

Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-3 "Los Arroyuelos" de las Normas Subsidiarias de Cercedilla (Madrid)

Noviembre 2023
Cercedilla (Madrid)

Autor del Encargo
Inversiones inmobiliarias Canvives, S.A.

INDICE GENERAL

1 - MEMORIA.....	2
2- NORMAS URBANISTICAS.....	54
3 – ANEXOS.....	85
ANEXO.1. FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN	87
ANEXO.2. RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.	89
ANEXO.3. PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTROFICOS.	91
ANEXO.4. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO	119
ANEXO.5. MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.	125
ANEXO.6. RESUMEN EJECUTIVO.....	137
ANEXO.7. INFORMES DE VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS	145
4 – PLANOS	149

1 - MEMORIA

INDICE MEMORIA:

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.....	5
1.1. OBJETO	5
1.2. ANTECEDENTES	5
1.3. PROMOTOR.....	6
1.4. REDACTOR DEL PLAN PARCIAL	6
1.5. PLANEAMIENTO GENERAL.....	6
1.6. REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.....	6
2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	17
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.....	18
3.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	18
3.2. SUPERFICIE.....	19
3.3. TOPOGRAFÍA.....	19
3.4. ACCESIBILIDAD.....	20
3.5. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	20
3.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	21
4. OBJETIVOS Y CONDICIONANTES GENERALES DE LA ORDENACIÓN.....	22
4.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:.....	22
4.2. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN:.....	22
4.2.1. <i>CONDICIONANTES DE CARÁCTER GENERAL:</i>	22
4.2.2. <i>CONDICIONANTES PARTICULARES DEL SECTOR:</i>	23
5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	24
5.1. ESTRUCTURA VIARIA.....	24
5.2. ZONIFICACIÓN. USOS LUCRATIVOS.....	30
5.3. REDES PÚBLICAS.....	33
5.4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	34
5.5. CONEXIONES EXTERIORES DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	36
6. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.....	37
6.1. INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	37
6.2. INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS.....	38
6.3. VERIFICACIÓN TÉCNICA DE LA CAPACIDAD PARA GARANTIZAR EL ABASTECIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.....	38
6.4. ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.....	38
6.5. EN RELACIÓN CON EL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	39
6.6. PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.....	40
7. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	40

7.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	40
7.2. EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.	40
7.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	40
7.4. NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.....	41
7.5. RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	42
7.6. ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES.	42
8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	43
8.1. INVERSIONES EN URBANIZACION.	43
8.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.	43
8.3. EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.....	44
8.4. CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.....	45
8.5. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.	45
8.6. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.	46
9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	47
10. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE.	51

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1.1.OBJETO

El presente Plan Parcial de Ordenación (P.P.O.) del Sector SAU-3 “Los Arroyuelos”, según denominación de las vigentes Normas Subsidiarias de Cercedilla, constituye una propuesta de ordenación integral de los terrenos así delimitados, regulándose de forma pormenorizada los usos del suelo y las condiciones de urbanización y edificaciones establecidas en las NNSS a estos efectos.

En consecuencia, respetando las determinaciones de ordenación estructurantes del planeamiento general, se trata de llevar a cabo la ordenación pormenorizada del Sector.

1.2.ANTECEDENTES

A continuación, se describen de forma resumida los antecedentes del Plan Parcial hasta la actualidad:

- Las “Normas Subsidiarias del Planeamiento del término municipal de Cercedilla y Catálogo Complementario” clasifican este terreno en Suelo Apto para Urbanizar, (suelo urbanizable) dentro del ámbito S.A.U.-3 “Los Arroyuelos”. La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid asimila esta clasificación a Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Este ámbito está rodeado de suelo urbano consolidado, tratándose de una parcela delimitada por parcelas de uso residencial de vivienda aislada, principalmente de segunda residencia. La ordenanza de aplicación de toda esta zona es la C3, incluida la que debe aplicarse en el SAU-3. Esta Ordenanza se corresponde con la Ordenanza Colonia de Segunda Residencia, Subzona C3, en las Colonias “Herrén de los Reales”, “Cabezuelas de la Cebollita”, “Los Arroyuelos”, “El Tomillar” y “Matalascabras”. Según se especifica en las Normas Subsidiarias, son áreas de edificación unifamiliar situadas fuera del casco y cuya función residencial está enfocada primordialmente a veraneos y fines de semana. Sin embargo, la ficha del ámbito contiene un error en cuanto a la tipología a aplicar, designado la Ordenanza C pero Subzona 2 (Ordenanza C2).
- Para subsanar dicho error se firmó un Acuerdo por el que se rectifica el error material detectado en la Ficha de Ordenación del Suelo Apto para Urbanizar SAU-3 “Los Arroyuelos” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cercedilla” por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 19 de febrero de 2004 y publicado en el BOCM de 24 de marzo de 2004. Se rectificó la ficha, designado específicamente la ordenanza C3 para el ámbito.
- El Sistema de Compensación para el Sector fue aprobado por el Pleno Municipal de 5 de abril de 2006.

- El Plan Parcial y el proyecto de urbanización del sector fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local (JGL) de 19 de abril de 2006. Sin embargo, la tramitación no se continuó.

1.3.PROMOTOR.

El Plan Parcial se formula a iniciativa de **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U.**, con C.I.F. [REDACTED] con domicilio social en [REDACTED] (Madrid).

Con excepción de la superficie viaria de las calles de la Cebollita y de Matalascabras incluida en el sector, titularidad municipal, el resto del suelo delimitado es propiedad de la mencionada sociedad promotora.

1.4.REDACTOR DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial ha sido redactado por la arquitecta Amparo Blanco Sánchez, colegiada nº 22.716 por el COAM y el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Agustín Sanchez Guisado, colegiado nº 17203 en representación de la mercantil Uppol Business Development S.L. con CIF [REDACTED] y domicilio social en la [REDACTED]-Madrid).

1.5.PLANEAMIENTO GENERAL.

El Planeamiento de rango superior, que da soporte legal al planeamiento de desarrollo (P.P.O.) que nos ocupa, lo constituye las Normas subsidiarias de Planeamiento de Cercedilla, 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 sus planos de ordenación y ficha urbanística se contienen tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo el presente P.P.O.

1.6.REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.

El marco normativo urbanístico de aplicación al presente documento es el siguiente:

- A nivel nacional, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- A nivel municipal las Normas subsidiarias de Planeamiento de Cercedilla, , 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).
- A nivel comunitario la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como todas las modificaciones aprobadas sobre esta ley, que son hasta la fecha las siguientes:

- Ley 14/2001, de 26 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas
- Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de abril de 2003)
- Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 1 de junio de 2004)
- Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005)
- Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006)
- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 30 de julio de 2007)
- Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007)
- Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008)
- Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2009)
- Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. (BOCM 29 de diciembre de 2010)
- Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2011)
- Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2013)
- Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM 28 de diciembre de 2015)
- Ley 2/2018, de 4 de mayo, de Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales. (BOCM 18 de mayo de 2018)
- Complementariamente el Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

Respecto al **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015**, hay que destacar lo establecido en los artículos siguientes:

Art. 7. Actuaciones de transformación urbanística

1.a).1 Las actuaciones de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas (...)

Art. 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. 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. (...)

Art.18 Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

(...)

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

(...)

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

Art. 20. Criterios básicos de utilización del suelo.

(...) b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

D.T.1ª:

(...) la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

En relación con la **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid**, y considerando que las Normas subsidiarias de Planeamiento de Cercedilla no se encuentran adaptadas a las determinaciones de dicha Ley, habrán de tenerse en cuenta las siguientes circunstancias (disposiciones transitorias):

D.T.1ª:

A los terrenos, objeto del presente P.P.O., clasificados como urbanizables por el Planeamiento General vigente, se les aplicará el régimen establecido en la LSCM para el suelo urbanizable sectorizado.

D.T.2ª:

Será de aplicación directa la regulación establecida por la LSCM sobre determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

D.T.3ª:

El planeamiento general (NNSS), habiendo sido aprobado provisionalmente antes de la entrada en vigor de la LSCM (27.8.01) podrá ser aprobado definitivamente conforme a la legislación anterior, a tenor de la cual fue elaborado (como es el caso), manteniendo su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en las Disposiciones Transitorias de la LSCM (Adaptación a esta Ley en el plazo de 2 años a contar desde el 27.8.01).

D.T.4ª:

En suelo urbanizable programado, como el que nos ocupa, serán exigibles las cesiones previstas por la LSCM, para lo cual el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija la misma, cualesquiera que sean las previsiones del Planeamiento General al respecto y sin necesidad de modificar éste.

El Plan Parcial desarrolla las Normas Subsidiarias para establecer la ordenación pormenorizada de la totalidad del Sector SAU 3 “Los Arroyuelos”, respetando las determinaciones estructurantes de aquel, y pudiendo modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Planeamiento General, siempre que ello se justifique convenientemente.

Según lo establecido por el Artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial debe contener todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II (Determinaciones de la ordenación urbanística), del Título II (Planeamiento urbanístico) de la misma.

En este sentido, se entiende por determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Tienen este carácter las siguientes (Art. 35.4 L.S.C.M.):

- La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente, en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
- La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Habiéndose citado entre las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística que debe incluir el Plan Parcial, la definición de los elementos que conforman las redes locales completando las redes generales y supramunicipales, cabe recordar que se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral (Art. 36 L.S.C.M.) Dichas redes se pueden dividir jerárquicamente en tres niveles:

Supramunicipal: Cuya función, uso, servicio y/o gestión son propias de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

General: Para uso y servicio de los residentes en el conjunto del Municipio.

Local: Para uso, servicio y gestión predominante de los residentes del ámbito o sector.

Desde el punto de vista funcional, las redes se pueden dividir en los siguientes grupos:

Infraestructuras:

- Comunicaciones (viario, ferrocarril, etc.)
- Infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración).

Equipamientos:

- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos sociales (educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social).

Servicios:

- Servicios urbanos (suministro de agua, alcantarillado y energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, acceso rodado y aparcamientos).
- Viviendas públicas o de integración social.

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las citadas redes públicas, en el caso de un sector de suelo urbanizable como el que nos ocupa, pasarán a titularidad pública mediante cesión libre, gratuita y urbanizada, según lo dispuesto en los Artículos 90 y 91 de la L.S.C.M., con las cuantías y características recogidas en el Artículo 36 de dicho texto legal.

En función de todo ello, y de forma resumida, se puede decir que las determinaciones relativas a las redes públicas que debe contemplar el Plan Parcial son las siguientes:

REDES SUPRAMUNICIPALES:

- Establecidas por: El planeamiento regional territorial o, en su defecto por el planeamiento general.
- Observaciones complementarias: El Artículo 36.4 de la L.S.C.M. determina claramente que el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general, por lo que la definición de cualquier elemento de aquellas será la que resulte de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables. En la actualidad no existe planeamiento regional territorial que defina dichas redes, y en el Planeamiento General de Cercedilla tampoco existen determinaciones al respecto, por lo que, siendo estos los únicos instrumentos con capacidad para definirlos, habría que entender que el Plan Parcial no puede establecer redes públicas con carácter Supramunicipal.

REDES GENERALES:

- Definidas por: La ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio (NNSS).
- Cuantía: 20 m²s por cada 100 m²c de cualquier uso lucrativo, excepto el industrial.
- Destino: Infraestructuras, Equipamientos y/o Servicios.
- Beneficiario: Municipio.

REDES LOCALES:

- Definidas por: La ordenación pormenorizada (Plan Parcial).
- Cuantía:

- 30 m²s por cada 100 m²c de cualquier uso lucrativo, excepto el industrial.

- 1,5 plazas aparcamiento por cada 100 m² construidos, siempre en el interior de la parcela privada.

- Destino: Infraestructuras, Equipamientos y/o Servicios (al menos el 50% deberá destinarse a espacios públicos arbolados).
- Observaciones: La obligación de destinar al menos el 50% de su superficie a espacios libres arbolados no será de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzará, se cederá hasta completarla.
- Beneficiario: Municipio.

Además del conjunto de cesiones para redes públicas citadas, y según señala el Artículo 96 de la L.S.C.M.; en los sectores, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del producto del aprovechamiento unitario del Área de Reparto (en nuestro caso el mismo sector) por la superficie del sector, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

En lo que se refiere a las determinaciones sobre los usos del suelo, cabe recordar que se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal, debiendo establecerse el mismo con carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo.

Ahora bien, tal como señala el Artículo 38 de la L.S.C.M., la determinación estructurante del uso global de un sector carece en sí misma de efectos operativos directos, y requiere para alcanzarlos el desarrollo de los dos grupos de determinaciones de ordenación pormenorizada siguientes:

- La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.
- El establecimiento para cada sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

Además de ello, en el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos, que debe realizar el Plan Parcial, se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.

- Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que, en la práctica, supongan un cambio del uso global del sector.

Según determina el Artículo 39 de la L.S.C.M., el Plan Parcial, al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.

Por otra parte, y en función de lo previsto en el Artículo 40 de la L.S.C.M., el Plan Parcial como instrumento competente para establecer la ordenación pormenorizada de un sector, podrá dividirlo en zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada como método práctico de sistematizar los principales parámetros normativos. En tales casos, en las normas urbanísticas se destinará un apartado a la especificación de las condiciones de ordenación que caractericen a cada una de las zonas empleadas.

A dichos efectos, se entiende por zona urbanística de ordenación pormenorizada, o simplemente zona, el recinto espacial caracterizado porque sobre todas las parcelas o unidades edificables que puedan existir en su interior sean de aplicación, en un número suficientemente significativo de ellas, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.

La delimitación de zonas o zonificación implica definir recintos de suelo con ordenación pormenorizada para los cuales es de aplicación un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.

En los casos en que el planeamiento cubra toda la ordenación pormenorizada de un sector mediante la asignación de zonas, de forma que a cada una le corresponda un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, podrá así mismo establecer las relaciones de ponderación entre las distintas zonas, o bien entre éstas y cada uno de los posibles usos pormenorizados.

En virtud de lo señalado en el Artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial, al establecer para la totalidad del sector correspondiente todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación citadas, habrá de respetar las siguientes precisiones:

- Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.
- Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.
- Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.

- Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.
- Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

Además de ello, y de cara a su tramitación, el Plan Parcial incorporará los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

- Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.
- Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostos públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.
- Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.
- Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobre congestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.
- Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

Por otra parte, y en base a lo establecido por el Artículo 78 de la L.S.C.M., el Plan Parcial, al establecer la ordenación pormenorizada del correspondiente sector, fijará los plazos mínimos y máximos para la ejecución del mismo y, en su caso, de las diferentes unidades de ejecución en que éste se pueda dividir. Igualmente se fijarán plazos mínimos y máximos para la edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente, en su caso.

Por último, en lo que a la determinación del contenido sustantivo que debe incluir el Plan Parcial se refiere, el mismo, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, que se dispongan en el interior del sector, así como aquellos que, situados adyacentes a él, sean adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente área de reparto.

Según lo establecido en el Artículo 49 de la L.S.C.M., los Planes Parciales se formalizarán, al menos, con la siguiente documentación:

- Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.
- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- Planos de ordenación pormenorizada.
- Organización y gestión de la ejecución.
- Normas urbanísticas.
- Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

En lo que a la tramitación del Plan Parcial se refiere, habrá que estar a lo dispuesto en los Artículos 57, 59, 61, 62 y 63 de la L.S.C.M.

El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de su publicación en la forma señalada y tendrá vigencia indefinida.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Las Normas Subsidiarias de Cercedilla clasifican como **Suelo Urbanizable** los terrenos delimitados como Sector SAU-3 “Los Arroyuelos”, estableciendo para su desarrollo el sistema de **Compensación**.

Tal y como ha quedado descrito en apartados anteriores, al no encontrarse adaptadas las vigentes NNSS a la LSCM, son de aplicación las Disposiciones Transitorias de dicha Ley.

La Disposición Transitoria Primera de la LSCM establece que a los terrenos clasificados como urbanizables por el Planeamiento General, se les aplicará el régimen establecido en la LSCM para el suelo urbanizable sectorizado.

A su vez, la LSCM, en su artículo 21, "Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable sectorizado", indica que el contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprenderá, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado (artículo 18).

Y finalmente, el mencionado artículo 18, "Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado", establece que el contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, entre otros, el derecho a instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.

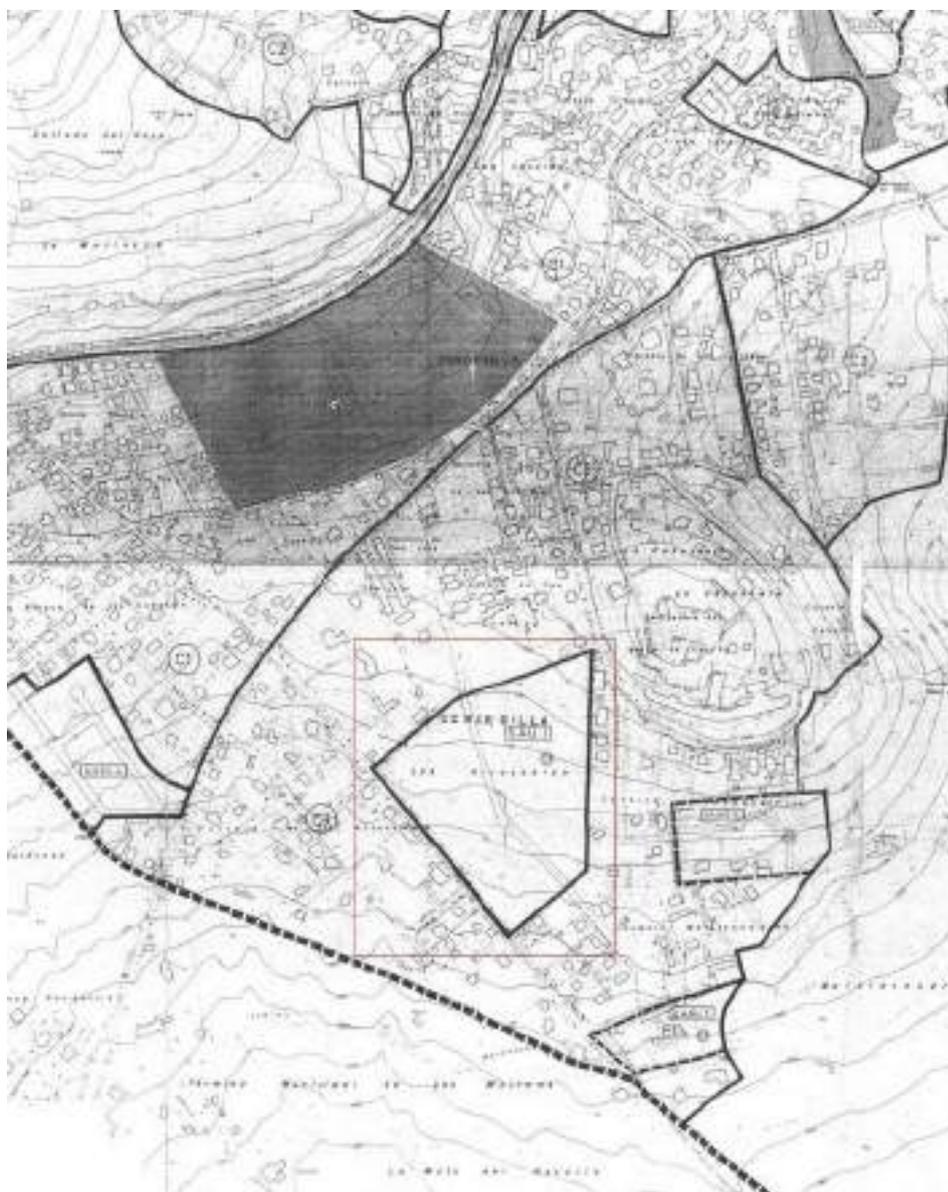
En relación al Planeamiento Urbanístico de Desarrollo, el artículo 47 de la LSCM determina que es el Plan Parcial el documento adecuado para establecer la Ordenación Pormenorizada.

Por todo ello, se considera procedente la formulación del presente Plan Parcial.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.

3.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

El Sector SAU-3 de las NNSS de Cercedilla se encuentra situado al sur del núcleo de Cercedilla.



La finca tiene forma de pentágono irregular y sus linderos coinciden sensiblemente con la delimitación del SAU-3:

- Norte y noroeste: Calle de la Cebollita y parcelas de uso residencial de vivienda aislada.
- Este: Parcelas de uso residencial vivienda aislada con fachada a calle de San José.
- Sureste: Parcelas de uso residencial vivienda aislada con fachada a calle de los Farmacéuticos.

3.2. SUPERFICIE.

Según la ficha urbanística, incluida en las NNSS la superficie inicial del ámbito es de 51.600 m² (5,16 Has).

Tras realizarse un levantamiento topográfico del ámbito, su medición sobre cartografía digitalizada arroja una superficie de 52.087,11 m², lo que supone 487,11 m² más de lo indicado en la ficha (un 0,94%).

Esta pequeña diferencia de superficie del sector entre las NNSS y el levantamiento topográfico resulta viable, en aplicación de las Normas Subsidiarias vigentes.

3.3. TOPOGRAFÍA.

Topográficamente, el terreno tiene una pendiente continua descendente de norte a sur, partiendo de una cota aproximada de 1.141 msnm en la esquina norte próxima a la calle San José a la 1.105 msnm al sur en la esquina de las calles Matalascabras y Farmacéuticos, lo que supone un desnivel de unos 35 metros, con una pendiente que puede llegar a un máximo del 10%.



Vista hacia el este desde la colada que limita el sector por su parte oeste.

3.4. ACCESIBILIDAD.

A los terrenos, actualmente vallados, se accede desde la parte suroeste, desde la calle Matalascabras y desde el Oeste por la calle de la Cebollita.

El acceso al sector se producirá a través de los viarios existentes.

3.5. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

No existen edificaciones ni infraestructuras en el interior del suelo vallado.

Al suroeste, fuera de la finca y en paralelo al vallado existente, se encuentra la calle de Matalascabras. Existen también tendidos aéreos de telefonía y electricidad que, dan servicio al suelo urbano consolidado.



Calle Matalascabras y tendido aéreo eléctrico y de telefonía.

Por el espacio libre, entre la calzada y el muro existe una red de abastecimiento de agua potable.

3.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La superficie del ámbito, según la ficha del sector en las Normas Subsidiarias Municipales, es de 51.600 m².

Según levantamiento topográfico, el total de la superficie del ámbito es de **52.087,11 m²s.** que se divide así:

- La finca registral nº 2614 con una superficie de 50.059,71 m², propiedad de Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU correspondiendo con una sola finca catastral.
- El resto de superficie, esto es, 2.027,40 m² se corresponde con dos viales de titularidad pública, calle Cebollita y acerado de la calle Matalascabras.

4. OBJETIVOS Y CONDICIONANTES GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

4.1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

El objetivo del desarrollo del sector SAU-3 “Los Arroyuelos” es la creación de una pequeña bolsa de suelo residencial que complete la trama urbana en la zona sur del núcleo de Cercedilla, conocida como Colonias de segunda residencia.

4.2 CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN:

A la hora de establecer la ordenación pormenorizada del sector, hay que tener en cuenta los siguientes condicionantes:

4.2.1. CONDICIONANTES DE CARÁCTER GENERAL:

Se trata de determinaciones establecidas por:

- R.D.L. 7/2015 y Ley 9/2001, del suelo. Respecto a las determinaciones de carácter estructurante de aplicación para la redacción de Planes Parciales.
- Normas Subsidiarias de Cercedilla. Ficha urbanística del Sector.

a) Determinaciones de carácter estructurante del R.D.L. 7/2015 y Ley 9/2001.

Estas determinaciones han sido ya ampliamente descritas en el apartado 1 de esta memoria.

En relación con la ordenación pormenorizada, principalmente consiste en la obligación de destinar un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial del sector a vivienda con algún tipo de protección pública.

b) Determinaciones del Planeamiento General. Ficha urbanística del Sector.

El conjunto de determinaciones que figuran en la ficha urbanística, entendemos que son de obligado cumplimiento, según tengan o no carácter estructurante.

Si bien en los Anexos de esta memoria, se acompañan a título informativo, copias de ficha y planos de ordenación de las NNSS referentes al Sector, detallamos en el presente apartado el alcance concreto de todas y cada una de las determinaciones de la ficha.

Los condicionantes que se fijan en la ficha de condiciones son los siguientes:

(A pesar de describirse en detalle la ordenación pormenorizada del sector más adelante, en letra cursiva se incluye una pequeña explicación del cumplimiento de estas condiciones).

1 - Condiciones para la ordenación de la ficha urbanística.

- Superficie del Sector (Según la ficha): 51.600 m²s.
- Superficie del Sector (Según levantamiento topográfico): 52.087,11 m²s.
- Densidad bruta máxima: 7 Viv / ha
- Número máximo de viviendas: 41
- Edificabilidad máxima: 0,13 m²/m²
- Tipología de edificación: **ordenanza de Colonia de Segunda Residencia subzona C-3.**
- Parcela mínima: 1.000 m²s
- Uso principal: Residencial
- Uso compatible: Según ordenanza
- Cesiones: Según Reglamento de Planeamiento.

La Edificabilidad máxima fijada en la Ordenación Pormenorizada es la resultante de multiplicar la superficie de suelo generador de aprovechamiento por la edificabilidad máxima (52.087,11 m² x 0,13 m²/m² = 6771,32 m²e).

El uso residencial se localiza en cinco manzanas, en parcela mínima de 1.000 m²s (RUC3),

La edificabilidad residencial total (6.771,32 m²e) se distribuye entre las dos tipologías de tal forma que un 70% (4.706,07 m²e) se localiza en vivienda libre, y un 30% (2.065,25 m²) en vivienda tipo RUVPP.

4.2.2. CONDICIONANTES PARTICULARES DEL SECTOR:

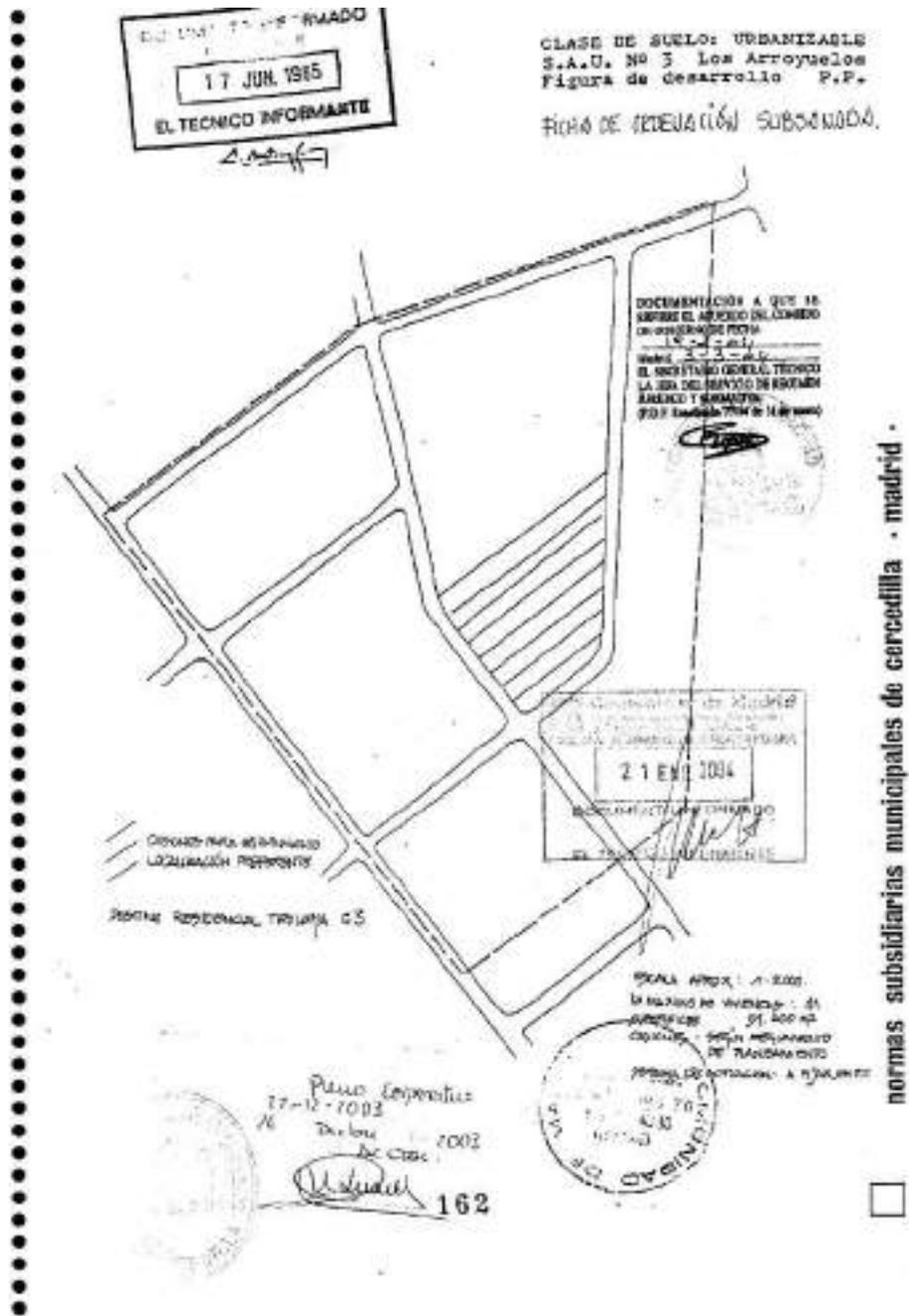
Se trata de determinaciones establecidas por preexistencias interiores o colindantes con el ámbito, son las siguientes:

