



Excmo. Ayuntamiento de Cercedilla

PCEA 26-UB2-00122.3/2024  
SIA 24/110

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/556337.9/24 del pasado día 21 de junio de 2024 por el que viene a interesar informe en relación con el **Plan Parcial del Sector SAU-3 “Los Arroyuelos”**, en el término municipal de Cercedilla, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1 Antecedentes administrativos

#### **SIA 084/06 - Informe Ambiental**

Con fecha 29 de mayo de 2006 y nº de referencia 10/367148.9/06 tuvo entrada en el Registro General de la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, oficio de remisión por parte del Ayuntamiento de Cercedilla en relación al Plan Parcial del S.A.U.- 3 "Los Arroyuelos", por el que se interesa la emisión, por la Dirección General del Medio Ambiente, de los informes preceptivos de su competencia, propios del procedimiento de aprobación de dicho Plan Parcial tal como lo establece el Artículo 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo.

El Plan Parcial preveía la construcción de 34 viviendas unifamiliares.

Se emitió Informe Ambiental con fecha 4 de septiembre de 2015, en el cual se trasladaban cuestiones relativas a la ubicación del Plan Parcial, dentro del ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama en Zona de Transición, entre otras, se destacan las siguientes:

- *“...las nuevas edificaciones se ajustarán a los que vienen siendo tradicionales en su entorno, no incluyendo edificios de más de dos alturas y bajo cubierta.”*
- *“...relativo a las compensaciones por disminución de superficie forestal por actuaciones urbanísticas, esta Unidad interesa obtener informe del Área de Urbanismo para conocer si en el desarrollo urbanístico del Sector cabe reclamar las repoblaciones a las que se refiere dicha disposición cuyo tenor literal establece...”*

En relación con cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se señalaba, entre otras cuestiones:

- *“En la actualidad el municipio de Cercedilla depura sus aguas en la EDAR de El Chaparral, en el término municipal de Guadarrama. Esta instalación se encuentra actualmente al límite de su capacidad, por lo que el caudal vertido de aguas residuales generado por el SAU-3 deberá ser tratado en la ampliación del Sistema de depuración de El Chaparral, aunque de manera transitoria y hasta la puesta en servicio de dicha ampliación, los vertidos podrán ser tratados en la EDAR actual”.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963135666899159442628

## **SIA 24/110 (expediente actual) - Informe Ambiental**

Con fecha 21 de junio de 2024 y número de referencia 10/556337.9/24, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Cercedilla, en relación con el Plan Parcial del S.A.U.- 3 "Los Arroyuelos", de las NN.SS de Cercedilla.

Con la solicitud de inicio, se aporta la documentación necesaria para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Cercedilla. Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 21 de junio de 2024 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 8 de julio de 2024 y referencia 26/040895.5/24, se comunica al Ayuntamiento de Cercedilla el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas. A su vez, se solicita la inclusión de la documentación del Plan Parcial en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información de los organismos y personas consultadas en el procedimiento.

Con fecha 9 de junio de 2025, se remite al Ayuntamiento una solicitud de información complementaria relativa a la aprobación inicial del Plan Parcial, dado que la anterior correspondía al año 2006. Asimismo, se solicitaba el certificado del cumplimiento del trámite de información pública, así como datos de contacto del promotor.

Con fecha 20 de junio de 2025, se recibe en esta Área comunicación de un particular adjuntando un documento denominado "*Entrega de 2000 firmas en contra del Plan Parcial del Sector SAU-3 Los Arroyuelos en el término municipal de Cercedilla. Documentación en papel.*"

Con fecha 21 de octubre de 2025 se recibe Documentación Complementaria por parte del Ayuntamiento, con números de registro de entrada 10/880095.9/25 y 10/880068.9/25, con certificado del cumplimiento del trámite de información pública, en el cual se señala que se han recibido 46 alegaciones, de las que remiten copia. Asimismo, aportan los datos solicitados relativos a contacto del promotor.

### **1.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas**

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 5 de julio de 2024, se realizan consultas previas por espacio de veinte días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Dirección General de Urbanismo, con acuse de recibo 8 de julio de 2024.
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, con acuse de recibo 8 de julio de 2024.
- Subdirección General de Protección Civil, con acuse de recibo 8 de julio de 2024.

De manera simultánea, se han solicitado los siguientes informes preceptivos:

- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal. (Acuse de recibo 8 de julio de 2024).
- Área de Planificación y Gestión de Residuos. (Acuse de recibo 9 de julio de 2024).
- Canal de Isabel II. (Acuse de recibo 8 de julio de 2024).

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:



- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, recibida el 16 de julio de 2024. En su informe emiten recomendaciones relativas a la insuficiencia de anchura de los viales según el CTE DB SI 5, así como sugerencias para las dimensiones de los radios de giro e intersecciones de viales, la distribución de hidrantes, y posible influencia en terreno forestal.
- Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112. Dirección General de Protección Civil, recibida el 6 de agosto de 2024. Entre otras consideraciones, solicitan un análisis de los riesgos propios de protección civil.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 2 de septiembre de 2024. No establecen condiciones al desarrollo urbanístico. Únicamente con carácter general en el documento normativo deberá incluirse en su articulado que en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibido el 2 de octubre de 2024. Señalando, entre otras cuestiones:

*“En los suelos urbanizables que carezcan de planeamiento de desarrollo vigente, los montes arbolados cuya vegetación arbórea iguale o supere la fracción de cabida cubierta total, a nivel de parcela catastral, del treinta por ciento, deberán adscribirse a Zonas Verdes o Sistemas Generales de Espacios Libres, o retomar a la condición permanente de No Urbanizables de Protección en la próxima revisión del planeamiento municipal”.*

*“El organismo ambiental competente podrá limitar la superficie ocupada por futuros desarrollos urbanísticos en las Zonas de Transición. Así mismo, el organismo competente en materia de ordenación del territorio, tendrá en cuenta las directrices del PORN para la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio que les vayan a ser de aplicación”.*

*“Se debe garantizar la depuración y vertido de la totalidad de las aguas residuales del ámbito de actuación”.*

*“...se advierte que en el caso de que el Plan haya de ser sometido a algún procedimiento de impacto ambiental, éste deberá ser informado por la Sección de Parques Regionales y Naturales, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 de la Ley del PRCAM”.*

- Canal de Isabel II, recibido el 4 de junio de 2025. En su informe se indican, entre otras, las siguientes cuestiones:  
El Canal de Isabel II no tiene competencias en la prestación de los servicios de abastecimiento al municipio de Cercedilla. En la actualidad la aducción se realiza mediante recursos propios municipales. El Ayuntamiento tiene un contrato de servicio en alta con el Canal de Isabel II para reforzar/asegurar el abastecimiento de agua que, según se informa, se presta principalmente en verano, a petición del Ayuntamiento.

