expresa y justifica los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido.*
- *La normativa, que recoge las determinaciones escritas de carácter obligatorio.*
- *Los planos de ordenación, que recogen las determinaciones gráficas a escala 1:10.000 para el conjunto del término municipal y a escala 1:1.000 para el suelo urbano consolidado y para los sectores de suelo urbano no consolidado.*
- *El catálogo, que recoge todas las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos del término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados. El catálogo incluye la información suficiente para identificar cada uno de sus elementos y los valores singulares que justifican su catalogación, con las medidas de protección, conservación y recuperación procedentes en cada caso.*

10.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La idoneidad de las Normas Urbanísticas Municipales, como la figura de planeamiento que mejor se adapta a un municipio de las características de Collado Hermoso, hace que resulte imprescindible la redacción de un instrumento de ordenación acorde con la problemática urbanística local.

El municipio de Collado Hermoso carece de un instrumento de planeamiento general que haya delimitado el suelo urbano previamente. De conformidad con la legislación urbanística la ocupación de “lo urbano” es hoy un amplio escenario donde, a lo largo de las últimas décadas, se han ido interviniendo espacios, urbanizando accesos y dotando de servicios al amparo de las normas provinciales. Esta práctica ha dado como resultado un espacio irregular reconocido como urbano.

10.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Las líneas principales de la futura ordenación urbanística pretenden subsanar los problemas y debilidades y potenciar los recursos urbanos y territoriales del municipio identificados en los trabajos previos de análisis y diagnóstico contenidos en la memoria informativa:

- Clasificar la totalidad del término municipal, delimitando áreas de suelo urbano (SU) y rústico (SR) con el fin de determinar el régimen urbanístico más adecuado a las características y aptitudes de cada porción del territorio.
- Estimular la compacidad del núcleo de población, frenando para ello los procesos de extensión discontinua de la edificación detectados a lo largo de la carretera y caminos.
- Orientar el crecimiento de Collado Hermoso, favoreciendo el desarrollo residencial de los vacíos interiores y de aquellos ámbitos contiguos al asentamiento urbano consolidado en los

que se concentra la demanda y que cuentan con mayores facilidades para ser incorporados al crecimiento urbano municipal (proximidad a las infraestructuras urbanas, horizontalidad del terreno).

- Definir una estructura urbana clara y ordenada que mantenga la estructura tradicional existente, poniendo especial atención a la conservación del patrimonio y su puesta en valor y uso.
- Manteniendo en lo posible la trama urbana heredada, resultado de su origen y evolución histórica, propiciando el funcionamiento eficaz del asentamiento como espacio de actividad económica y de habitabilidad, completando las insuficiencias de las áreas interiores, ordenando las de borde donde existen deficiencias en la urbanización y perfeccionado el sistema de dotaciones urbanísticas públicas allí donde sean insuficientes.
- Plantear unas condiciones de urbanización y uso previas como pautas unitarias para el espacio de la cañada a su paso por el núcleo de Collado Hermoso.
- Articular los regímenes de uso y edificación necesarios para cada una de las categorías del SR, de tal manera que se garantice el desarrollo de las actividades productivas y se asegure al mismo tiempo la protección del medio natural. La ordenación, que se acomoda en todo caso a las afecciones derivadas de la copiosa normativa sectorial concurrente, parte aquí del reconocimiento de la calidad ambiental de los ámbitos no edificados y de la necesidad de preservarlos de la urbanización con carácter general, revalorizando al tiempo su potencial como espacios de recreo.
- Potenciar la consolidación del núcleo urbano existente y la inclusión de las zonas de borde del núcleo completando y estructurando la trama viaria de Collado Hermoso, subsanando las deficiencias de conexión existentes y resolviendo las necesidades de dotaciones urbanísticas públicas.
- Organizar el espacio público, potenciando la conexión peatonal entre los distintos espacios libres y los equipamientos urbanos.
- Establecer una normativa específica para cada tipo edificatorio, lo suficientemente flexible como para conjugar el mantenimiento de las tipologías tradicionales y su adaptación a los requerimientos actuales tanto de uso como de normativa y para integrar en el conjunto nuevas tipologías fomentando el la actual convivencia de usos.
- Reorganizar los usos urbanos de acuerdo con las necesidades y actividades actuales, teniendo además en consideración las previsiones futuras.
- Orientar el crecimiento de Collado Hermoso, favoreciendo el desarrollo residencial a corto plazo hacia la consolidación de los vacíos interiores y los ámbitos de borde, contiguos al asentamiento urbano consolidado en los que se concentra la demanda y que cuentan con mayores facilidades para ser incorporados al crecimiento urbano por proximidad a las infraestructuras urbanas, la continuidad con la trama viaria existente y la previa clasificación según las normas anteriormente vigentes.
- Articular un régimen de usos y de edificación para cada una de las categorías del suelo rústico que garantice el desarrollo de las actividades productivas y asegure al mismo tiempo la protección del medio natural. La ordenación, que se acomoda en todo caso a las afecciones derivadas de la copiosa normativa sectorial concurrente, parte aquí del reconocimiento de la calidad ambiental de los ámbitos no edificados y de la necesidad de preservarlos de la urbanización con carácter general, revalorizando al tiempo su potencial como espacios de recreo.
- Adaptar el planeamiento del municipio a la normativa urbanística vigente.