1. La Ordenación propone los viarios previstos en la ficha urbanística.
2. Se propone 1 zona verde local (RL-ZV) cuya ubicación viene determinada por ubicación en la localización preferente marcada por la ficha, respetando, en la medida de lo posible el arbolado existente.
3. El equipamiento previsto (EQ) se propone junto a la calle Matalascabras de forma que sea más accesible desde el resto del suelo urbano consolidado perimetral al Sector, como ha solicitado el Ayuntamiento.
4. Según el Artículo 38 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid: Determinaciones sobre los usos del suelo de la LSCM, en suelo urbanizable sectorizado se destinará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial a viviendas sujetas a algún régimen de protección.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

5.1. ESTRUCTURA VIARIA.

La ficha de las Normas Subsidiarias, indica, de forma orientativa, una propuesta de estructura viaria en el sector:



Se observa que se propone una conexión principal que uniría la calle Cebollita con la calle de los Farmacéuticos al este, y a su vez, conexiones con las calles perpendiculares a la calle Matalascabras.

La ordenación propuesta queda de la siguiente manera:



Sección transversal de los viarios.

Se diseñan 2 tipos de viarios, aunque todos ellos con la consideración de viales secundarios:

Viario: Calle 1: → 10,00 m de ancho.

El viario se diseña con una acera de 1,5 m a un lado y de 2 metros al otro bidireccional, de forma que se genere un itinerario accesible con la anchura libre mínima de 1,80 metros, establecido en la *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*, incluso en los puntos en los que en algún momento se disponga señalización o mobiliario urbano. Se propone una calzada unidireccional de 4,40 metros.

Viaros: Calle de la Cebollita, calle 2, calle 3, calle 4 y calle 5 → 8,00 m de ancho.

El viario se diseña con aceras de 1,5 metros y 2 metros bidireccional, superior a la anchura libre mínima de 1,80 metros, establecido en la *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*, incluso en los puntos en los que en algún momento se disponga señalización o mobiliario urbano. Se propone una calzada unidireccional de 2,40 de anchura.

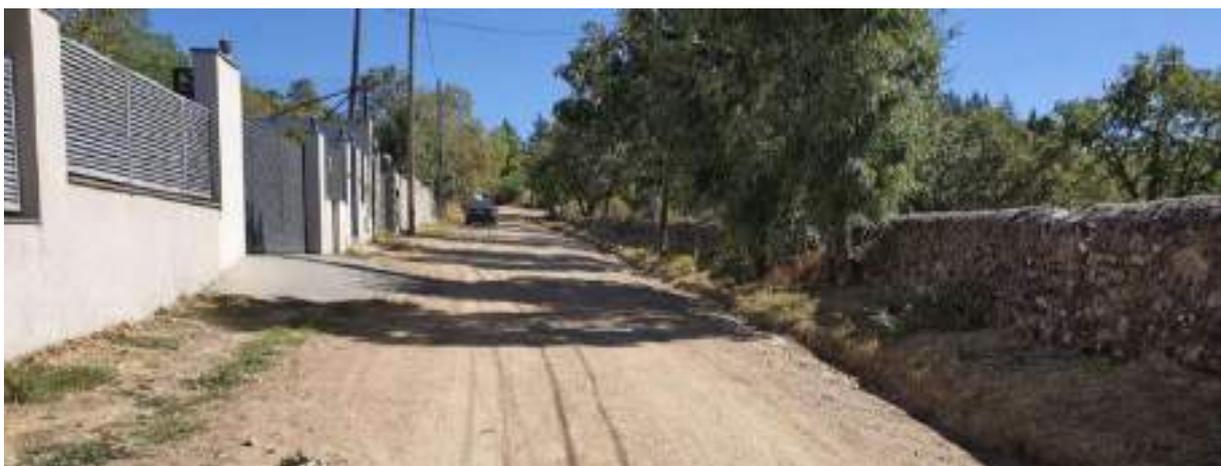
Tanto el diseño de la sección transversal del viario como la localización de las plazas de aparcamiento, vados y espigones para ubicar el alumbrado público o arbolado de alineación, marcado en planos de ordenación, es orientativo, será en el proyecto de urbanización donde se definirá con exactitud, en función de las condiciones de parcelación que se determinen en su momento. La alteración de cualquiera de estos elementos **no supondrá modificación del presente Plan Parcial, siempre que se respeten las alineaciones definidas y por tanto la calificación del suelo.**

De igual forma, la localización final del Centro de Transformación se definirá con exactitud en el proyecto de urbanización, de acuerdo con el criterio de la compañía suministradora. Se incluye por tanto esta reserva en el suelo calificado como Servicio de infraestructuras (CT).

Conexión viaria del sector el casco urbano de Cercedilla.

Como ya se ha comentado en varias ocasiones, el acceso al sector se produce desde las calles existentes, insistiendo en el hecho que el sector se encuentra rodeado de suelo urbano consolidado, que han finalizado en la mayoría de los casos el proceso edificatorio.

La calle principal por la que se accede es la Calle Matalascabras que comienza en la carretera M-622, perteneciente a la red secundaria de la Comunidad de Madrid.





DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Se ha procurado prever, en vías públicas, una cantidad elevada de plazas de aparcamiento ya que todas las calles cuentan con plazas de aparcamiento en línea de 2,10 metros de anchura y 5,0 metros de largo. La definición exacta y la localización de estas plazas se realizarán en el posterior proyecto de urbanización, con los criterios que en ese momento establezca el área de ingeniería del ayuntamiento.

La dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos de cualquier uso (en el interior de las parcelas) que indica el artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo, queda justificada según la siguiente tabla, aplicando una ratio de 3 plazas de aparcamiento por vivienda.

USOS LUCRATIVOS	Nº de manzana	sup. Suelo (m ² s)	Edificabilidad máxima por manzana (m ² e) PLAN PARCIAL	Nº máximo de viviendas	Ratio aparcamiento	Dotación de aparcamiento
Residencial Unifamiliar Tipología C3 (P> 1.000 m ² s) Edificabilidad máxima por parcela: 0,20	RUC3-1	6.161,06 m ² s	1.128,55 m ² e	6 viv	3,00 plazas/viv	18,00 plazas
	RUC3-2	8.532,35 m ² s	1.504,74 m ² e	8 viv		24,00 plazas
	RUC3-3	5.231,94 m ² s	940,46 m ² e	5 viv		15,00 plazas
	RUC3-4	9.846,92 m ² s	1.692,83 m ² e	9 viv		27,00 plazas
	RUC3-5	8.037,62 m ² s	1.504,74 m ² e	8 viv		24,00 plazas
Total RESIDENCIAL.			6.771,32 m²e	36 viv		108,00 plazas

Considerando una edificabilidad máxima de 6.771,32 m²c, el mínimo exigido de acuerdo con el artículo 36 de la LSCM sería: 67,71 x 1,5 = 102 plazas, inferior a las 108 plazas previstas en la ordenación.

5.2.ZONIFICACIÓN. USOS LUCRATIVOS.

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

El artículo 2.6 de las NNUU "Normas particulares de cada sector", indica los usos compatibles para cada una de las ordenanzas.

Concretamente, para el Uso Residencial Unifamiliar, admite como uso compatible los siguientes:

- Comercial en todas sus categorías.
- Oficinas en categoría 1ª (oficinas profesionales de menos de 200 m²)
- Garaje-aparcamiento en categoría 1ª (capacidad hasta 3 vehículos).
- Industria en todas sus categorías excepto ganadera.
- Residencia colectiva en categoría 1ª (hoteles, residencias y edificios análogos hasta 10 dormitorios o 200 m²).
- Espectáculos en categoría 1ª (teatros, cines, etc, hasta 250 espectadores).
- Reunión y recreo en categorías 1ª, 3ª y 4ª (cafés, bares, restaurantes, salas de fiestas, bingos, casinos hasta 250 m², entre 500 m² hasta 2.000 m² y al aire libre).
- Religioso en todas sus categorías
- Cultural en todas sus categorías.
- Deportivo en categorías 1ª y 2ª (sin espectadores y hasta 500 espectadores).
- Sanitario en categorías 1ª, 2ª y 3ª (clínicas veterinarias, clínicas de urgencia, centros de salud y hospitales con menos de 20 camas).
- Servicios públicos en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª (comunicaciones radio telefónicas, servicios de abastecimiento, saneamiento y otras infraestructuras urbanas, de seguridad y de transporte y comunicaciones por carretera o ferrocarril.
- Despachos profesionales vinculados a las viviendas.

Se propone por tanto una primera distribución de la edificabilidad, destinando un 70,00 % al uso Residencial Vivienda libre, y un 30% al uso Residencial Vivienda protegida, admitiendo todos los grados descritos.

De acuerdo con el artículo 20 "Criterios básicos de utilización del suelo" del RDL 7/2015, es preciso destinar un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial del sector a vivienda con

algún tipo de protección pública (en este caso Vivienda Protegida de Precio Limitado VPPL), independientemente de lo establecido por el planeamiento general.

Por tanto, la distribución de la superficie de suelo, edificabilidad y número de viviendas por manzana dentro queda de la forma siguiente:

ORDENACIÓN						
USOS LUCRATIVOS	Nº de manzana	sup. Suelo (m ² s)	Nº máximo de viviendas	Edificabilidad máxima construida por manzana	Sup. Media vivienda	Sup. Media parcela
Residencial Unifamiliar Tipología C3 (P> 1.000 m ² s) Densidad máxima 7 viv/ha	RUC3-1	6.161,06 m ² s	6 viv	1.128,55 m ² e	188,09 m ² e	1.026,84
	RUC3-2	8.532,35 m ² s	8 viv	1.504,74 m ² e	188,09 m ² e	1.066,54
	RUC3-3	5.231,94 m ² s	5 viv	940,46 m ² e	188,09 m ² e	1.046,39
	RUC3-4	9.846,92 m ² s	9 viv	1.692,83 m ² e	188,09 m ² e	1.094,10
	RUC3-5	8.037,62 m ² s	8 viv	1.504,74 m ² e	188,09 m ² e	1.004,70
Total RU-3		37.809,89 m²s	36 viv	6.771,32 m²e		

En el grado RUC3, se establece un tamaño medio de vivienda de 188,09 m² construidos.

La ordenación distribuye estas viviendas en cinco manzanas para el grado RUC3.

La zonificación se completa con las zonas verdes públicas, el equipamiento municipal y las redes viarias según la propuesta de la ficha de las NNSS.



Se propone la cesión al ayuntamiento, como suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector, viviendas con algún tipo de protección (vivienda protegida), con una edificabilidad total de 677,13 m²c.

La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo apropiable (RUC-3) (a lo que habría que descontar el suelo LUCRATIVO de cesión al ayuntamiento) es, por tanto: 37.809,89 m²

5.3. REDES PÚBLICAS.

Según el Art. 36 de la LSCM (en su redacción, según la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que modifica parcialmente la Ley 9/2001), cuyas determinaciones se detallaron en el apartado 1.4) de esta Memoria, los suelos de cesión destinados a Redes Públicas, que debe cumplimentar el Sector, se calculan en función del artículo 36 de la Ley del suelo de la comunidad de Madrid correspondientes a la cesión de 20m² de suelo de redes generales por cada 100 m² construibles (reales) de cualquier uso lucrativo (excepto el uso industrial) y 30 m² de cesión de redes locales por cada 100 m² construibles (reales) de cualquier uso lucrativo (excepto el uso industrial).

Por otra parte, la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. Publicada en el BOCM el 29 de diciembre de 2010, en su Artículo 12 “*Modificación parcial de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*”, suprime en apartado 3 del artículo 91, relativo a la obligación de reserva de suelo, en concepto de Redes Supramunicipales.

La superficie construida lucrativa total del sector es de **6.771,32 m²c**

De acuerdo con la actual redacción del artículo 36 de la Ley 9/2001, el cuadro de Redes Públicas mínimas de cesión es el siguiente:

Redes pública (m ² de suelo)		Generales		Locales	
A - Infraestructuras	A1 Comunicaciones	20*M	1.354,26 m ²	30*M	2.031,40 m ²
	A2 Sociales				
	A3 Energía				
B1 Zonas Verdes					
B2 Sociales					
C1 Serv. urbanos					
C - Servicios	C2 Vivienda pública				
Totales:		20*M	1.354,26 m ²	30*M	2.031,40 m ²
Total redes públicas (m ² suelo):		3.385,66 m ²			

Del total de superficie reservada en concepto de Redes Locales, al menos el 50% deberá destinarse a Zonas Verdes Públicas arboladas.