Respecto a la depuración de aguas residuales, señala que el municipio de Cercedilla, además de Los Molinos y Guadarrama, son tributarios del Sistema de Saneamiento El Chaparral, que es gestionado por el Canal de Isabel II S.A.M.P. El Chaparral, según se informa, debido a la importante incorporación de aguas de escorrentía y subálveas (aguas limpias) al Sistema a través de las redes de alcantarillado municipal de los municipios tributarios, éste se encuentra actualmente sin capacidad para admitir nuevos vertidos generados. Asimismo, añade, *“Para solucionar este problema, el Ayuntamiento de Cercedilla, como titular y gestor de la red de alcantarillado municipal, deberá definir, planificar y ejecutar las actuaciones de protección e impermeabilización de los tramos de red municipal en los que se han detectado problemas*



*estructurales y/o de capacidad de acuerdo con el Estudio de Aportaciones de Agua Limpia al Sistema El Chaparral, de noviembre de 2015”.*

*“...el Ayuntamiento de Cercedilla, el Canal de Isabel II y el Canal de Isabel II S.A.M.P. deberán firmar un Convenio de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas en el que se definen y valoren las infraestructuras generales necesarias para el desarrollo de los nuevos ámbitos urbanísticos previstas en Cercedilla...”*

*“Hasta la firma del nuevo Convenio de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, el Ayuntamiento de Cercedilla no deberá ni aprobar definitivamente ni instar a la aprobación definitiva de las figuras de planeamiento a tramitar para el desarrollo de los ámbitos incluidos en el citado Convenio a firmar, entre otros, el Sector SAU-3”.*

- Dirección General de Urbanismo, recibido el 31 de julio de 2025, señalando, una serie de observaciones sobre la actuación propuesta, relativas a la delimitación del sector, el cual según se señala, no se adecúa a la establecida en la ficha de las NNSS. Referente a las alternativas planteadas, indicando que no se incorpora el documento técnico de análisis de las mismas. Así como relativas a la estructura viaria, en cuanto a su justificación y dimensionado, además de otras cuestiones referentes a determinaciones urbanísticas.

### 1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

El Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-3 “Los Arroyuelos”, de las NN.SS de Cercedilla, se aprobó por Resolución de Alcaldía nº. 1908/2024 el día 4 de diciembre de 2024, según publicación del BOCM nº.24, del 29 de enero de 2025.

Según certificado municipal de la exposición pública se han recibido 46 alegaciones. Según se ha señalado en el apartado 1.1. del presente informe, se recibió comunicación de un particular con el documento: *“Entrega de 2000 firmas en contra del Plan Parcial del Sector SAU-3 Los Arroyuelos en el término municipal de Cercedilla. Documentación en papel.”* Se recoge a continuación un resumen no exhaustivo del contenido de alegaciones:

- La mayoría de las alegaciones presentadas ponen de manifiesto el alto valor ecológico y paisajístico de la zona.
  - Solicitan se declare la zona como suelo no urbanizable de protección por sus valores forestales, agropecuarios y paisajísticos.
  - Se considera que el Plan Parcial, entre otras cuestiones, incumple las exigencias legales en materia de evaluación ambiental, y considera insuficientes las medidas propuestas para la protección de la biodiversidad y preservación del recurso hídrico.
  - No se ha realizado un análisis efectivo en el planeamiento de las alternativas del Plan Parcial.
  - Ponen de manifiesto los problemas de abastecimiento y saneamiento de la zona, los cuales se agravarán con el desarrollo previsto.
  - Encuentran injustificados los nuevos viales propuestos y desproporcionados los movimientos de tierra planteados.
  - Pone de manifiesto la posible afección al dominio público hidráulico y la implicación de tala de arbolado para su desarrollo.
  - Consideran que ni el propósito ni el contenido del Plan Parcial, responden al interés general.
- Manifiesto de la Plataforma de Vecinos y Vecinas en defensa de la dehesa de los Arroyuelos: manifiesta su disconformidad con la aprobación del Plan Parcial, señalando que adjuntan un total de 2.000 firmas de apoyo a su oposición a la propuesta, alegando que no representa el interés general de



las vecinas y vecinos del municipio. Asimismo, solicitan que se declare el suelo afectado como no urbanizable de protección por su valor forestal, agropecuario y paisajístico, así como la implementación de medidas que garanticen su conservación y biodiversidad.

- Alegación suscrita por la asociación Ecologistas en Acción Sierras de la Comunidad de Madrid, así como por varios particulares, señalando su oposición al Plan Parcial por, entre otras cuestiones:

- *“Constituye un ámbito de suelo rural de facto, de destacado valor ambiental, lo que amerita su clasificación como suelo no urbanizable protegido, para mantener sus características agropecuarias”*. En esta alegación hacen referencia, entre otras cuestiones, al alto valor ecológico, ambiental y paisajístico de la zona, con afloramientos de arroyos y escorrentías, con características del uso tradicional ganadero y forestal, nidos de aves y campeo de aves protegidas y en peligro de extinción. Asimismo, considera que el Documento Ambiental del Plan Parcial es *“insuficiente y sesgado”*, señalando la ausencia de referencias a la fauna que habita en el lugar, deficiencias observadas en el análisis aportado para la contaminación atmosférica, falta de consideración hacia los posibles efectos del Plan Parcial sobre el paisaje. Respecto a la canalización de las aguas de lluvia y escorrentías hacia el alcantarillado, considera que tendría un efecto crítico sobre las escorrentías, arroyuelos y aguas subterráneas.
- *“La destrucción del suelo vivo de la Dehesa de los Arroyuelos implicaría el talado de varios centenares de árboles protegidos, fundamentalmente robles y fresnos”*. Alegando que se considera incompatible el Plan Parcial con el arbolado existente, dado que, según el Estudio de Arbolado del Documento del Plan Parcial, existen actualmente 939 árboles protegidos, según la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, y que dicho Estudio del Arbolado no considera los árboles que se verían afectados por la urbanización, y que deberían ser trasplantados. Aportando en la alegación una estimación que concluye que se verían afectados unos 700 árboles.
- *“Incoherencia de aceptar la propuesta de una parte interesada, sin revisarla para garantizar el interés general y el del Ayuntamiento”*. Dando traslado de diferentes cuestiones por las que se concluye que la iniciativa no responde al interés general.
- *“No se sostiene la alternativa de Plan Parcial escogida”*. Señalando, entre otras cuestiones, que no se argumenta ni demuestra que la alternativa elegida sea la más favorable. Asimismo, indica que la alternativa 2 planteada incumple las determinaciones de su ordenanza de aplicación, y no se hayan las razones de interés general a las que responde la alternativa seleccionada.