10.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La superficie clasificada como suelo urbano es de 28,4 has. La categoría de suelo urbano engloba el conjunto de terrenos ya urbanizados o que se encuentran incorporados al proceso de urbanización y que estén integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios, de acuerdo con los requisitos fijados en el artículo.23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que se prevea.
- Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso de acceso en forma de vía abierta al uso público y transitible por vehículos automóviles.

La estrategia por tanto que orienta la propuesta de clasificación y ordenación urbanística en el núcleo de Collado Hermoso es el reconocimiento de la realidad existente y la regulación pormenorizada de la actividad urbanística adaptada a las determinaciones legales vigentes. Se trata de definir de forma inequívoca un marco urbanístico de actuación que reconozca las singularidades y la realidad de este núcleo de población.

Las ampliaciones propuestas se ajustan a al reconocimiento de aquellas áreas que reúnen condiciones suficientes como para incorporarse a la superficie urbanizada. Las necesidades de ampliación de la superficie del núcleo de población son mínimas, por lo que se renuncia a la clasificación de suelo urbanizable. Se opta por una regulación urbanística que reconozca con claridad las posibilidades de actuación sobre el suelo clasificado como urbano

10.4.a. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO: ZONAS DE ORDENANZA.

Las zonas de ordenanza definidas son las siguientes:

1. Residencial Casco Tradicional (CASCO)
2. Residencial Aislada (AISL)
3. Residencial Aislada-Pareada (AIS-PA)
4. Residencial Aislada/Agrupada (AISL/AGRUP)
5. Zona Especial (ZE)
6. Equipamiento (EQUIP)
7. Espacio libre público: Parques y Jardines (PARQ-JARD)
8. Espacio libre público: Plazas (PLAZA)
9. Viario y comunicación

10.4.b. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES.

Las NUM delimitan 2 sectores de suelo urbano no consolidado (SU-NC) contiguos al SU-C y con una extensión total de 2,40 hectáreas. Se corresponden con los ámbitos de suelo urbano en los que son precisas actuaciones de urbanización, reordenación y que necesariamente exigen equidistribución entre los afectados. Para ello se han tenido en cuenta, no solo las diferentes condiciones de trazado parcelario y situación urbanísticas, sino las mejoras en cuanto a la estructura y la escena urbana generales, el reparto del aprovechamiento que el planeamiento ofrece y una respuesta razonable, ventajosa y acorde con la legislación vigente.

Estas Normas incluyen la ordenación detallada para el sector U1 "Las Cercas". Su descripción y sus determinaciones, así como la justificación del cumplimiento de los estándares legales, tanto de

carácter general como detallado, se incluyen de forma específica en el capítulo siguiente de esta Memoria.

Ambos sectores tienen un uso predominante residencial y su densidad de viviendas es de 30 viviendas/hectárea.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
Nº sector	Denominación Sector	Ordenac. Detallada	Uso predominante	Superficie (m ²)	Índice max densidad de edificación (m ² /m ²)	Densidad de edificación (m ²)	Densidad de población (viv/ha)	Nº mín. de viviendas	Nº máx. de viviendas	Mín % protección pública
U-1	LAS CERCAS	SI	Residencial Vivienda	16.425,71	0,3155	5.181,67	30	16	49	Se reduce a 424 m ²
U-2	LA MATILLA	NO	Residencial Vivienda	7.557,57	0,50	3.778,79	30	7	22	Excusada por circunstancias del municipio
TOTAL MUNICIPIO (SUNC)									71	

10.4.c. EL SUELO RÚSTICO:

Con carácter general, la clasificación de suelo del territorio municipal ha estado presidida por dos principios metodológicos que se superponen a los criterios reglamentarios (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) ya enunciados:

- La clasificación de suelo rústico pretende ser consecuente con la vocación territorial de cada una de las unidades ambientales diferenciadas y descritas. Así por ejemplo, las unidades de mayor calidad ecológica son las que se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección natural.
- La clasificación del suelo rústico procura, en todo caso, la definición de unidades coherentes, que faciliten una aplicación sencilla de las condiciones urbanísticas, clarificando el régimen de usos y edificación en el suelo rústico.