El total de suelos de uso público propuesto por el Plan Parcial es de **14.277,22 m²** que se destinan en su totalidad a redes locales puesto que **las Normas Subsidiarias municipales no contemplan redes Generales.**

El total destinado a Redes Públicas de Cesiones Locales es por lo tanto de **12.277,22 m²**, lo que supone una cantidad muy superior a los **2.031,40 m²** mínimos, demandados por la Ley del Suelo y una cesión de Redes Generales de 1.500 m² suponiendo una cantidad superior a los **1.354,26 m²** mínimos demandados por la Ley del Suelo.

Por otra parte, y respecto a los niveles jerárquicos de las Redes Públicas indicados en el Art. 36/1 de la LSCM: supramunicipales, generales y locales, el propio Artículo avanza el nivel de la Administración al que debe ser efectuada la cesión de la red correspondiente. Los suelos que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las

políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid (letra a) del nº 1 del Art. 36), habrán de ser cedidos a estos niveles superiores al municipal, mientras que las Redes Generales y Locales, al estar al servicio de los residentes en el municipio, habrán de ser cedidos al Ayuntamiento.

5.4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En el presente Plan Parcial se prevé la implantación de los siguientes servicios urbanos:

- Red viaria.
- Redes de saneamiento (pluviales y fecales).
- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.
- Red de riego.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Dado el carácter de la figura de planeamiento que nos ocupa, y en función de lo establecido al respecto en la legislación urbanística vigente, las citadas redes se recogen en este documento únicamente a título enunciativo, ya que las mismas son debidamente desarrolladas en el correspondiente anteproyecto de urbanización de tramitación conjunta. Este documento establece asimismo los puntos y formas de conexión de estas redes con las generales de la ciudad, de forma que se garantice su adecuada integración.

Red de Abastecimiento de Agua.

El suministro de agua de la zona se realiza desde la red municipal, estimándose la demanda de acuerdo a las Normas para redes de abastecimiento (versión 2020) del Canal de Isabel II (según tabla adjunta), si bien la gestión no le corresponde a esta empresa pública:

Tabla 41. Dotaciones de cálculo

	Residencial		Terciano, dotacional e industrial (l/m ² edificable y día)	Zonas verdes (l/m ² y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m ² edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m ² edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

Resultando una demanda (caudal medio) de 0,94 l/s (80,97 m³/día), correspondiéndole un caudal punta de 2,42 l/s.

El esquema del trazado futuro de la red se ha proyectado conectando con la red existente y discurriendo por el viario del Plan. Está prevista red de riego en las zonas verdes y espacios libres. Se describe gráficamente a nivel de esquema en el plano nº 11- Red de Abastecimiento de Agua potable.

Las características técnicas de esta red en cuanto a materiales, profundidades, protecciones, cálculos de diámetros, dotaciones, etc., se ajustarán a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, CYII y se definirán en el Proyecto de Urbanización.

Red de saneamiento.

La red de saneamiento será separativa dentro del Sector, si bien, conectará en la red UNITARIA municipal en la calle Matalascabrizas.

El trazado se describe gráficamente a nivel de esquema en los planos nº 12 y nº13.

Para el cálculo del caudal de aguas negras se ha utilizado como base el estimado para el abastecimiento de agua de la zona Residencial y de Equipamiento, en base a la Normativa del Canal de Isabel II, resultando un caudal de vertido de 65,69 m³/día, si bien, la gestión del saneamiento tampoco le corresponde al Canal de Isabel II.

El trazado de la nueva red de aguas negras se desarrolla por la calzada y conectando con la red existente en la calle Matalascabrizas.

La conexión de las aguas residuales, como se ha referido, se conectará a la red unitaria municipal. Para el cálculo de la red de aguas pluviales se ha considerado un total de 573,96 l/seg.

Las características de la red, tuberías, pozos, situación de imbornales, etc., se realizarán de acuerdo con las determinaciones que señalan las Normas Subsidiarias vigentes para estas redes, en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Redes eléctricas

El suministro al Sector se realizará en Media Tensión hasta el centro de transformación, desde el que se distribuirá posteriormente en Baja Tensión a las parcelas.

Las dotaciones para el cálculo de las redes de Media y Baja Tensión se realizarán conforme a las exigencias de las Normas Subsidiarias vigentes, al REBT y a las condiciones que imponga la Compañía Suministradora, Iberdrola, concretándose todo ello en el Proyecto de Urbanización.

Las redes de media y baja tensión se proyectan subterráneas por el viario y zona verde, debiendo cumplir las distancias mínimas a otras redes exigidas legalmente, así como las normas de la Compañía Suministradora.

La red de alumbrado público se proyecta situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas y en la zona verde. Su diseño y características se ajustarán en el Proyecto de Urbanización a las condiciones mínimas de iluminación exigidas por las Normas Subsidiarias vigentes.

De acuerdo a la CCTTEE la conexión se realizará en la Red de Media Tensión entre el CMS MATALASCABRAS 2 y el CT FRESNOS 6- CERCEDILLA

Red de Telefonía.

Se proyecta subterránea a lo largo de las aceras con las dotaciones y registros que exige la Compañía Telefónica según se describe a nivel de esquema en el plano nº 16 de Esquema de Telefonía.

Recogida de basuras.

Se efectuará por los servicios municipales de Recogida de Basuras del Ayuntamiento; disponiendo contenedores donde establezcan los servicios municipales.

Jardinería.

Se realizará plantación de arbolado y especies arbustivas en las zonas verdes y de alineación en viario principal, con especies adaptadas a la zona según se definirá en el proyecto de urbanización.

5.5. CONEXIONES EXTERIORES DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

A continuación, se describe brevemente, ya que su definición detallada corresponderá al Proyecto de Urbanización, el modo de conexión de cada una de las redes de infraestructuras con las generales municipales, de acuerdo con los informes de viabilidad de suministro de las compañías.

Redes de saneamiento.

Las aguas pluviales, se conectarán a la red existente en la calle Matalascabrizas, al igual que las aguas fecales.

Red de distribución de energía eléctrica.

Se ajustará al informe de viabilidad de la compañía suministradora.

Red de distribución de agua.

La gestión y la propiedad de la red de distribución de agua potable es municipal y se conectarán, cerrando anillos, en las redes perimetrales al sector, existentes.

Red de distribución de telecomunicaciones.

La conexión se realiza al tendido aéreo que existe al sur del sector.

6. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

6.1. INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

En cuanto a la población futura a que dé lugar el desarrollo del Sector tendremos en cuenta una media habitual de cálculo de 2,5 habitantes/vivienda, lo que supone:

$$36 \text{ viv} \times 2,5 \text{ hab/viv} = 90 \text{ habitantes.}$$

Las redes escolar y educativa de la zona periférica próxima al sector es abundante, tanto de centros públicos (Colegio Virgen de la Paloma, colegio Vía Romana) como privados (Colegio Rincón Florido, Colegio Madres Escolapias).

Se considera que queda garantizada la integración adecuada de la futura población en las redes escolar y educativa.

En cuanto a los equipamientos de carácter asistencial y sanitario, además del centro de salud de Cercedilla, en el municipio se encuentra el Hospital La Fuenfría.

Por tanto, parece clara también la integración de la nueva población en los aspectos relativos a los equipamientos asistenciales y sanitarios.

En el aspecto deportivo, existen en las proximidades una amplia oferta tanto en el núcleo de Cercedilla como en los municipios colindantes, por lo que se consideran cubiertas las demandas para este uso.

Los equipamientos culturales tampoco plantean carencias ni actualmente, ni previsiblemente en el futuro, contando con Casa de cultura y bibliotecas públicas.

En todo caso los usos culturales se consideran ligados, en cierta medida a los escolares y educativos, dada la tendencia actual a compartir las instalaciones de los colegios con dichos usos, acogiendo, en horas no lectivas, actividades deportivas, culturales y otras similares.

En cuanto a comercio y ocio, cabe indicar que, en el casco urbano de Cercedilla, existe una amplia oferta en este sentido (moda, electrodomésticos, mobiliario, alimentación, ocio, restaurantes, etc.)

Por último, cabe indicar que, existen dos parques de bomberos en las proximidades, uno de ellos situado en Collado Villalba (Bomberos Comunidad Madrid - Parque de Villalba) situado a unos 9 kilómetros y otro en Navacerrada, situado aproximadamente a 5 kilómetros de Cercedilla.

6.2. INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS.

En los apartados anteriores ya se ha hecho una amplia exposición y justificación de las condiciones de accesibilidad y comunicaciones viarias con que cuenta el sector, por lo que sólo cabe remitirse a lo dicho en dichos puntos al respecto.

Igualmente, y en cuanto a las redes de servicios nos remitimos a los apartados anteriores y al Anteproyecto de Urbanización que acompaña al Plan Parcial a efectos de su tramitación conjunta.

6.3. VERIFICACIÓN TÉCNICA DE LA CAPACIDAD PARA GARANTIZAR EL ABASTECIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

En este sentido, ya se han citado las condiciones de las redes de abastecimiento de agua existentes a las que se prevé conectar. La justificación de los caudales y las garantías de suministro las razona el Proyecto de Urbanización, con las condiciones que obliga el Ayuntamiento de Cercedilla.

En cuanto a los servicios de energía eléctrica y telecomunicaciones, cabe señalar que también se han mantenido conversaciones con las compañías que prestan dichos servicios, los cuales han servido para la determinación de los puntos y condiciones de conexión a las redes generales. El proyecto de urbanización detalla las redes de servicios conforme a la normativa vigente.

6.4. ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.

Este estudio, que da cumplimiento al Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se incluye como documentación del presente Plan Parcial.

DECRETO SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid ⁽¹⁾

La [Ley 17/1984, de 20 de diciembre](#), reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, en adelante Ley 17/1984, establece en su exposición de motivos que la necesaria depuración de las aguas residuales tiene un interés supramunicipal por cuanto exige la superación de los límites del término municipal o produce evidentes repercusiones fuera de ellos y declara los servicios de depuración de interés para la Comunidad de Madrid.

Por otra parte, la Ley reconoce y potencia el interés municipal en los servicios de alcantarillado o recogida de aguas residuales hasta la correspondiente depuradora. Sin perjuicio de esta competencia municipal, aquellas conducciones o emisarios que sirven a más de un municipio o que rebasan los límites de aquel del que proceden son de interés para la Comunidad de Madrid en virtud del carácter supramunicipal que las circunstancias citadas les confieren. De igual forma son de interés para la Comunidad de Madrid aquellas conducciones o colectores que, aunque sólo dan servicio a un municipio y no rebasan su ámbito territorial, son de titularidad de dicha Comunidad o de sus organismos o entidades públicas, en función de la incidencia que pueden tener en la planificación general del servicio de depuración.

Adicionalmente, la Ley preveía la actuación de la Comunidad de Madrid, en sustitución o a instancia de las Entidades Locales, dentro del ámbito de competencia municipal.

El desarrollo de las competencias propias de la Comunidad de Madrid, y de las asumidas a instancia municipal, a través del Plan Integral de Aguas en Madrid (PIAM), desde la entrada en vigor de la Ley 17/1984, ha permitido que un 84,5 por 100 de las cargas contaminantes generadas en su territorio cuenten ya con un tratamiento adecuado mediante un sistema de Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales y los correspondientes sistemas de colectores y emisarios que transportan los afluentes municipales hasta aquéllas. Como complemento del PIAM, la aprobación del «Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid (1995-2005)», mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de abril de 1995, prevé el logro para el año 2005 del tratamiento adecuado de todas las aguas residuales urbanas, de acuerdo con los plazos y estándares de calidad de la Directiva 91/271/CEE. Consecuentemente, procede desarrollar las normas relativas a la gestión de las infraestructuras de saneamiento construidas por la Comunidad de Madrid.

La Ley 17/1984 determinó, en su día, que la explotación de los servicios de depuración promovidos directamente por la Comunidad de Madrid, y los asumidos por ella en sustitución o a instancia de las Entidades Locales corresponde al Canal de Isabel II, razón por la que no se precisa regulación adicional. Con el presente Decreto se reglamenta el ejercicio de las competencias de la Comunidad de Madrid en relación con la explotación y mantenimiento de

¹ .- BOCM 23 de octubre de 1998.

El texto reproducido incorpora las modificaciones efectuadas por las siguientes normas:

- Acuerdo de **4 de febrero de 1999**, del Consejo de Gobierno, por el que se rectifica el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid (BOCM 17 de febrero de 1999).
- Decreto **19/2008**, de 13 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se desarrolla la Ley 2/2007, de 27 de marzo, por la que se regula la garantía del suministro eléctrico en la Comunidad de Madrid (14 de marzo de 2008).

los sistemas colectores y emisarios afectados a su Red General, a través de la encomienda de estas funciones a las Entidades Locales y al Canal de Isabel II, al amparo del artículo 2.3 de la Ley 17/1984.

Asimismo, el presente Decreto desarrolla el mecanismo establecido por los artículos 3.2 a 5.1 y 5.2 de la Ley 17/1984 en relación con la mutua información entre las Entidades Locales y la Comunidad de Madrid respecto a los planes y proyectos de saneamiento, así como el procedimiento de autorización por esta última de las redes de alcantarillado municipal que conecten sus vertidos a infraestructuras supramunicipales.

La disposición final primera de la citada Ley 17/1984 autoriza al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones requiera su desarrollo y aplicación. En su virtud, oído el Consejo de Estado, a iniciativa de las Consejerías de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y de Hacienda y a propuesta de la Consejería de Presidencia, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 1 de octubre de 1998,

DISPONGO:

Artículo 1.- Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto regular la gestión de las redes de colectores y emisarios promovidas directamente o encomendadas a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración Institucional de la misma, a fin de garantizar una eficaz coordinación entre los intereses de la Comunidad de Madrid y de las Entidades Locales.

Artículo 2.- Definiciones.