No han sido detectadas otras personas interesadas distintas a las que se han señalado.

## 2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN

### 2.1 Contenido documental.

El presente informe se emite sobre la documentación técnica recibida por parte del Ayuntamiento de Cercedilla con fecha 21 de junio de 2024, la cual consta de los siguientes documentos:

- Memoria, de fecha noviembre 2023.
- Anteproyecto de Urbanización, de fecha noviembre de 2023.
- Planos, de fecha noviembre de 2023.
- Documento Ambiental Estratégico, de fecha noviembre de 2023.
- Real Decreto 170/1998 Saneamiento, de fecha noviembre de 2023.
- Informe de Suelos, de fecha noviembre de 2023.
- Inventario Arbolado, con Memoria de noviembre de 2023, planos de marzo 2022, fichas de arbolado de noviembre de 2021.



- Estudio Acústico, de fecha noviembre de 2023.

Además, se ha tenido en cuenta la documentación complementaria enviada con fecha 21 de octubre de 2025, señalada en el apartado 1.1 del presente informe.

El expediente remitido cuenta con informe técnico municipal sobre viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación.

## 2.2 Descripción del ámbito. Planeamiento Vigente.

El ámbito del Plan Parcial es el Sector SAU-3, clasificado como Suelo Apto para Urbanizar por la vigente Revisión de las Normas subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Cercedilla y el Catálogo Complementario de las mismas, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 27 de junio de 1985 (BOCM, de 3 de agosto de 1985).

En relación con el Sector SAU-3 “Los Arroyuelos”, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 19 de febrero de 2004 se rectifica el error material detectado en la Ficha de Ordenación del Suelo Apto para Urbanizar SAU-3 “Los Arroyuelos” de las NNSS, por el que se sustituye la referencia a la Ordenanza C-2 (500 m<sup>2</sup>) por la Ordenanza C-3 (1.000 m<sup>2</sup>) (BOCM de fecha 24 de marzo de 2004).

El Sector se encuentra rodeado en todos sus límites por suelo clasificado por las NNSS como Suelo Urbano, calificado como uso residencial bajo la aplicación de la Ordenanza de “Colonias de Segunda Residencia” (“*áreas de edificación unifamiliar situadas fuera del casco y cuya función residencial está enfocada primordialmente a veraneos y fines de semana*”) dentro de la Subzona “C3”.

El Sector tiene acceso por la Calle de Matalascabras y Calle de la Cebollita en su lado suroeste y noroeste respectivamente. En su límite este y sureste linda con parcelas de suelo urbano de uso lucrativo –residencial unifamiliar- bajo la regulación de Subzona C3 de la Ordenanza “Colonia de Segunda Residencia”, a las que se accede desde la Avenida Marqués de la Valdavia –este- y las Calles San José -este-y Calle de los Farmacéuticos –sureste-. Su acceso principal es a través de la Calle Matalascabras con conexión con la Carretera M-622.

Según el apartado 3.2 de la Memoria del Plan Parcial, conforme al levantamiento topográfico del ámbito la superficie del SAU-3 es de 52.087,11 m<sup>2</sup>, 51.600 m<sup>2</sup> en la Ficha de Desarrollo del Sector de las NNSS.

No existen edificaciones ni infraestructuras en el interior del suelo vallado. Existen en la zona tendidos aéreos de telefonía y electricidad que dan servicio al suelo urbano consolidado.

Según el inventario de arbolado presentado con la Documentación del Plan Parcial, hay un total de 939 ejemplares en el año 2021, fecha de dicho documento. Las especies según el inventario son: “*Quercus pirenaica*” (785 ejemplares), “*Fraxinus angustifolia*” (120 ejemplares), “*Quercus ilex*” (11 ejemplares), “*Ulmus minor*” (10 ejemplares), “*Robinia pseudoacacia*” (8 ejemplares) y “*Morus alba*” (5 ejemplares). De acuerdo con lo señalado en su apartado 5, de los 939 ejemplares, 871 están incluidos en los preceptos de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, dado que presentan más de 10 años o 20 centímetros de diámetro.