En el municipio de Collado Hermoso existe una referencia principal a este respecto cual es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural (PORN) "Sierra de Guadarrama" (Segovia y Ávila) aprobado por Decreto 4/2010, de 14 de enero (BOCyL Núm. 12, de 20 de enero de 2010). Tal y como reza su primer artículo, este Plan es el instrumento de planificación de los recursos naturales del citado Espacio Natural, conforme a lo previsto en la legislación sectorial sobre espacios naturales de Castilla y León. Al mismo tiempo constituye un instrumento de ordenación del territorio reconocido por la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, aunque regido por su legislación específica.

Pues bien, considerando que todo el término municipal de Collado Hermoso se encuentra incluido dentro del espacio natural de la Sierra de Guadarrama, la definición y el régimen de uso del suelo rústico de las NUM se encuentran claramente determinados por las condiciones del PORN.

Las categorías de protección natural en suelo rústico son en buena medida resultado de la propia zonificación del PORN. De este modo, en esta categoría se han diferenciado los espacios que el PORN incluye en "Zonas de Uso Limitado" de aquellos otros que forman parte de la Zona de Uso Compatible o con otros valores que cuentan con su propia protección específica, como es el caso de la Red Natura 2000, Montes de Utilidad Pública y Cañada Real Soriana.

La "Zona de Uso Limitado" (ZUL) comprende aquellas áreas del espacio natural dotados de una notable riqueza ecológica y paisajística, con un alto grado de naturalidad, que incluyen desde las altas cumbres

de la sierra de Guadarrama, hasta los amplios espacios de ladera, y cuya gestión puede requerir cierta intervención humana, con un claro carácter sostenible y extensivo. De hecho, esta Zona incluye a su vez tres subtipos – ZUL “Cumbres”, ZUL “Interés Especial” y ZUL “Común” -, los cuales, se encuentran presentes en el término municipal de Collado Hermoso. Las NUM definen una única categoría de suelo rústico con protección natural “Uso Limitado”, sin embargo, su régimen de uso diferencia las particularidades que el PORN establece en cada uno de estos tres subámbitos.

La “Zona de Uso Compatible” engloba los terrenos ocupados mayoritariamente por pastos y cultivos agrícolas e incluye también dos subzonas: la “Tipo A” tienen un elevado valor paisajístico y ambiental, mientras que la “Tipo B” incluye los terrenos sometidos a mayor presión de actividades antrópicas.

Según el art. 56 del PORN, los terrenos incluidos en las Zonas de Uso Compatible de tipo A habrán de ser clasificados en alguna de las diferentes categorías de suelo rústico salvo en la categoría de común o de actividades extractivas. Por su parte, en la Zona de Uso Compatible de tipo B, el PORN solo requiere que no se clasifique como suelo rústico de actividades extractivas, dejando mayor margen de maniobra a la clasificación que establezcan las NUM, por ejemplo, mediante el suelo rústico común. Sin embargo, aunque esta fue la propuesta aprobada inicialmente, el criterio de la jurisprudencia con respecto a los espacios de la Red Natura 2000 que seguidamente veremos ha determinado que también se clasifiquen como suelo rústico con protección natural.

Antes, es importante hacer una precisión con respecto a la clasificación del suelo urbano con relación a la zonificación del PORN. En primer lugar, la Zona de Uso General abarca conforme al art. 16 PORN *“las zonas ocupadas por los núcleos urbanos y su entorno inmediato, así como terrenos consolidados por la edificación, destinados por el planeamiento territorial a albergar los usos urbanos”*. Ahora bien, en municipios sin planeamiento, es evidente que el PORN, por la escala de sus trabajos y porque su finalidad es otra muy diferente, no define con precisión urbanística esos espacios urbanos. Esta misión que compete al planeamiento se sujeta a criterios reglados que son los que determinan que suelos pueden ser clasificados como urbanos. Las NUM han establecido esa delimitación y de ahí que existan ciertos desajustes debido a la escala.