A efectos del presente Decreto se entenderá por:

a) Sistema integral de saneamiento: El conjunto de infraestructuras públicas de saneamiento que comprendan algunos de los elementos siguientes: red de alcantarillado, colectores, aliviaderos, emisarios, estaciones de bombeo, balsas y depósitos de laminación de aguas de tormenta, y estaciones depuradoras de aguas residuales, cualquiera que sea el tipo de tecnología utilizada y cuyo objetivo sea recoger, transportar y depurar las aguas residuales para devolverlas a los cauces públicos en condiciones compatibles con el mantenimiento del medio ambiente, particularmente en lo que se refiere al recurso hídrico.

b) Saneamiento: El servicio público que incluye los servicios de alcantarillado y depuración, comprendiendo el primero la recogida de aguas residuales y pluviales y su evacuación hasta los distintos puntos de vertido o entronque a colectores, a emisarios o a instalaciones de depuración. El segundo se encarga de la devolución a los cauces o medios receptores de las aguas residuales después de su tratamiento en las instalaciones de depuración.

c) Colectores: Las conducciones cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración Institucional de la misma, a las que se conecta la red de alcantarillado municipal para la recogida y transporte de las aguas residuales urbanas, que dan servicio a un solo municipio, y que están comprendidas dentro de su término municipal.

d) Emisarios: Las conducciones que transportan las aguas residuales urbanas procedentes, al menos, de un municipio distinto de aquel por el que discurre su traza, hasta la correspondiente estación depuradora de aguas residuales.

e) Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid: El inventario de colectores, emisarios, aliviaderos, balsas y depósitos de laminación, estaciones de bombeo y estaciones depuradoras de aguas residuales cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración Institucional de la misma, en el que se incluirá la definición de los puntos límite de las diversas responsabilidades de su gestión, denominados también puntos de conexión.

f) Ente gestor: La entidad u organismo de carácter público privado o mixto que tenga encomendada la responsabilidad de las operaciones de mantenimiento y explotación de infraestructuras públicas de saneamiento. El Ente Gestor de los servicios de depuración promovidos directamente o encomendados a la Comunidad de Madrid es el Canal de Isabel II.

Artículo 3.- *Competencias de la Comunidad de Madrid.*

1. Corresponde a la Comunidad de Madrid, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 17/1984, la regulación y planificación general del servicio de depuración.

2. Asimismo, es competencia de la Comunidad de Madrid la planificación general de las conducciones de interés de la Comunidad de Madrid y, en particular, la de los colectores, los emisarios y las infraestructuras complementarias asociadas a los emisarios, tales como aliviaderos, estaciones de bombeo y balsas o depósitos de laminación.

Artículo 4.- *Delimitación de colectores y emisarios.*

Los planes sectoriales y los proyectos de saneamiento que elabore la Comunidad de Madrid, en cumplimiento de los artículos 2 y 5 de la Ley 17/1984, habrán de determinar la clasificación como colector o emisario de cada tramo de la red de conducciones incluida en aquéllos, así como los Entes Gestores responsables de dichos tramos.

Artículo 5.- *Participación de las Entidades Locales y Entes Gestores.*

La Comunidad de Madrid garantizará, durante la tramitación de los planes y proyectos de saneamiento, la participación de las Entidades Locales afectadas mediante el procedimiento establecido en el artículo 5.2 de la Ley 17/1984. Asimismo, se garantizará mediante igual procedimiento y plazos la participación de los Entes Gestores afectados por dichos planes y proyectos.

Artículo 6.- *Supeditación al Planeamiento general.*

La planificación de las redes de alcantarillado, elaborada por los Ayuntamientos de acuerdo con sus Planes de Ordenación, deberá respetar las condiciones establecidas por la Comunidad de Madrid en el Catálogo de Colectores y Emisarios y en sus planes sectoriales y proyectos de saneamiento, siempre que aquellas redes se conecten a infraestructuras de la Comunidad de Madrid o de sus Entidades Públicas.

Artículo 7.- *Informe de la Comunidad de Madrid.*

1. Todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid, cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras. Para ello, el Ayuntamiento enviará a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional una memoria descriptiva del plan, proyecto o actuación, al menos tres meses antes de la aprobación municipal de los mismos, en la que incluirá obligatoriamente el cálculo justificativo de los caudales a conectar.

2. En el plazo máximo de tres meses, y previo informe de los Entes Gestores del sistema de emisarios y del servicio de depuración, la Consejería emitirá un informe vinculante en el que se fijarán las condiciones que garanticen el buen funcionamiento de las infraestructuras pertenecientes a la Comunidad de Madrid o gestionadas por ella.

Artículo 8.- *Autorización de conexión.*

Toda conexión de alcantarillado a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración Institucional de la misma requerirá la autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados.

Artículo 9.- *Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid.*

1. La Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, con el apoyo material y técnico del Canal de Isabel II, redactará el Catálogo de Colectores y Emisarios de titularidad patrimonial de la Comunidad de Madrid o de cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración Institucional de la misma, en adelante el Catálogo, con el fin de establecer el régimen de gestión de los diversos tramos. Dicho Catálogo tendrá carácter de registro público de naturaleza administrativa.

2. Corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid la aprobación y sucesivas revisiones del Catálogo, que será previamente sometido a información pública por un período de un mes mediante anuncio publicado en el «BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

Artículo 10.- *Contenido del Catálogo.*

1. El Catálogo incluirá la descripción gráfica de las diferentes redes de saneamiento de titularidad patrimonial de la Comunidad de Madrid o de cualquiera de los entes y organismos que forman parte de la Administración Institucional de la misma, tanto de las que estén en funcionamiento, como de las que se hallen en construcción.

2. Para cada tramo de las conducciones de aguas residuales se definirá con precisión los puntos de comienzo y final del mismo, así como los pozos de registro o arquetas susceptibles de recibir entronque de las redes de alcantarillado municipales o de redes de titularidad no pública.

3. El Catálogo fijará inequívocamente la calificación de cada tramo de conducción como colector o como emisario, así como el Ente Gestor responsable del mismo.

4. Las infraestructuras complementarias, tales como aliviaderos, estaciones de bombeo y balsas o depósitos de laminación, serán asociadas a un determinado tramo de conducción.

Artículo 11.- *Asignación de Ente Gestor.*

La explotación y mantenimiento de los tramos de colectores, emisarios e infraestructuras asociadas incluidos en el Catálogo corresponderá al Ente Gestor asignado en el mismo, realizándose esta asignación con los siguientes criterios generales:

a) Los tramos de colectores y emisarios que discurran por el casco urbano consolidado de un municipio serán gestionados por el Ayuntamiento de dicho municipio.

b) Los tramos de colectores cuya traza discurra fuera del casco urbano consolidado serán también gestionados por el Ayuntamiento correspondiente.

c) Los tramos de emisarios cuya traza discurra fuera del casco urbano consolidado serán gestionados por el Canal de Isabel II, previa encomienda por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional. Los puntos límites de tales emisarios serán definidos en el Catálogo.

d) Las infraestructuras complementarias, tales como aliviaderos, estaciones de bombeo y balsas o depósitos de laminación, serán gestionadas por el Ente Gestor responsable del tramo de conducción al que aquéllas estén asociadas.

Artículo 12.- *Procedimientos de encomienda de gestión.*

1. La encomienda de la explotación y mantenimiento de los tramos de colectores y emisarios que corresponda al Canal de Isabel II según lo dispuesto en el artículo anterior, se realizará al amparo del artículo 6.2 de la Ley 17/1984 y con sujeción a lo estipulado en el artículo 15 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en adelante Ley 30/1992. El procedimiento de dicha encomienda al Canal de Isabel II será el descrito en el Anexo del presente Decreto.

2. La encomienda de la explotación y mantenimiento de los tramos de colectores y emisarios que corresponda a los Ayuntamientos según lo dispuesto en el artículo anterior, se realizará con sujeción a lo estipulado en el artículo 15 de la Ley 30/1992.

3. Previamente a la contratación de las obras de proyectos que incluyan colectores y emisarios, los Ayuntamientos beneficiarios de las infraestructuras a construir por la Comunidad de Madrid deberán asumir la explotación y mantenimiento de los tramos de colectores y emisarios respectivos mediante la firma de un Convenio de gestión con la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y con el Canal de Isabel II.

4. En el supuesto de que las obras a construir permitan la iniciación de los servicios de depuración de aguas residuales, el Ayuntamiento correspondiente se comprometerá en el citado Convenio a la implantación de la tarifa oficial por servicios de depuración de la Comunidad de Madrid, así como a la tutela del cumplimiento por la Entidad recaudadora de las prescripciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 17/1984, y en el [Decreto 137/1985, de 20 de diciembre](#), por el que se aprueba el Reglamento sobre régimen económico y financiero del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, en adelante Decreto 137/1985.

5. Los municipios beneficiarios de los colectores y emisarios construidos por la Comunidad de Madrid podrán solicitar al Canal de Isabel II la asunción por este Ente Público de la gestión de dichas conducciones, la cual podrá convenirse al amparo y en las condiciones establecidas en el artículo 14 del Decreto 137/1985.

Artículo 13.- *Gastos de explotación y mantenimiento de emisarios gestionados por el Canal de Isabel II.*

1. Las tarifas de los servicios de saneamiento prestados por la Comunidad de Madrid son las reguladas en la Ley 17/1984, en el Decreto 137/1985, en el [Decreto 154/1997, de 13 de noviembre](#), sobre normas complementarias para la valoración de la contaminación y aplicación de tarifas por depuración de aguas residuales, y en las demás normas de desarrollo.

2. Los gastos que origine la explotación y mantenimiento de los emisarios y las infraestructuras asociadas a éstos, asignados al Canal de Isabel II por los criterios del

artículo 11.c) y d), deberán repercutirse íntegramente en la tarifa de depuración, en cumplimiento del principio de suficiencia estipulado en el artículo 11 de la Ley 17/1984, y ser percibidos por la entidad que gestione dichos emisarios.

3. El resarcimiento de los gastos de explotación y mantenimiento de los colectores e infraestructuras asociadas, que se convenga asignar al Canal de Isabel II en virtud del artículo 11.b) de este Decreto, se efectuará, de acuerdo con lo establecido por el artículo 14 del Decreto 137/1985, mediante una contraprestación económica que habrán de acordar las partes en el Convenio preceptivo referido en el artículo 12.3 del presente Decreto.

Artículo 14.- *Gastos de explotación y mantenimiento de infraestructuras gestionadas por los municipios.*

1. Los gastos que origine la explotación y mantenimiento de los colectores, emisarios e infraestructuras asociadas a éstos, cuya gestión corresponda a un municipio por los criterios del artículo 11.a), b) y d), deberán repercutirse íntegramente en la tarifa de alcantarillado, en cumplimiento del principio de suficiencia estipulado en el artículo 11 de la Ley 17/1984, y serán percibidos por la entidad gestora.

2. En el caso de los emisarios que dan servicio a varios municipios, la distribución de los gastos originados por su explotación y mantenimiento deberá contemplarse en el Convenio a establecer entre los Ayuntamientos beneficiarios y la Comunidad de Madrid, según lo preceptuado en el artículo 12.3 y en la Disposición Transitoria Segunda del presente Decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.

Para el mejor cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9 y 10 del presente Decreto, la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, con el apoyo material y técnico del Canal de Isabel II, redactará un Inventario Preliminar de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid.

Segunda.

El Catálogo mencionado en los artículos 9 y 10 del presente Decreto se elaborará en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de éste.

Tercera.

Se establece un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto, para que todos los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid comuniquen de forma fehaciente a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional las tarifas de alcantarillado vigentes en su término municipal.

Cuarta.⁽²⁾

1. Cualquier persona natural o jurídica que prevea la realización de obras u otras actuaciones en la vía pública, sin perjuicio de las autorizaciones y licencias pertinentes, deberá comunicarlo al Canal de Isabel II a fin de que este organismo valore la idoneidad de las mismas respecto de las posibles incidencias sobre las instalaciones, gestionadas, encomendadas o de la titularidad del Canal de Isabel II y destinadas a los servicios de aducción, distribución,

².- Disposición Adicional Cuarta incorporada por el Decreto **19/2008**, de 13 de marzo, del Consejo de Gobierno.

alcantarillado y depuración, tal y como aparecen definidos en la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de Agua en la Comunidad de Madrid.

2. En un plazo máximo de veinte días desde la recepción de la solicitud, el Canal de Isabel II comunicará al solicitante la información correspondiente a la localización de sus instalaciones, aceptando dicha solicitud, denegándola por razones de seguridad, o, en su caso, proponiendo las alternativas de localización que garanticen dicha seguridad.

3. El solicitante no podrá dar comienzo a sus trabajos hasta que haya recibido y aceptado formalmente esta información y se haya procedido al replanteo previo de los trabajos para salvaguardar la integridad y seguridad de las instalaciones referidas. En dicho trabajo de replanteo, podrán participar conjuntamente el Canal de Isabel II y la empresa que lleva a cabo las obras.

4. En todo caso, la entidad solicitante comunicará el inicio de sus actividades al Canal de Isabel II al menos con veinticuatro horas de antelación.

5. En el supuesto de que la entidad solicitante no esté de acuerdo con la comunicación del Canal de Isabel II, resolverá la Consejería a la que esté adscrita el Canal de Isabel II en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa en el plazo mencionado tendrá carácter desestimatorio.

7. Las comunicaciones e intercambios de información mencionados en los apartados anteriores deberán realizarse por cualquier medio que permita tener constancia de su contenido y recepción.

8. Cuando, a pesar de las medidas de seguridad adoptadas, la entidad solicitante detecte en el transcurso de los trabajos la existencia de una instalación cuya localización o características no correspondan con la información aportada por el Canal de Isabel II, se detendrán inmediatamente estos, comunicando el hecho a dicho organismo.

9. En caso de producirse el hecho mencionado en el apartado anterior, el Canal de Isabel II dispondrá de un plazo de setenta y dos horas para actualizar la información suministrada sobre la instalación de que se trate.

10. En ningún caso podrán continuarse los trabajos sin que se hayan adoptado las medidas de seguridad adecuadas conforme a la información actualizada señalada en el apartado anterior. En caso de desacuerdo, será de aplicación lo previsto en el apartado 5 de este artículo

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.

Todos los tramos de colectores y emisarios cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración Institucional de la misma, gestionados por ellos y en funcionamiento con anterioridad a la aprobación por el Consejo de Gobierno del Catálogo de Colectores y Emisarios serán gestionados provisionalmente por el Canal de Isabel II.

Segunda.