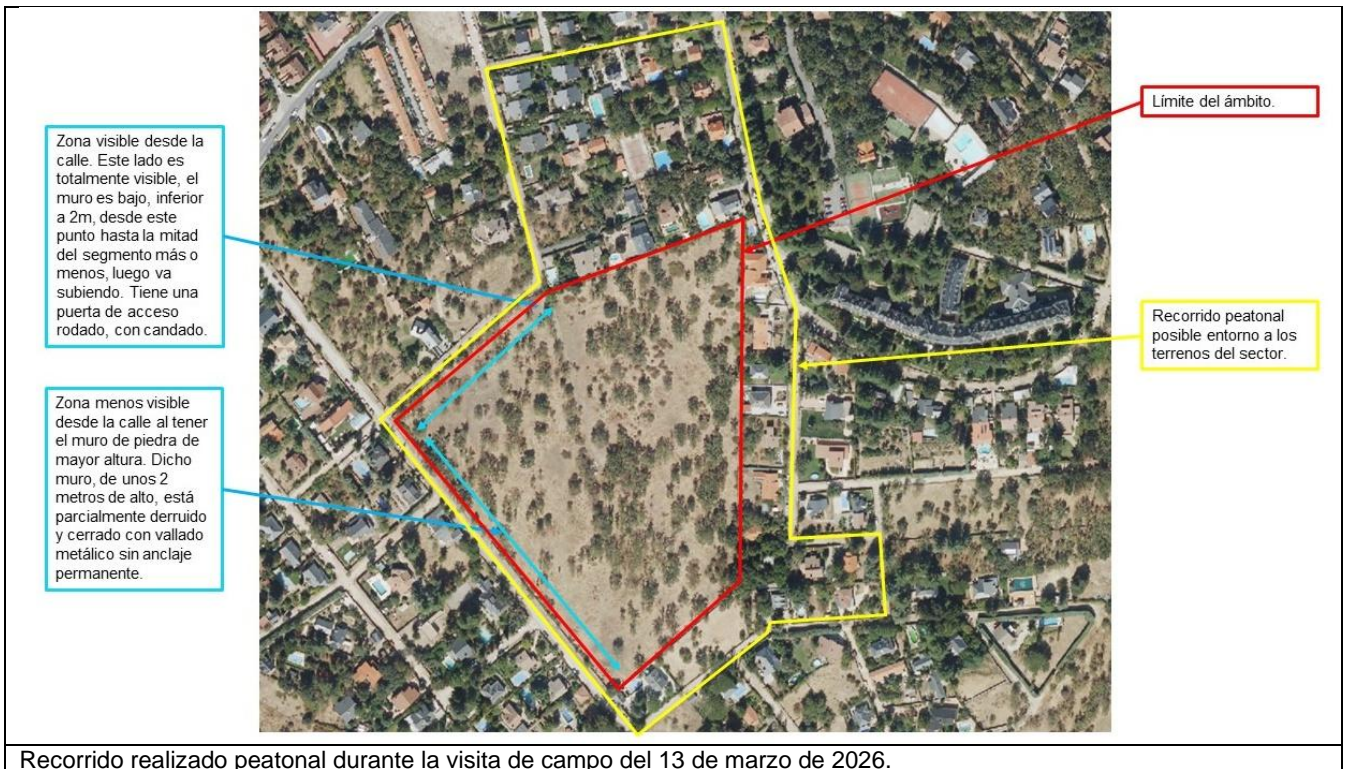
Asimismo, en su apartado 7, señala que en 714 casos la incompatibilidad final de conservación del arbolado dependerá del diseño final, de la huella edificatoria definida, de los cambios de cota, y de las afecciones previsibles por demoliciones. En 172 casos, la conservación se establece a priori como no viable, dado que los ejemplares se ubican en viario. La posibilidad final de conservación queda supeditada a la capacidad de integración como arbolado de calle, dependiente del diseño final del



proyecto de urbanización. Concluyendo con una tabla de “destinos y usos” en los que se contemplan como ejemplares a conservar los 714 que se señalaba dependen del diseño final de la propuesta.

Como resultado de la visita de campo efectuada al ámbito de estudio con fecha 13 de marzo de 2026, se observa, tal y como también se manifiesta en las alegaciones, que la zona conserva las características de una dehesa con presencia de ganado, así como con un arbolado totalmente consolidado.

En la siguiente imagen se muestra el recorrido que se pudo realizar a pie, así como las zonas visibles del interior de la parcela desde la vía pública.





Se observó que la finca tiene su perímetro cerrado, bien con muros de piedra de diferente altitud, bien con puerta cerrada con candado, bien con cerramiento metálico más o menos improvisado en zonas en las que el muro aparece derruido o inexistente en un tramo en la calle Matalascabras.

El sector se encuentra rodeado de zona residencial de viviendas unifamiliares.

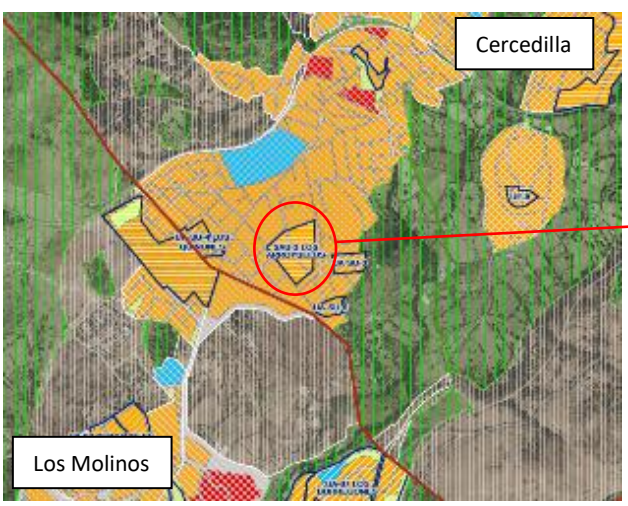

A continuación, se muestran imágenes realizadas durante la visita, en las que se observa la presencia de ganado y del arbolado existente:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963135666899159442628

	
<p>Presencia de ganado. Muro parcialmente derruido con vallado metálico.</p>	<p>Presencia de arbolado maduro y consolidado.</p>

En la siguiente imagen, obtenida de los Planos del Plan Parcial, muestra la delimitación del Sector sobre el plano del visor SIT, y la ortofoto:

	
<p>Ubicación del sector. Fuente: Visor SIT.</p>	<p>Foto aérea del sector. Fuente: visor Google.</p>

Teniendo en cuenta la información ambiental vigente disponible, y tal y como indica en su informe la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, los terrenos del ámbito del Plan Parcial:

- No se encuentran dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM), según la Ley 1/1985 de 23 de enero, de creación del Parque Regional y sus posteriores modificaciones.
- No se incluyen en la Red Natura 2000.
- No presentan hábitats incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitat naturales y de la flora y fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997.
- Según el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, no se considera monte o terreno forestal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, donde se excluye como tales los terrenos que "se clasifiquen por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable".
- Están afectados por el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, incluyéndose en Zona de Transición (ZT).



### 2.3 Objeto y alcance del Plan Parcial. Determinaciones urbanísticas.

Según se describe en la Memoria, el objetivo del desarrollo del sector SAU-3 “Los Arroyuelos” es la creación de una bolsa de suelo residencial que complete la trama urbana en la zona sur del núcleo de Cercedilla, conocida como Colonias de Segunda Residencia.