Este es el caso de los ámbitos situados al sur del casco coincidiendo con las instalaciones deportivas, sobre terrenos que el PORN define como Zona de Uso Compatible Tipo B. Se trata de esos espacios de borde urbano que el PORN no incluye como Zona de Uso General pero que con arreglo a los criterios de clasificación del suelo urbano debieran haberlo sido y que ahora las NUM, por su mayor precisión, ha determinado como tales.

De hecho, hay terrenos (al norte) que forman parte de la Zona de Uso General del PORN y que no forman parte del suelo urbano de las NUM, en este caso, porque no cumplen esos mismos criterios exigibles para ser clasificados como tales, de forma que las NUM los integran en el suelo rústico del municipio.

Finalmente, es preciso tener en cuenta que gran parte del municipio se ha incluido como Zona de Especial Conservación (ZEC) ES4160109 “Sierra de Guadarrama” y Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) ES0000010 “Sierra de Guadarrama” de la Red Natura 2000.

La Red Natura 2000 constituye una red ecológica de ámbito europeo configurada por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats) y la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres (Directiva Aves), y cuya misión es contribuir a garantizar la preservación de la biodiversidad en el continente a través del establecimiento de un marco de actuación común para la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

Esta red está conformada por las zonas especiales de conservación (ZEC), designadas a partir de los lugares de importancia comunitaria (LIC) en aplicación del artículo 4 de la Directiva Hábitats, y por las zonas de especial protección para las aves (ZEPA) propuestas para la conservación de las especies de

aves silvestres y las aves migratorias de presencia regular en aplicación del artículo 4 de la Directiva Aves.

En este marco constitucional y estatutario, la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León establece que la declaración de ZEC y ZEPA se realizará mediante decreto de la Junta de Castilla y León, cumpliendo los requisitos a escala estatal establecidos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. Pues bien, mediante el Decreto 57/2015, de 10 de septiembre, se declaran las ZEC y las ZEPAs en la Comunidad de Castilla y León, al tiempo que se regula la planificación básica de gestión y conservación de la Red Natura 2000.

Ahora bien, recientemente, la jurisprudencia se ha pronunciado sobre la clasificación de estos espacios señalando que deben ser recogidos en las categorías de protección adecuadas de cada legislación autonómica. De modo que, aunque no existiese una obligación legal concreta, a partir de ese momento debe integrarse en la categoría de suelo rústico con protección natural de la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Dice la sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 13 de noviembre de 2019 fija la imposibilidad de otorgar a estos suelos la categoría de suelo rústico común: *“Podrá haber terrenos no integrados en la red y que también tengan un alto valor ecológico — como es el caso de los espacios naturales protegidos—, pero indiscutiblemente los incluidos en aquella lo tienen en un grado superior al que se presupone a todo el suelo rural, razón por la que deben permanecer en una situación urbanística compatible con el régimen de especial protección derivado de la legislación sectorial ambiental”*.

Por todo ello, esta versión de las NUM incluye una categoría específica de suelo rústico con protección natural “Red Natura 2000”. Al estar todo el término municipal comprendido dentro de la ZEC y ZEPA “Sierra de Guadarrama” ello supone que van a formar parte de esta nueva clase los terrenos que no sean suelo urbano y aquellos que no pertenezcan a la categoría de suelo rústico con protección natural “Uso Limitado”, que prevalece por tener mayores restricciones. El régimen establecido para esta nueva categoría tiene en consideración las particularidades de los Planes de Gestión de la Red Natura 2000 y la importancia de las actividades tradicionales sostenibles en el paisaje y los recursos naturales de la zona. Además, esas actividades serán coherentes con el régimen de las zonas de usos compatible que hemos visto anteriormente, y también con otros recursos protegidos como Montes de Utilidad Pública y vías pecuarias, si bien, reforzando aún más su protección y sus medidas preventivas.

Por otra parte, con arreglo a esta clasificación mayoritaria del municipio como suelo rústico con protección natural (SR-PN), se incorporan a esta categoría aquellos terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, así como las zonas de servidumbre de las riberas. Los cursos fluviales que atraviesan el término son el río Sordillo, el río Viejo, el arroyo Arreseco y el arroyo de la Chorreras.

Igualmente, con respecto a los Montes de Utilidad Pública, se cumple el artículo 79 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León que señala que *“Serán clasificados como suelo rústico con protección natural los montes catalogados de utilidad pública”*. En concreto, se han clasificado dentro de la citada categoría de suelo rústico con protección natural los siguientes montes de utilidad pública: M.U.P. 134, M.U.P. 135, y M.U.P. 285, este último, el de mayor extensión, con 975 Has, ocupa todo el sector meridional del término y la especie predominante es el *Pinus Sylvestris*. Los otros dos se encontrarían en la zona más próxima al núcleo de población, son montes más adhesados, en los que domina la presencia del roble (*Quercus pyrenaica*). Al imperar la categoría de mayor protección, estos terrenos quedan incluidos dentro de la categoría de protección de la Red Natura 2000.