No obstante lo anterior, cuando la Comunidad de Madrid promueva, con posterioridad a la aprobación por el Consejo de Gobierno del Catálogo de Colectores y Emisarios, nuevas infraestructuras de saneamiento en un municipio en el que ya existan tramos de colectores y

emisarios gestionados por el Canal de Isabel II, pero que, en aplicación del artículo 11 del presente Decreto, correspondería la gestión al Ayuntamiento beneficiario de las infraestructuras, este Ayuntamiento deberá asumir, con anterioridad a la contratación de las obras de las nuevas infraestructuras, la explotación y mantenimiento de dichos tramos de colectores o emisarios, mediante la firma de un Convenio con la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y el Canal de Isabel II, en el que se regulará la gestión de todas las infraestructuras promovidas por la Comunidad de Madrid en dicho municipio.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.

Queda derogada cualquier disposición de igual o menor rango en cuanto se oponga a lo establecido en el presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

Se autoriza a los Consejeros de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y de Hacienda para dictar las disposiciones necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Segunda.

El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el «BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

ANEXO ⁽³⁾

PROCEDIMIENTO PARA LA ENCOMIENDA AL CANAL DE ISABEL II DE LA EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS EMISARIOS CONSTRUIDOS POR LA COMUNIDAD DE MADRID

1. El procedimiento se iniciará mediante una decisión de la Consejería de Medio Ambiente proponiendo la encomienda al Canal de Isabel II de la gestión, comprensiva de la explotación y mantenimiento de los colectores, emisarios e infraestructuras asociadas. La propuesta de encomienda deberá efectuarse con anterioridad a la contratación de las obras correspondientes.

2. La recepción de todo colector, emisario e infraestructuras asociadas se efectuará con asistencia del Canal de Isabel II en el caso de que se haya previsto encomendarle la explotación y mantenimiento de aquellas obras, con el fin de dar audiencia a dicho Ente Público en relación con la idoneidad de la puesta a punto de las infraestructuras para su entrada en servicio.

3. En el caso de que la infraestructura de saneamiento que se propone construir afecte a otra que se encuentre en explotación por el Canal de Isabel II, la Consejería de Medio Ambiente informará a éste del inicio y características de aquellas obras. Se acordarán las medidas de coordinación que procedan.

4. El Canal de Isabel II aceptará expresamente la encomienda con posterioridad a la recepción de las obras.

³ .- Anexo incluido por Acuerdo de **4 de febrero de 1999**, del Consejo de Gobierno.

5. La entrega al Canal de Isabel II, por parte de la Consejería de Medio Ambiente, de las infraestructuras cuya explotación y mantenimiento se encarguen al primero, en el marco de lo establecido en la Ley 17/1984, en el presente Decreto y en los eventuales convenios firmados con los municipios beneficiarios de aquéllas, se realizará mediante Acta; a la que se acompañará la documentación siguiente:

a) Proyectos de construcción y liquidación.

b) Proyecto de expropiaciones y acuerdos alcanzados con los propietarios, con los que se habrán asegurado caminos de servicio y servidumbres de paso para los medios mecánicos empleados en las labores de mantenimiento, vigilancia, limpieza y explotación.

c) Autorizaciones, permisos y licencias de cualquier tipo que hayan sido solicitadas o concedidas por entidades públicas o privadas.

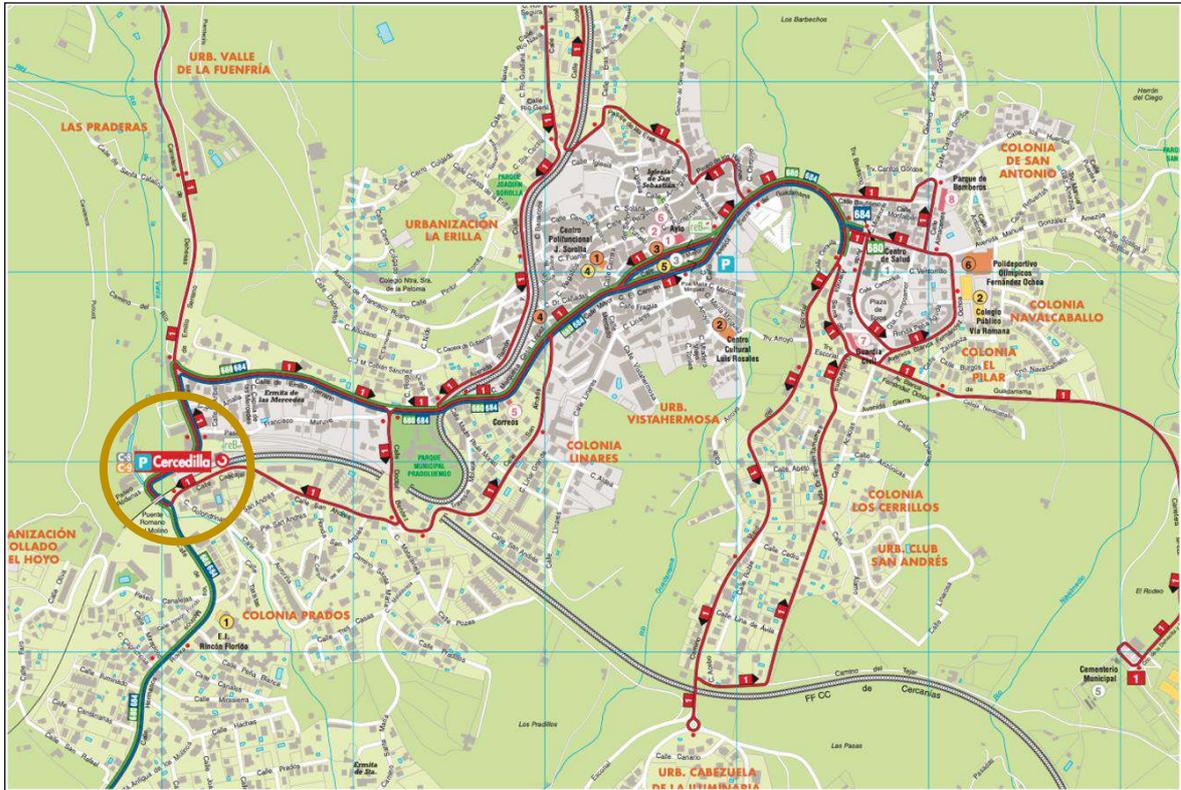
d) Relación exhaustiva de toda modificación introducida en las obras en relación con el proyecto aprobado en los trámites de Declaración de Impacto Ambiental o Plan Especial, y que se halle pendiente, en el momento de la entrega, de algún requisito legal o autorización de entidades locales, organismos de las Administraciones autonómica o del Estado, o de entidades privadas.

e) Convenios firmados con los Ayuntamientos beneficiarios de las infraestructuras al amparo del artículo 12 y de la Disposición Transitoria Segunda del presente Decreto.

6. El instrumento de formalización de la encomienda de emisarios e infraestructuras asociadas realizada por la Consejería de Medio Ambiente al Canal de Isabel II se publicará en el «BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

6.5. EN RELACIÓN CON EL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.

El sistema de transporte público de la red de autobuses conecta el núcleo de Cercedilla con los municipios colindantes y con Madrid.



Plano de las líneas del sistema de transporte público de la red de autobuses

En cuanto a la red ferroviaria, la red de cercanías de Madrid cuenta con estaciones en el municipio de Cercedilla en sus líneas C-8 y C-9

C-8 Guadalajara - Alcalá de Henares – Atocha - Chamartín – Villalba - Cercedilla

C-9 Cercedilla - Cotos



Plano de las líneas del sistema de transporte público de la red de cercanías

6.6.PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.

La baja densidad de viviendas que acogen el Sector, así como la reducida intensidad de uso del suelo de equipamiento privado, constituyen condiciones óptimas de diversificación y reparto de las alternativas de evacuación a utilizar en su caso.

Es así mismo de señalar en relación con la facilidad de evacuación en caso de emergencia las características topográficas del Sector y de su entorno, ya que se trata de una zona sin relieves acusados o vaguadas de importancia o cursos de agua que puedan suponer algún tipo de riesgo o amenaza potencial. En todo caso se ha realizado un Plan de Alarma que se adjunta como Anexo.

7. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

7.1.DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Según establece la legislación vigente, el Plan Parcial, al establecer las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, deberá contener la delimitación, en su caso, de las unidades de ejecución, además de los plazos para su ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

A estos efectos se prevé que el presente Plan Parcial se desarrolle como una única unidad de ejecución, coincidente con la delimitada por las NNSS de Cercedilla, que es la señalada en todos y cada uno de los planos de información y proyecto.

7.2.EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.

El sistema de actuación, tal y como indica la ficha urbanística es el de **Compensación**.

7.3.PLAZOS DE EJECUCIÓN.

El presente Plan Parcial prevé una única etapa para la implantación de los servicios urbanos y la ejecución de las obras de urbanización referentes a las distintas redes locales y su conexión con los puntos de acometida o abastecimiento a las generales del municipio.

En relación con ello es de señalar:

Duración y obras de urbanización a realizar.

Se prevé un plazo de 36 meses, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas, solicitando al Ayuntamiento su recepción provisional.

Las obras a realizar en desarrollo del Plan Parcial serán las relativas a los siguientes aspectos:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.
- Red de riego.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Plazos para la edificación.

Se prevé un plazo de 5 años, como máximo, a contar desde la recepción de las obras de urbanización, para acometer la edificación de los solares creados.

7.4.NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.

Se consideran como servicios urbanos mínimos necesarios para permitir la utilización de los terrenos, los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales y suministro de energía eléctrica, a los que habría que añadir unas adecuadas condiciones de accesibilidad. En este sentido, y en función de lo establecido en la legislación vigente, cumpliéndose estos mínimos, y garantizando debidamente ante el Ayuntamiento la completa terminación de los mismos, se podría acometer la construcción de las parcelas edificables en el momento en que sea previsible que al terminar dichas construcciones la urbanización esté totalmente ejecutada, condicionando, en su caso, su utilización a dicha finalización.

El nivel mínimo necesario a alcanzar por los servicios urbanos sería el siguiente:

- Red viaria y alumbrado público:
Ejecución de la misma con excepción de la pavimentación final de aceras y capa de rodadura en calzada, señalización viaria y plantación de arbolado.
- Saneamiento:
Ejecución total de las redes de pluviales y fecales, con continuidad hasta los puntos finales de vertido y conexión a las redes generales municipales.
- Abastecimiento de agua:
Ejecución de la red correspondiente.
- Energía eléctrica:
Ejecución de la red de Baja Tensión y Centros de Transformación adecuados para la prestación del servicio, según las previsiones de potencia estimadas y las condiciones de la compañía suministradora.

En función de ello, y alcanzada dicha situación, los titulares de parcelas, en su caso, podrán solicitar licencias de edificación, antes de que las mismas hayan adquirido la condición de “solar”. Dicha simultaneidad entre urbanización y edificación requerirá el cumplimiento exhaustivo de las condiciones establecidas en la legislación vigente.

7.5.RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

El artículo 135 de la LSCM, establece que la recepción de las obras de urbanización corresponde al ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

Por otra parte, el artículo 136 de dicha Ley indica que la conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento, indicando no obstante que el planeamiento urbanístico podrá prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de dicha urbanización de constituirse en entidad urbanística de conservación, en cuyo caso la conservación de la urbanización corresponderá a ésta.

Finalmente, se indica en dicho artículo que la atribución de la conservación de la urbanización a una entidad urbanística de conservación comportará para el Ayuntamiento la obligación legal de subvencionar dicha entidad.

7.6.ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES.

El plazo máximo de 36 meses fijado para la total terminación de las obras de urbanización queda comprometido por la iniciativa privada a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

No obstante, hay que entender que dicho plazo está en cierta medida supeditado a circunstancias cuya resolución excede en algunos casos de la responsabilidad que realmente pueden asumir los promotores, especialmente en aquellos aspectos de competencia de las distintas compañías suministradoras.

En este sentido, se estima que una mayor duración de las obras de urbanización que supusiera un incremento del plazo de seis meses, debido a imprevistos que pudieran sobrevenir en el transcurso de las mismas, no alteraría de forma sustancial los objetivos del Plan.

No obstante, si una vez transcurrido el plazo indicado, no han sido iniciadas las obras de urbanización, será necesario adaptar el proyecto a la normativa vigente en el momento de su inicio.

Respecto a las previsiones espaciales del Plan, hay que señalar que la urbanización incluye no solamente la propia del ámbito, sino también las necesarias conexiones de los servicios urbanos a los generales de la ciudad que discurren fuera del ámbito del presente sector.

8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

8.1. INVERSIONES EN URBANIZACION.

Las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el presente Plan Parcial pueden dividirse en dos grandes categorías:

- Las asociadas al proceso de urbanización.
- Las asociadas al proceso de edificación.

A efectos del presente Estudio Económico Financiero, serán objeto de valoración y análisis las relativas al proceso de urbanización, que comprenden todas aquellas inversiones encaminadas a la transformación y preparación del suelo para acoger los usos urbanos previstos, y disponerlo de forma que se garantice su condición de solar de conformidad con las determinaciones de la legislación vigente y las previsiones y determinaciones propias de este Plan Parcial.

Dichas inversiones serán las relativas a:

- Los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- Obras de explanación, y pavimentación y señalización de la red viaria.
- Obras de saneamiento hasta las acometidas de las edificaciones, y vertido.
- Infraestructura de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red de telecomunicaciones y gas combustible.
- Ajardinamiento y amueblamiento de los suelos integrantes del sistema de espacios libres y zonas verdes.

En cualquier caso, se ha previsto, dentro de la valoración que se formula, el enganche de las redes locales a las redes generales municipales que lo han de servir.

8.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.

De conformidad con las previsiones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 21, en relación con el 18, y en la medida en que quedan vigentes los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del ámbito de actuación, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

En cualquier caso, no se derivará para el correspondiente Ayuntamiento afectado ni para la Administración urbanística actuante, caso de ser otra, en su cualidad de Administración Actuante y no como titular patrimonial, carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización. En este momento será la Entidad Urbanística Colaboradora la que mantenga la urbanización hasta que el Ayuntamiento reclame para sí dicha obligación.

8.3.EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Urbanización Interior.

Consideramos la superficie calificada de viario local, que supone 9.415,86 m²s.

Para una primera estimación (el proyecto de urbanización determinará con exactitud estos importes), y por comparación con desarrollos de similares características, se estima un importe de **941.586 €**.