Según la documentación presentada, define una edificabilidad máxima de 6.771,32 m<sup>2</sup>c (52.087,11 m<sup>2</sup>s x 0,13 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), de la cual se destinan 4.706,07 m<sup>2</sup>c a vivienda libre (70%) y 2.065,25 m<sup>2</sup>c a vivienda en régimen de protección pública (30%).

Se crea un viario principal –Calle 1- de noroeste a sureste que atraviesa todo el sector con un ancho de 10 m (aceras de 1,5 m y 2,00 m y calzada unidireccional de 4,40 m). El resto del viario proyectado tiene un ancho de 8 m (aceras de 1,5 m y 2,00 m con calzada unidireccional de 2,40 m).

Se define el uso residencial de Subzona C3 de la Ordenanza “Colonia de Segunda Residencia” de las NNSS, distribuido en cinco manzanas (37.809,89 m<sup>2</sup>s), con los usos compatibles recogidos en dicha Ordenanza.

Se establece un máximo de 36 viviendas (art. 35 PP) en aplicación de la densidad prevista en la Ficha de Desarrollo del Sector (7 viv/ha), 11 de protección pública y 25 de régimen libre (no se define su localización en las manzanas definidas).

La ordenación del Sector reserva una superficie total de 14.277,22 m<sup>2</sup> para redes públicas.

La zona verde –red local de espacios libres- se localiza en el lugar previsto por las NNSS para las “cesiones de equipamiento”, mientras que el equipamiento propuesto en el PP –red general de equipamientos- se ubica con frente a la Calle Matalascabras, la cual forma parte de la estructura general viaria del Municipio.

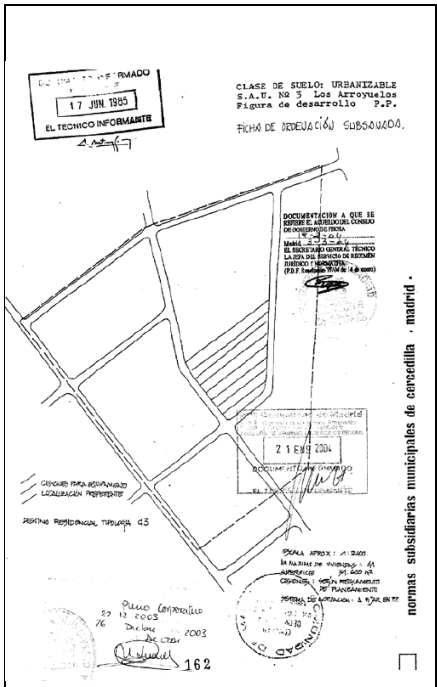
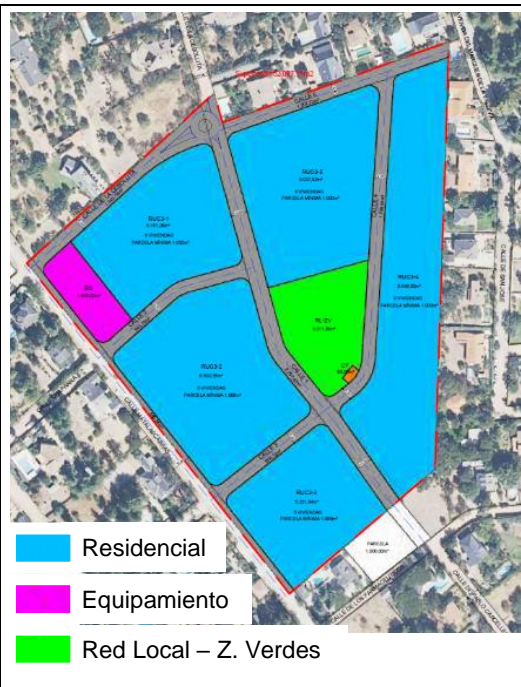

La ficha urbanística del sector establece, como uso principal, el Residencial, admitiendo como uso compatible los que se establecen en la correspondiente Ordenanza.

Se propone por tanto una primera distribución de la edificabilidad, destinando un 70% al uso Residencial Vivienda libre, y un 30% al uso Residencial Vivienda protegida, admitiendo todos los grados descritos. La ordenación distribuye estas viviendas en cinco manzanas para el grado RUC3. No se especifica la ubicación de las viviendas con algún tipo de protección.

La zonificación se completa con las zonas verdes públicas, el equipamiento municipal y las redes viarias.

En el siguiente cuadro se observa la ordenación según la ficha de las NNSS, la ordenación propuesta por el Plan Parcial según el Plano 5 – Zonificación aportado en la documentación, así como foto aérea del año 2025 del visor de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.



 <p>CLASE DE SUELO: URBANIZABLE S.A.T. Nº 5 Los Arroyos Figura de desarrollo: P-2. FICHA DE VERIFICACIÓN SUBSOUADO.</p> <p>DOCUMENTACIÓN A QUE SE OBEDECE Y REFERENCIA CONVENIO DE DESARROLLO URBANO Nº 12/2002 MANEJO DE SUELO EL DISEÑO URBANO DE ESTE PLAN PARCIAL SE HA REALIZADO DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN EN VIGENCIA EN LA MATERIA (L. 1/2007) Y LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CERCEDILLA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.</p> <p>ESCALA: 1:2000 MAYO DE 2002 CÓDIGO: 162</p>	 <p>Residencial Equipamiento Red Local – Z. Verdes</p>	
<p>Plano ficha urbanística NNSS</p>	<p>Distribución de usos Plano 5 – Zonificación del Plan Parcial.</p>	<p>Foto aérea 2025 visor ambiental. Visualización arbolado.</p>

**Quantificación de la propuesta:**

El siguiente cuadro, incluido en el apartado 5.2 de la Memoria, resume las superficies por manzanas y usos lucrativos del Sector:

ORDENACIÓN						
USOS LUCRATIVOS	Nº de manzana	sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	Nº máximo de viviendas	Edificabilidad máxima construida por manzana	Sup. Media vivienda	Sup. Media parcela
Residencial Unifamiliar Tipología C3 (P> 1.000 m <sup>2</sup> s) Densidad máxima 7 viv/ha	RUC3-1	6.161,06 m <sup>2</sup> s	6 viv	1.128,55 m <sup>2</sup> e	188,09 m <sup>2</sup> e	1.026,84
	RUC3-2	8.532,35 m <sup>2</sup> s	8 viv	1.504,74 m <sup>2</sup> e	188,09 m <sup>2</sup> e	1.066,54
	RUC3-3	5.231,94 m <sup>2</sup> s	5 viv	940,46 m <sup>2</sup> e	188,09 m <sup>2</sup> e	1.046,39
	RUC3-4	9.846,92 m <sup>2</sup> s	9 viv	1.692,83 m <sup>2</sup> e	188,09 m <sup>2</sup> e	1.094,10
<b>Total RU-3</b>		<b>37.809,89 m<sup>2</sup>s</b>	<b>36 viv</b>	<b>6.771,32 m<sup>2</sup>e</b>		

Quantificación de la propuesta. Fuente: apartado 5.2 Memoria del Plan Parcial.

**2.4 Alternativas consideradas al Plan Parcial:**

Se han analizado 4 alternativas desde diversos puntos de vista, concluyéndose que la idónea es la Alternativa 3. Estas alternativas son:




La Alternativa 0, que refleja la situación actual de los terrenos y su probable evolución en el caso de no desarrollarse el Plan Parcial, la cual se descarta por su negativa repercusión en el desarrollo urbano y económico del municipio.



La Alternativa 1, con un total de 36 viviendas, de las cuales 11 sería vivienda con algún tipo de protección que propone, al noroeste del ámbito, la implantación de una parcela de equipamientos de 1.500 m<sup>2</sup>, así como una parcela destinada a zona verde de 1.364,36 m<sup>2</sup>.

La Alternativa 2, que a diferencia de la Alternativa 1, propone la construcción de un total de 41 viviendas, de las cuales 16 sería vivienda con algún tipo de protección. Además, esta alternativa 2 propone dos parcelas de equipamientos (asistencial y cultural) al noroeste del ámbito. La zona verde prevista pasa a localizarse en la zona central del ámbito, incrementado su superficie respecto a la propuesta en la Alternativa 1 en 1.635,64 m<sup>2</sup>.

La Alternativa 3, con un total de 36 viviendas, al igual que la Alternativa 1, de las cuales no se reserva ninguna para vivienda con algún tipo de protección. En esta alternativa no se diferencian los equipamientos propuestos y la parcela destinada a este fin pasa a ocupar una posición paralela a la calle Matalascabras, en lugar de perpendicular como en las alternativas 1 y 2. La zona verde ocupa una posición similar a la de la alternativa 2, si bien, incrementa su superficie respecto a esta alternativa en 311,36 m<sup>2</sup>.

 <p><i>Figura 4. Alternativa 1 de ordenación. Fuente: equipo redactor del Plan Parcial.</i></p>	 <p><i>Figura 5. Alternativa 2 de ordenación. Fuente: equipo redactor del Plan Parcial.</i></p>	 <p><i>Figura 6. Alternativa 3 de ordenación. Fuente: equipo redactor del Plan Parcial.</i></p>
<p>Alternativa 1. Fuente: Apdo. 7.2 Documento Ambiental.</p>	<p>Alternativa 2. Fuente: Apdo. 7.3 Documento Ambiental.</p>	<p>Alternativa 3. Fuente: Apdo. 7.4 Documento Ambiental.</p>

Se justifica en el apartado 7.5 del Documento Ambiental, que la Alternativa 3 es la seleccionada, ya que plantea, al igual que la Alternativa 1, la construcción de 36 viviendas y es la que más superficie destina a zonas verdes (3.311,36 m<sup>2</sup>). Esta alternativa, a diferencia de las otras dos, destina 50 m<sup>2</sup> a servicios e infraestructuras (Centro de Transformación, CT).

A este respecto, cabe destacar que la selección de dicha alternativa, no se encuentra justificada ambientalmente en el Documento Ambiental Estratégico, donde no se realiza un análisis detallado de las afecciones ambientales que implicaría el desarrollo de cada una de las alternativas planteadas sobre el ámbito de estudio, ni que el resultado de dicho análisis sea un criterio para la elaboración de diferentes propuestas. De hecho, no se observan alternativas que prevean, por ejemplo, una ubicación de la zona verde que priorice la conservación del mayor número de ejemplares arbóreos posible, ni se contempla considerar la alternativa cero o de no actuación, que resultaría ser la ambientalmente más favorable, con un menor impacto negativo en todos los aspectos ambientales evaluados.

Por tanto, se deduce que la ordenación contenida en el documento de planeamiento no es consecuencia de un análisis y valoración ambiental de las alternativas de desarrollo propuestas, sino que ésta, parte de una ocupación del suelo previamente fijada, con localización previa de usos y viales.



En este sentido, se debe tener en cuenta que la Ley 21/2013 señala en su artículo 20.1 que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del plan, por lo que debe valorarse si las alternativas consideradas, resultan coherentes con los objetivos del plan, entre los que se encuentra “*El condicionado por el que se ha propuesto el desarrollo del PP busca su adecuada inserción ambiental, social y urbanística en la trama urbana, tomando en consideración su realidad física actual, sus valores ambientales, sus condiciones urbanísticas y su régimen jurídico.*”

Asimismo, se recuerda que, según se recoge en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Y que, en virtud de este principio, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

## 2.5 Descripción del sistema de saneamiento propuesto:

Tipo de red del ámbito: En el Plan Parcial se propone una red separativa dentro del sector, si bien, la conexión se realiza a la red municipal que es unitaria debido a la no presencia cercana de ningún arroyo para poder verter las aguas de lluvia.

Destino final de las aguas residuales y pluviales: el Plan Parcial presenta como anexo un Informe de Viabilidad de Conexión de Abastecimiento de Agua y Saneamiento para el sector. En dicho informe se indica el punto exacto de conexión a ambas redes. También indica que el destino final de las aguas será la EDAR de “El Chaparral”.

Dotaciones: El caudal punta de demanda según el Plan Parcial es de 2,74 l/s. La gestión de la red de suministro de agua potable en el municipio es realizada por el propio Ayuntamiento al no contar convenio con el Canal de Isabel II.