Para terminar este conjunto, otro elemento clasificado como SR-PN por la legislación sectorial, son las vías pecuarias existentes, en este caso la Cañada Real Soriana, que discurre paralela a la N-110, en el primer tramo de su paso por el término de Collado Hermoso, para continuar luego un poco más al sur

Al margen de las determinaciones establecidas por los instrumentos de protección natural, existen otros terrenos que también tienen una clasificación inducida por su legislación específica. De una parte, se situarían los terrenos ocupados por las infraestructuras que aseguran ciertas atribuciones o

funcionalidades necesarias para las sociedades humanas, y, por otro, aquél suelo que alberga elementos valorados desde el punto de vista patrimonial.

En el municipio de Collado Hermoso, encomendaríamos al primer conjunto, las bandas de defensa que deben ser preservadas para el mantenimiento y seguridad de las infraestructuras viarias de acuerdo con la legislación sectorial. El Artículo 35 RUCyL remite a la legislación sectorial en materia de infraestructuras cuando señala que los terrenos ocupados o a ocupar por las mismas deben incluirse, junto con sus zonas de defensa – línea límite de edificación - dentro de la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI). De acuerdo, con este criterio se han incorporado dentro de esta categoría los terrenos ocupados por la red viaria que atraviesa el término municipal, así como sus correspondientes zonas de defensa, en particular la línea límite de edificación (Artículo 33 Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras). A este respecto, hay que destacar la carretera N-110, de titularidad estatal, carretera que atraviesa el término uniendo la capital segoviana con la A-1.

Por otra parte, el Artículo 36 b) del Reglamento, relativo al suelo rústico con protección cultural (SR-PC), establece que los terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, deben incluirse dentro de la citada categoría. En cumplimiento de este artículo, se han clasificado en esta categoría los terrenos ocupados por los yacimientos arqueológicos en el término municipal de Collado Hermoso. Son dos los yacimientos arqueológicos catalogados, el Horno y el Monasterio de Santa María de la Sierra, declarado al mismo tiempo Bien de Interés Cultural.

10.5. TABLA RESUMEN

La tabla-resumen de superficies de la ordenación adoptada queda de la siguiente forma:

Clases y categorías de suelo		Superficie en ha
SUELO URBANO		
Suelo urbano consolidado		26
Suelo urbano no consolidado		2,4
Total suelo urbano		28,4
SUELO RÚSTICO		
Suelo rústico con protección:		
	Natural Red Natura 2000	184
	Natural de uso limitado	1.411,3
	cultural	0,1
	de infraestructuras	29,4
Total suelo rústico		1.624,71
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		1.653,10

10.6. ÁMBITOS DONDE SE ALTERA LA ORDENACIÓN.

El contenido expresado en el artículo 130. b).3º del reglamento de Urbanismo de Castilla y León recoge la necesidad de señalar “los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente. El alcance del documento de Normas Urbanísticas Municipales es amplio, puesto que se trata de la revisión de un planeamiento municipal en su totalidad.

Sobre el **suelo rústico** de todo el término municipal se incorporan cambios muy sustanciales porque se incluyen las categorías y determinaciones definidas en la legislación vigente; sobre este particular los contenidos de las Normas Urbanísticas Municipales alteran sustancialmente las condiciones ahora vigentes. Una alteración que obliga a la suspensión de licencias en la totalidad del ámbito clasificado como suelo rústico en sus diferentes categorías.

Sobre el **suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado** las modificaciones de delimitación, de las distintas categorías, así como de las condiciones de uso y edificación suponen que las alteraciones son significativas.

Plano de situación. No se incorpora un plano específico de los ámbitos afectados por una suspensión de licencias automática derivada de los cambios introducidos en el régimen urbanístico definido, porque el ámbito se corresponde con el término municipal completo. No obstante, en todo este ámbito (el término municipal completo), donde las licencias se suspenden, podrán otorgarse licencias urbanísticas siempre que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión (art. 156.3.b)

Duración de la suspensión. La suspensión de licencias comienza al día siguiente de la publicación del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante dos años desde el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento general. (art. 156.5).

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:
Urbanismo y Planificación Territorial, S.L. (URBYPLAN)



COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICA:
Gloria Hernández Berciano, arquitecta

Julio de 2021