Cargas exteriores.

Se evalúan a continuación las cargas exteriores más importantes que deberá asumir el sector, sin perjuicio de que, a lo largo de la tramitación, y como resultado de los informes de los organismos y compañías afectados, se determinen otras adicionales:

- Conexión de infraestructuras a redes generales 250.000 €

Otros gastos.

Respecto al coste del planeamiento, estudios complementarios, gestión urbanística, pago de tasas y publicaciones, etc...se estima una cantidad total de 150.000 €.

RESUMEN:

Obras de urbanización interior:	941.586 €
Cargas exteriores:	250.000 €
Otros gastos:	150.000 €
Total:	1.341.586 €

8.4.CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Es evidente la total capacidad económica de los promotores privados, al ser propietarios de la totalidad del suelo integrante del ámbito de gestión que se considera, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo.

Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo señalado del ámbito, que eventualmente pueden servir de base a enajenaciones o créditos hipotecarios para acometer la urbanización y en su caso la edificación.

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearan para acometer la promoción del ámbito de actuación, la urbanización se ejecutará bien a través de los medios propios o a través de los créditos o mecanismos de financiación que se consideren convenientes.

En cualquiera de los casos, como queda especificado en posteriores apartados, la ejecución quedará garantizada a través de los oportunos avales bancarios.

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, se ejecutaran bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

8.5.EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.

Se prevé la ejecución de las obras de urbanización interior y de las conexiones con las redes exteriores en una sola etapa.

Se prevé una duración de las obras de urbanización de 36 meses, durante los cuales, y en la forma prevista en la legislación vigente, se podrá acometer de forma simultánea la edificación.

En cuanto a la inversión relativa a las obras de urbanización, en relación con la superficie del ámbito de actuación y el aprovechamiento edificable lucrativo previsto, se fija en los siguientes valores unitarios:

- Coste unitario por suelo del ámbito de actuación:

$$1.341.586 \text{ €} / 52.087,11 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{25,75 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- Coste unitario por superficie lucrativa edificable de titularidad privada (90% de 6.771,32 = 6.094,19 m²c)

$$1.341.586 \text{ €} / 6.094,19 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{220,14 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

Estos valores se consideran aceptable y por tanto viable económicamente la operación urbanística.

8.6.GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.

De acuerdo con el artículo 108, apartado 1.b) de la vigente Ley del Suelo de la comunidad de Madrid, de forma previa a la iniciación de las obras de urbanización se establecerá la constitución de avales bancarios cifrados en el 10% del coste resultante para la ejecución de la urbanización e implantación de los diferentes servicios urbanísticos como garantía legal para proceder a la promoción del suelo.

9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

9.1. NECESIDAD Y OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido aprobado por RDL 7/2105, de 30 de octubre, establecen en su artículo 22.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular 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”*.

Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General o de Desarrollo, como en este caso, es determinar la sostenibilidad económica **a largo plazo** de la hacienda local municipal (principal afectada por el desarrollo de ámbitos o sectores), debido a la incorporación al conjunto de la población de una nueva urbanización.

Para alcanzar dicho objetivo se deberán identificar y cuantificar:

- Incrementos patrimoniales derivados del desarrollo.
- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente ayuntamiento una vez recepcionada la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del sector.

Debido a la reducida dimensión del ámbito, la repercusión de su desarrollo en las arcas públicas es prácticamente nula, por lo que para este estudio únicamente se compara el gasto que supone para el ayuntamiento el mantenimiento de los viarios con el ingreso generado mediante el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Respecto a la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el plan parcial califica suelo con este uso, lo que permite equilibrar en este aspecto una zona donde predomina el suelo residencial.

De todas formas, realizar este análisis en una superficie de suelo tan pequeña no tiene validez alguna, debiéndose hacer a nivel de Municipio, analizando el Plan General, o incluso a nivel comunitario, mediante estudios específicos.

9.2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

Aprovechamiento de cesión.

Siendo el aprovechamiento total del ámbito 6.771,32 m²e, será preciso ceder al ayuntamiento suelo urbanizado capaz de acoger el 10% de dicho aprovechamiento:

$$6.771,32 \text{ m}^2\text{e} * 0,10 = \mathbf{677,13 \text{ m}^2\text{c}}$$

O su valor económico en caso de optar por su monetización.

Obtención de las redes públicas de cesión.

La superficie que el Plan Parcial califica como redes públicas generales o locales es la siguiente:

		REDES PÚBLICAS GENERALES	REDES PÚBLICAS LOCALES
		Suelo	
Viario Público	RL-SU		9.415,86 m ² s
Servicios infraestructuras	CT		50,00 m ² s
Equipamiento	EQ	1.500,00 m ² s	
Zonas verdes	RL-ZV		3.311,36 m ² s
		1.500,00 m²s	12.777,22 m²s
Total Redes Públicas		14.277,22 m²s	

9.3. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudiarán aquellas redes de infraestructuras que dependan del ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tendrán en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local. Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución de agua: Ayuntamiento de Cercedilla.
- Red de distribución de energía eléctrica: Iberdrola Distribución Eléctrica.
- Red de gas natural: Madrileña Red de Gas.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Las ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario. En función de estas ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

Mantenimiento del viario público y del alumbrado público:

Se prevén obras de pavimentación y de alumbrado.

Superficie: 9.415,86 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado: 0,64 €/ m²s (pavimentación) y 0,4 €/ m²s (alumbrado público).

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:

$$(0,64 + 0,13) \text{ €/ m}^2\text{s} \times 9.415,86 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{7.250,21 \text{ €/año}}$$

Mantenimiento de la red de saneamiento:

Superficie: 9.415,86 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado: 0,55 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual de la red de saneamiento:

$$0,55 \text{ €/m}^2 \times 9.415,86 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{5.200,00 \text{ €/año}}$$

Mantenimiento de los espacios libres:

Superficie: 3.311,36 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado: 0,5 €/m²s

$$0,5 \text{ €/m}^2 \times 3.311,36 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{1.655,68 \text{ €/año}}$$

Por lo tanto, el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: **14.105,89 €/año**

Las ratios de conservación estimadas se han considerado en base a las siguientes consideraciones:

Pavimentación (calzada y aceras): mantenimiento y reparaciones puntuales en un 10 % de la superficie anualmente:

Calzada (MBC): $7.532,69 \text{ m}^2\text{s} \times 6 \text{ €/m}^2 \text{ MBC} \times 0,1 = 4.519,61 \text{ €/año}$

Acera (cambio baldosas): $1883,17 \text{ m}^2\text{s} \times 8 \text{ €/m}^2 \text{ (baldosa)} \times 0,1 = 1.506,52 \text{ €/año}$.

Ratio: 0,64 €/m²s

Alumbrado público: mantenimiento y reparaciones puntuales de columnas de alumbrado público.

Columnas: $25 \text{ columnas} \times 500 \text{ €/ud} \times 0,1 = 1.250 \text{ €} \dots \text{ratio: } \underline{0,13 \text{ €/m}^2\text{s}}$

Saneamiento: Limpieza y reparaciones puntuales de la red:

Limpieza de la red: $80 \text{ h (limpieza)} \times 65 \text{ €/h} = 5.200 \text{ €} \dots \text{ratio: } \underline{0,55 \text{ €/m}^2\text{s}}$

Espacios libres: Limpieza, poda y desbroce.

Desbroce: $0,2 \text{ €/m}^2\text{s}$

Poda: $0,1 \text{ €/m}^2\text{s}$

Limpieza: $0,2 \text{ €/m}^2\text{s}$

ratio: 0,5 €/m²s

9.3. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.

A continuación, se identifica el principal ingreso que obtiene la administración, el Impuesto de Bienes Inmuebles, y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Su determinación se realiza según las especificaciones de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Para el cálculo del IBI que percibirá el ayuntamiento, se emplean los valores de la Ponencia de Valores de la Gerencia Regional del Catastro de Madrid, del año 2016.

Para el cálculo del importe del impuesto, se aplicará el coeficiente siguiente sobre el valor catastral calculado:

- Bienes inmuebles de naturaleza urbana: 0,5820%.

Calculando el Valor catastral como la suma del valor catastral del suelo y el de la construcción, de acuerdo con las fórmulas siguientes:

VALOR CATASTRAL PARCELAS (R. UNIFAMILIAR) = Superficie de la parcela x Valor unitario VUB (€/m² en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC = 650 €/m²c) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

Los datos empleados para el cálculo son los siguientes (no se incluye el suelo ni la edificabilidad residencial propuesta como cesión de aprovechamiento al ayuntamiento):

Suelo residencial:	34.028,90 m ² s
Edificabilidad residencial:	6.094,19 m ² c
Valor Unitario Unifamiliar (VUB):	144 €
Gastos y Beneficios (G+B) (residencial):	1,25
Coeficiente de Mercado (RM):	0,4
Módulo Construcción (MBC):	650€/m ²

Con los datos anteriores:

Valor catastral Suelo Residencial: (Suelo * VUC * G+B * RM)	2.450.080,80 €
IBI Suelo (0,582%)	14.259,47 €
Valor catastral Edificación Residencial.: (Edif * MBC * G+B * RM)	1.980.611,75 €
IBI Construcción (0,582%)	11.527,16 €

Total IBI (Suelo + Construcción) Residencial: 25.786,63 €/año

9.4. CONCLUSIÓN.

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento el desarrollo del sector son superiores a los gastos producidos.

10. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE.

El presente Plan se ha de someter, en primer lugar, a lo dispuesto en la legislación vigente que señala su contenido y determinaciones técnicas, estando constituida dicha legislación básica por la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que repetidamente se cita en esta Memoria como L.S.C.M. Además de ello, el Plan Parcial se ha de ajustar en todas

sus determinaciones al planeamiento general de referencia, que en este caso son las Normas Subsidiarias de Cercedilla.

En este sentido el Plan Parcial adopta como delimitación del sector la recogida en NNSS para el Sector SAU 3 “Los Arroyuelos” del mismo, si bien al medir su superficie sobre una cartografía más detallada se ha detectado una pequeña diferencia con respecto a la señalada en la ficha contenida en dicho Plan, no es significativa a los efectos que nos ocupan.

Tal como se puede comprobar en el conjunto de documentos que lo integran, el presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones de las Normas Subsidiarias, estableciendo la ordenación pormenorizada de la totalidad de este sector en los términos fijados por la legislación vigente. Para ello, el Plan Parcial contiene las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística establecidas por la L.S.C.M., y que se señalan en el punto 1.4 de esta Memoria.

El Plan, por una parte, asigna los correspondientes usos pormenorizados, delimitando las distintas zonas en que se divide el territorio por razón de aquellos. En este sentido, en las Normas y Ordenanzas Urbanísticas se regulan adecuadamente las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en cada una de dichas zonas. En las mismas se puede comprobar cómo los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con el uso global Residencial, absolutamente predominante en el ámbito.

Dentro de las determinaciones pormenorizadas de ordenación que le corresponden al Plan Parcial, se respetan las exigencias del Artículo 48.1 de la L.S.C.M. en lo que se refiere a alineaciones y rasantes, las condiciones que deben cumplir las parcelas (o manzanas) y los usos de la edificación, las reservas de suelo para redes públicas y el sistema de ejecución por compensación.

También se justifican los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas indicadas en el Artículo 48.2 de la L.S.C.M. Según el Artículo 48.4 de la L.S.C.M. el Plan Parcial es una ordenación global e incluye las redes generales teniendo en cuenta las previstas en el planeamiento general.

Madrid, Noviembre 2023

Promotor

Redactores

AGUSTIN
SANCHEZ

Firmado digitalmente

AGUSTIN SANCHEZ

Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU

Agustín Sánchez Guisado
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 17203
UBD, S.L

Firmado por BLANCO SANCHEZ
AMPARO - ***1557** el día
16/11/2023 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Amparo Blanco Sánchez
Arquitecta
Colegiado nº 22716

2- NORMAS URBANISTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS.

CAPITULO. 1:	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.	57
ARTICULO. 1:	OBJETO, FUNCIÓN Y CONTENIDO SUSTANTIVO.	57
ARTICULO. 2:	ÁMBITO DE APLICACIÓN.	57
ARTICULO. 3:	VIGENCIA.	57
ARTICULO. 4:	EFFECTOS.	57
ARTICULO. 5:	MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL.	58
ARTICULO. 6:	CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL.	58
ARTICULO. 7:	NORMAS DE INTERPRETACIÓN.	58
ARTICULO. 8:	AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA.	59
CAPITULO. 2:	TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.	59
ARTICULO. 9:	TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN EL PLAN PARCIAL.	59
CAPITULO. 3:	REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	60
ARTICULO. 10:	CALIFICACIÓN DEL SUELO.	60
ARTICULO. 11:	REDES PÚBLICAS.	60
ARTICULO. 12:	REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	61
CAPITULO. 4:	DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.	62
ARTICULO. 13:	CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.	62
ARTICULO. 14:	PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO.	62
ARTICULO. 15:	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN.	62
ARTICULO. 16:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN.	63
ARTICULO. 17:	PARCELACIÓN.	63
ARTICULO. 18:	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.	63
ARTICULO. 19:	CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN.	64
ARTICULO. 20:	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	64
ARTICULO. 21:	DERECHO A EDIFICAR.	64
CAPITULO. 5:	DETERMINACIONES DE ORGANISMOS AFECTADOS Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.	64
ARTICULO. 22:	DETERMINACIONES RESPECTO A CONDICIONES AMBIENTALES.	64
ARTICULO. 23:	DETERMINACIONES RESPECTO A LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR IMPACTOS AMBIENTALES.	65
ARTICULO. 24:	DETERMINACIONES RESPECTO AL SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL.	73
ARTICULO. 25:	DETERMINACIONES RESPECTO A LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO.	73
ARTICULO. 26:	DETERMINACIONES RESPECTO A LOS PUNTOS DE VERTIDO.	74
CAPITULO. 6:	NORMAS DE URBANIZACIÓN.	75
ARTICULO. 27:	NORMATIVA DE APLICACIÓN.	75

ARTICULO. 28:	OBRAS E INFRAESTRUCTURAS A CARGO DEL ÁMBITO.	75
ARTICULO. 29:	DETERMINACIONES RESPECTO A LA DEPURACIÓN DE AGUA RESIDUAL.	75
ARTICULO. 30:	DETERMINACIONES RESPECTO A LA RED DE SANEAMIENTO.	75
ARTICULO. 31:	DETERMINACIONES RESPECTO AL RIEGO DE ZONAS VERDES.	76
ARTICULO. 32:	CONDICIONES DE CÁLCULO DE LAS REDES DE SERVICIOS Y OTRAS DE URBANIZACIÓN.....	76
CAPITULO. 7:	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.	76
ARTICULO. 33:	NORMAS GENERALES.	76
CAPITULO. 8:	ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....	77
ARTICULO. 34:	GENERALIDADES.	77
ARTICULO. 35:	ZONA 01. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RUC3).....	78
ARTICULO. 36:	ZONA 02. EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (EQ).	82
ARTICULO. 37:	ZONA 03. RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS (RL-SU, CT).	83
ARTICULO. 38:	ZONA 04. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOM. PÚBLICO. (RL-ZV).	83

CAPITULO. 1: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTICULO. 1: Objeto, función y contenido sustantivo.