### Caudal de aguas residuales:

Caudal de vertido generado por el sector, según Plan Parcial: 62,85 m<sup>3</sup>/día.

Caudal de vertido generado por el sector, según informe Canal de Isabel II: 61,7 m<sup>3</sup>/día.

### Trazado de la red saneamiento

Se propone una red separativa dentro del sector, si bien, la conexión se realiza a la red municipal que es unitaria debido a la no presencia cercana de ningún arroyo para poder verter las aguas de lluvia. La gestión de la red de saneamiento le corresponde al Ayuntamiento.

Afección a la red hidrográfica: No consta en la documentación del Plan Parcial que haya afección a ninguna red hidrográfica.

## 2.6 Descripción acústica

Caracterización de la situación acústica en la actualidad: El entorno del ámbito es una zona residencial periurbana al sur del casco urbano de Cercedilla, de uso residencial con viviendas unifamiliares aisladas en su entorno. Según el Estudio Acústico aportado, a los efectos de contaminación acústica el uso del ámbito es residencial, pudiendo albergar la parcela de equipamiento un uso más sensible (docente o sanitario).



No se ha encontrado referencia de un mapa de ruido o una zonificación acústica del término municipal.

Fuentes sonoras en la actualidad: Según se señala en el Estudio Acústico, entre las diferentes fuentes de ruido que se han tenido en cuenta, se ha considerado el ruido exterior al ámbito generado por el tráfico rodado en las calles circundantes del entorno considerando los tráficos actuales y los proyectados futuros, así como los nuevos viales internos del PP.

En el estudio acústico presentado, en la actualidad los niveles acústicos no superan los 55 dB(A) en el periodo diurno y vespertino y en el periodo nocturno están por debajo de los 40 dB(A). La principal emisión proviene de la calle Matalascabras. Por lo tanto, en la situación actual no existen conflictos acústicos en el ámbito del Plan Parcial según los Objetivos de Calidad Acústica de la normativa para un uso residencial.

Caracterización de la situación acústica post-operacional: El Estudio Acústico presenta los mapas de emisión acústica en el ámbito para las futuras condiciones de emisión de tráfico viario.

Se observa que los niveles acústicos desde la calle Matalascabras se incrementan ligeramente para la situación futura en aproximadamente 2,5 dB(A), sin embargo, se mantienen por debajo de los 55 dB(A) en el periodo diurno y vespertino en todas las áreas de movimiento y de los 40 dB(A) para el periodo nocturno. En los viales interiores del PP los niveles acústicos son muy reducidos y apenas suponen un incremento de los niveles pre-operacionales.

El estudio acústico aportado concluye que, “*en caso de uso sensible (docente o sanitario) de la destinada a Equipamiento, igualmente no habría ningún conflicto acústico*”.

Zonificación de Áreas Acústicas: En lo que respecta a la zonificación acústica, el Plan Parcial considera todo el ámbito como residencial. Sin embargo, aunque no se modifique su zonificación acústica, se considerará la posibilidad de aplicar Objetivos de Calidad Acústica de zona sensible (sanitaria o docente) al área delimitada como equipamiento sin definir.

Medidas preventivas y/o correctoras propuestas: El Estudio Acústico del Plan Parcial, no contempla medidas preventivas y/o correctoras, por no superarse los objetivos de calidad acústica establecidos para la zonificación acústica residencial, para ninguno de los periodos de evaluación (día, tarde y noche) estudiados.

Medidas correctoras propuestas: No se contemplan medidas correctoras por no obtener superaciones en los objetivos de Calidad Acústica.

### 3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, “*el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas*”. Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de “Antecedentes”.

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos, las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, procede determinar la posible existencia de efectos significativos en el medio ambiente del plan y en su caso, el alcance del estudio ambiental estratégico.



#### 4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En cumplimiento del artículo 6.1.c de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental y tras el análisis de los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, esta Dirección General determina que el Plan Parcial SAU-3 “Los Arroyuelos” en el término municipal de Cercedilla, puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente debido a que:

1. Se observan características naturales especiales en la zona objeto del Plan Parcial, con presencia de más de 900 ejemplares de árboles maduros, posibles afloramientos de agua, y según la documentación a la que se ha podido tener acceso, posible presencia de nidos y zona de campeo de especies de aves protegidas y/o en peligro de extinción.
2. En las alternativas planteadas no se observa un análisis de las posibles afecciones ambientales que implicaría el desarrollo de cada una de ellas. No se justifica ambientalmente la alternativa seleccionada, la cual, según el Documento Ambiental, afectaría a 172 pies arbóreos de manera insalvable y a más de 700 árboles, dependiendo del diseño final de la propuesta, sin plantear una alternativa compatible que permita mayor integración con el entorno natural existente.
3. No se observa la valoración de la fracción de cabida cubierta del arbolado existente, en base a cuyo resultado es posible que derive la necesidad de modificar la solución propuesta.
4. De acuerdo con el informe del Canal de Isabel II, el Sistema de Saneamiento El Chaparral, del que es tributario el municipio de Cercedilla, entre otros, no tiene capacidad para admitir nuevos vertidos. Se posibilita una solución transitoria condicionada a actuaciones previas por parte del Ayuntamiento de Cercedilla.
5. De acuerdo con el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, debe garantizarse la depuración y vertido de la totalidad de las aguas residuales del ámbito de actuación. Dado que la posibilidad de conectar nuevos vertidos está condicionada a actuaciones previas, no se considera que se de esa garantía en el momento del presente informe.
6. Respecto a la ordenación propuesta, según el informe de la Dirección General de Urbanismo, y el informe de la Jefatura de Bomberos de la Comunidad de Madrid, el viario de la alternativa seleccionada es posible que deba ser objeto de modificación.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se emite el presente Informe Ambiental Estratégico en el que se determina que el Plan Parcial SAU-3 “Los Arroyuelos” debe someterse a procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

A tal efecto a continuación se incluye en este informe el documento de alcance previsto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y mediante el cual se delimita la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico que forme parte del Plan Parcial del sector SAU 3 del municipio de Cercedilla.

#### 5. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Conforme al artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, teniendo en cuenta el presente documento de alcance el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del Plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del mismo.



El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del Plan y contendrá, como mínimo, la información señalada en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad según se determina en dicho artículo.

Teniendo en cuenta las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento respecto a sus competencias específicas, y considerando lo señalado en el anexo IV de la Ley 21/2013, el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá contemplar de manera específica lo siguiente:

**1.-** Un esbozo del contenido, objetivos principales del Plan Parcial y relaciones con otros planes y programas pertinentes.

**2.-** Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar el Plan Parcial.

**3.-** Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del Plan Parcial. En este sentido, deberán realizarse y/o contemplarse:

- Estudio detallado de la hidrología, la fauna y la flora existentes en el ámbito del Sector objeto de desarrollo, realizado por técnico competente.
- Valoración de la fracción cabida cubierta del arbolado existente en el sector objeto de desarrollo, así como la justificación de la existencia o no de montes arbolados cuya vegetación arborea iguale o supere la fracción de cabida cubierta total, a nivel de parcela catastral, del treinta por ciento. En cuyo caso deberán adscribirse a Zonas Verdes o Sistemas Generales de Espacios Libres, o retomar a la condición permanente de No Urbanizables de Protección en la próxima revisión del planeamiento municipal, tal y como señala el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

Una vez realizada esta valoración, y teniendo presente que el sector se encuentra en Zona de Transición del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama, se tendrá en cuenta para la elaboración de las alternativas comentadas anteriormente, con el fin de valorar una ordenación en la cual el arbolado se vea mínimamente afectado. y/o integrado.

- Justificación, según el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, en lo relativo a las condiciones de integración en el paisaje, derivadas de la ubicación del sector en la Zona de Transición del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama, para lograr una integración efectiva del paisaje en el Plan Parcial y garantizar su calidad y preservación.

**4.-** Un documento de análisis de alternativas del Plan Parcial técnica y ambientalmente viables que consideren, entre otras cuestiones, las conclusiones obtenidas del estudio y valoración al que se hace referencia en el punto número 3. Se incluirá un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

**5.-** Justificación del cumplimiento de la garantía de la depuración y vertido de la totalidad de las aguas residuales del ámbito de actuación.



**6.-** Justificación del viario propuesto de, entre otras cuestiones, su compatibilidad con el planeamiento vigente, dimensionado para garantizar su accesibilidad en itinerarios peatonales, así como idoneidad, en base a lo señalado por el informe de la Dirección General de Urbanismo, respecto a su conexión con la estructura general del municipio, y con el transporte público. En base a la documentación obrante en el área, no se observa la consideración de la justificación de “aproximación y maniobra” de los vehículos de bomberos, o necesidades derivadas de la implantación del Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos.

**7.-** Un estudio del análisis de los riesgos propios de protección civil, incluyendo en su documentación, las medidas preventivas y de protección previstas en los Planes de protección civil de la Comunidad de Madrid. Así como justificación de “aproximación y maniobra” de los vehículos de los bomberos.

**8.-** Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la flora, la fauna, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos su incidencia en el cambio climático, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

**9.-** Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del Plan Parcial, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

**10.-** Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.

**11.-** Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

Se deberán tener en cuenta los siguientes objetivos genéricos de protección medioambiental:

- Protección del ciclo del agua:

Proteger los recursos hídricos preservando la calidad del agua, minimizando el consumo derivado de la ordenación urbanística, fomentando el ahorro y su reutilización.

Con el fin de poder dar cumplimiento a lo especificado en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, el promotor deberá contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, así como contemplar lo señalado en el informe del Canal de Isabel II, referente, entre otras cuestiones, a la firma de un Convenio.

- Calidad atmosférica:

Minimizar los efectos del Plan sobre la calidad del aire, y en general, reducir al máximo las inmisiones de sustancias contaminantes, así como prevenir y corregir la contaminación acústica y lumínica.

- Gestión de residuos:

Fomentar el reciclaje y la reutilización de los residuos urbanos y facilitar la disponibilidad de instalaciones adecuadas para su tratamiento y/o depósito. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan de Gestión de Residuos Domésticos y Comerciales, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid 2025-2032.



- Biodiversidad y patrimonio natural:

Conservar la biodiversidad territorial y los otros elementos de interés natural y promover su uso sostenible.

Para la emisión de los informes correspondientes a la citada legislación, la documentación que se remita deberá estar debidamente diligenciada y vendrá acompañada de informe técnico municipal sobre la viabilidad urbanística de la actuación, suficiencia documental, tanto en lo que se refiere a contenido sustantivo como a documentación, así como instrumento de planeamiento urbanístico a informar y fase de aprobación.

### 5.1 Fases de información y consultas

Conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, el promotor elaborará la versión inicial del Plan Parcial del Sector SAU 3 teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico, y someterá dicha versión inicial del Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el BOCM y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. El promotor elaborará, junto con la documentación arriba citada, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico que será sometido también al trámite de información pública.

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento de Cercedilla someterá la versión inicial del Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas siendo estas al menos aquellas consultadas en la presente fase. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

Tal periodo de consultas se practicará por el órgano promotor respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el estudio ambiental estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

En consecuencia, el listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el promotor, es el siguiente:

- Dirección General de Urbanismo.
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid.
- Subdirección General de Protección Civil.
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos.
- Canal de Isabel II.
- Ecologistas en Acción.
- Plataforma de Vecinos y Vecinas en defensa de la dehesa de los Arroyuelos.



- Sección de Parques Regionales y Naturales, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
- SEO, Sociedad Española de Ornitología.
- Sanidad Ambiental.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.

Así como cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

A fin de que las Administraciones públicas y el público interesado puedan examinar y formular observaciones, el órgano promotor deberá facilitar una copia de la documentación, que podrá ser en formato electrónico, sin perjuicio de que el original esté disponible en el lugar de exhibición que se señale en el anuncio de la información pública.

## 5.2 Análisis técnico del expediente

El promotor, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final de Plan.

El Ayuntamiento de Cercedilla remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan
- El estudio ambiental estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración. (Copia de los escritos recibidos).
- Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa en el medio ambiente y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.

La declaración ambiental estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.





Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición  
Energética y Economía Circular

Firmado digitalmente por: APARICIO MAEZTU CRISTINA  
Fecha: 2026.05.27 15:14

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/evy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963135666899159442628