El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbanizable constituido por el Sector SAU-3 Los Arroyuelos” de las Normas Subsidiarias de Cercedilla, vigentes desde el 27 de junio de 1985 (BOCM, de 3 de agosto de 1985) tras su aprobación definitiva. El Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.

La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV – Sección Primera (Art. 47 al 49) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el BOCM el acuerdo de su aprobación definitiva.

ARTICULO. 2: Ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el sector de suelo urbanizable delimitado como una unidad de ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación del Plan.

ARTICULO. 3: Vigencia.

El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.C.M.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales ó de la suspensión parcial ó total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

ARTICULO. 4: Efectos.

Este Plan Parcial, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca ó ámbito del mismo.

Obligatoriedad. El Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad. La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen, al objeto de soportar la edificación prevista.

ARTICULO. 5: Modificaciones del Plan Parcial.

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades previstas en los Arts. 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.

Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ARTICULO. 6: Contenido documental del Plan Parcial.

El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo la información operativa necesaria.
- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento. (En documento anexo aportado por los propietarios que ejercen la iniciativa de ejecución).
- Planos de Ordenación Pormenorizada.
- Organización y gestión de la ejecución.
- Normas y Ordenanzas Urbanísticas.
- Anexos complementarios.

ARTICULO. 7: Normas de interpretación.

- a. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento general al que éste se somete, y con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
- b. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán ésta últimas. Y si se diesen entre

determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

- c. Si se dieran contradicciones entre las determinaciones contenidas en el texto y las contenidas en los planos, prevalecerán aquellas sobre éstas.
- d. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellas sobre éstas.
- e. Por último, y con carácter general en caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones propias de este Plan, que no hayan podido ser resueltas por aplicación de los apartados precedentes, o que se produzcan como consecuencia de la aplicación del mismo en relación con el planeamiento general, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo

ARTICULO. 8: Afecciones y Normativa complementaria.

En lo no regulado específicamente por el presente Plan Parcial, será de aplicación la Normativa de las NNSS vigentes, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

CAPITULO. 2: TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

ARTICULO. 9: Terminología empleada en el Plan Parcial.

- a. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes Normas Subsidiarias.
- b. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido particular que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.
- c. En cuanto a la terminología referida a la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se utiliza en la redacción de planes urbanísticos en esta Comunidad.

CAPITULO. 3: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ARTICULO. 10: Calificación del suelo.

- a. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.
- b. El presente Plan Parcial califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:

Zona 01.	Residencial Unifamiliar (RUC3)
Zona 02.	Equipamiento público (EQ)
Zona 03.	Red viaria e Infraestructura (RL-SU, CT).
Zona 04.	Espacios libres de uso y dominio público (RL-ZV).

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el Capítulo 8. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- c. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, éstas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, ó bien adscritas a las distintas redes públicas.

ARTICULO. 11: Redes públicas.

- a) Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de infraestructuras y espacios libres, todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito o de la población en general.
- b) Dichas redes se regulan mediante las Ordenanzas específicas de las zonas 03 (Equipamiento público), 04 (Red viaria e Infraestructuras) y 05 (Espacios libres de uso y dominio público).
- c) Las redes públicas podrán tener carácter:

Supramunicipal, que son aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal, y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid. (Art. 36/1 a) de la L.S.C.M.). **No existen en este plan parcial.**

General, que son aquellas cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco a nivel

supramunicipal. (Art. 36/1 b) de la L.S.C.M.). Tienen este carácter las zonas calificadas como EQ.

Local, que son aquellas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto. (Art. 36/1 c) de la L.S.C.M.). Tienen este carácter las zonas calificadas como RL-ZV (zonas verdes), RL-SU (viario local) y CT (centro de transformación).

ARTICULO. 12: Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

- a) Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento de rango superior a que se somete, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial.
- Redacción del Proyecto de Urbanización de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta las correspondientes redes generales de la ciudad.

De gestión:

- Redacción de los instrumentos de gestión necesarios para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento (Proyecto de Reparcelación).

De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:

Zona 03. Equipamiento público (EQ)

Zona 04. Red viaria e Infraestructura (RL-SU, CT).

Zona 05. Espacios libres de uso y dominio público (RL-ZV).

A estos suelos hay que añadir los correspondientes urbanizados con capacidad para localizar el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetización del mismo en el correspondiente instrumento de gestión.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización total del ámbito, según propone el Plan Parcial.
- b) Por lo que se refiere a los derechos que los titulares privados del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado en las NNSS, el Sector constituye su propia Área de Reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el aprovechamiento lucrativo apropiable el 90% del total.

CAPITULO. 4: DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

ARTICULO. 13: Condiciones generales para su desarrollo.

- a) La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.
- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de actuación por compensación.

ARTICULO. 14: Planeamiento y proyectos de Desarrollo.

- a) No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.
- b) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:
 - Proyecto de Equidistribución.
 - Proyectos de Urbanización.
 - Proyectos de Parcelación (en su caso).
 - Proyectos de Edificación.

ARTICULO. 15: Proyecto de Equidistribución.

Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en el artículo 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas resultantes, a escala mínima de 1/2.000

Formulación: Será tramitado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ARTICULO. 16: Proyecto de Urbanización.

Contenido: El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos, que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

Formulación: Será formulado por los propietarios que ejercen la iniciativa de ejecución, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ARTICULO. 17: Parcelación.

La parcelación, segregación ó división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

Formulación y tramitación: Se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

ARTICULO. 18: Proyectos de Edificación.

Los proyectos de edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación. Así mismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Todo proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado, que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

ARTICULO. 19: Condiciones de actuación y ejecución.

- a) La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.
- b) **Ámbito de actuación.**
La ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.
- c) **Determinación del sistema de actuación.**
La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de compensación.

ARTICULO. 20: Conservación de la urbanización.

Tras la completa terminación de las obras de urbanización, y en el plazo máximo de un mes, se realizará su recepción por parte del Ayuntamiento, garantizándose éstas por un plazo de un año (o dos si así se determina).

Una vez producida la recepción administrativa de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales. Hasta ese momento la conservación será a cargo de la Junta de Compensación o de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación a formar en su caso.

ARTICULO. 21: Derecho a edificar.

- a) Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.
- b) No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

CAPITULO. 5: DETERMINACIONES DE ORGANISMOS AFECTADOS Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.

ARTICULO. 22: Determinaciones respecto a condiciones ambientales.

- Los proyectos de las futuras edificaciones incluirán medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, a fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
- La profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior de las edificaciones (sótanos).
- Se deberán establecer los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos, en cumplimiento del apartado 7.2.5. del Plan Integral de Mejora de la Calidad del río Tajo.

ARTICULO. 23: Determinaciones respecto a las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales.

En este apartado se describen las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales, así como las relativas a vigilancia ambiental.

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR IMPACTOS

Se describen a continuación aquellas medidas tendentes a evitar, minimizar o corregir los posibles impactos generados como consecuencia de la ejecución de la actuación proyectada.

También se incluyen, referencias a aquellas recomendaciones y buenas prácticas de operación de posible aplicación, tendentes a minimizar o anular diferentes afecciones, por leves que sean en origen.

Las medidas preventivas y correctoras que aquí se exponen se diferencian según su inclusión en las distintas fases de desarrollo del proyecto, distinguiéndose así, para cada una de las variables, medidas:

- A incorporar en el Proyecto de Urbanización
- A considerar durante la ejecución de las obras de urbanización y/o construcción (Plan de Obra)
- A incorporar en los futuros Proyectos de Edificación

El Plan Parcial incorpora numerosas actuaciones cuyo fin último no es otro que el de evitar posibles impactos y minimizar riesgos ambientales como consecuencia del desarrollo de la ordenación proyectada.

A continuación se detallan las medidas particulares diseñadas, en referencia a las distintas variables que puedan verse afectadas por las actuaciones previstas. Esta descripción recoge, a modo de síntesis, una convergencia con los criterios de sostenibilidad en los que se deben de basar tanto el planeamiento urbanístico y de infraestructuras asociadas como el proceso urbanizador.

CALIDAD ATMOSFÉRICA

Se establecen las siguientes recomendaciones encaminadas a asegurar y garantizar la calidad del aire en el ámbito de estudio:

- Con carácter general, se recomienda que la autoridad municipal vigile el cumplimiento de la legislación vigente relativa a:
 - Emisiones con origen en el tráfico rodado. En concreto, las medidas que deben adoptarse contra la contaminación atmosférica causada por las emisiones de los vehículos de motor (*Directiva 98/69/CE; Directiva 99/96 del Parlamento Europeo y del Consejo*).
 - Niveles de inmisión. Real Decreto 102/2011 de mejora de la calidad del aire.

RECOMENDACIONES DE CARÁCTER GENERAL A CONSIDERAR EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- Utilizar arbolado como sumidero eficiente de CO₂ y fuente de oxígeno al medio. Se recomienda diferenciar entre el arbolado de hoja caduca, allí donde sea necesario controlar el soleamiento, protegiendo las fachadas del sol en época estival y favoreciendo la irradiación sobre las fachadas durante el invierno; del arbolado perenne, como sumidero permanente de CO₂.
- Considerar la posibilidad de implantar sistemas de generación de calor-frío y ACS a escala superior a la edificatoria, dado el carácter de nuevo desarrollo del planeamiento estudiado.

MEDIDAS PREVENTIVAS A CONSIDERAR DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Durante el movimiento de tierras, si éste coincide con períodos secos, se deberá evitar la generación de polvo y partículas a la atmósfera. Para ello, se regarán los caminos de obra sin revestir mediante aljibes y/o mangueras, así como las tierras que vayan a ser removidas y sean susceptibles de producir polvo.
- Planificar el tránsito de vehículos pesados a la obra, a fin de reducir las posibles emisiones asociadas.

RECOMENDACIONES DE CARÁCTER GENERAL A CONSIDERAR EN LOS FUTUROS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

- Considerar la implantación de conceptos de arquitectura bioclimática en el diseño de las diferentes edificaciones propuestas para el sector de estudio, sea cual sea su uso final. Así, se propone aprovechar al máximo las opciones de climatización mediante estrategias pasivas, evitando así la necesidad de emplear en la medida de lo posible instalaciones activas (menor consumo, menor emisión de gases a la atmósfera, etc.).
- Prestar especial atención al diseño de la envolvente térmica de los edificios, tratando de ir más allá del cumplimiento estricto de las exigencias establecidas en la parte 1 del Documento Básico de Ahorro de Energía (HE1) del Código Técnico de la Edificación, por el que se regula la limitación de la demanda energética.
- Con relación al punto anterior, tratar de realizar el diseño de la envolvente y los cálculos de demanda energética mediante la opción general incluida en el citado apartado del Documento Básico de Ahorro de Energía. De esta forma, se podrá optar a calificaciones energéticas por encima de la clase D en el proceso de certificación energética de los proyectos y de los edificios terminados.
- En el empleo de fuentes de energía convencionales, recurrir al uso de combustibles que optimicen el uso de la energía y produzcan menores emisiones contaminantes.
- Incentivar el desarrollo y uso de las energías renovables, como complemento al uso de las energías convencionales, especialmente en instalaciones colectivas.
- Considerar, más allá de la utilización de instalaciones de energía renovable para ACS a las que obliga el Documento HE4 del CTE, la posibilidad de implantar, por ejemplo, sistemas de microgeneración (alimentados por gas natural) para este mismo suministro, para el agua caliente de calefacción y para la producción de energía eléctrica en el mismo punto de consumo (generación distribuida).

- Recurrir en la selección de los equipos pertenecientes a las instalaciones térmicas a aquellos sistemas y aparatos de mayor eficiencia (A ó A+).
- Incorporar la programación necesaria para regular el funcionamiento de los aparatos de refrigeración y calefacción con un sistema de gestión adecuado que produzca un eficaz funcionamiento de los mismos con el correcto uso de la energía (equipos con capacidad de modulación, etc.).
- Evitar en lo posible sistemas de combustión atmosférica (calderas de calefacción y ACS y quemadores), para eludir la necesidad de colocar rejillas de ventilación en cocinas que originan importantes pérdidas de aislamiento térmico y acústico.

CALIDAD ACÚSTICA

Se establecen las siguientes recomendaciones encaminadas a lograr una mejor situación acústica tras el desarrollo del sector:

MEDIDAS GENERALES SOBRE EL TRÁFICO RODADO

Configuración de las nuevas vías – Diseño y señalización:

- Para la consecución de las velocidades consideradas en el estudio acústico (50 Km/hora en el viario interior), se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:
 - Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular) cada 50 metros aproximadamente, que no emitan ruido al paso de vehículos como los habitualmente utilizados.
 - Estrechamientos en puntos no críticos.
 - Cambios de alineación (en puntos no críticos).
 - Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario interior de acceso.
 - Cualquiera de estas medidas se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
 - Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.

Materiales:

- Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/hora.
- Se recomienda realizar un seguimiento que garantice el perfecto estado de conservación del asfalto, de forma que se evite la emisión de ruido innecesario por la existencia de irregularidades y baches, así como por el deterioro de la capa asfáltica.

RECOGIDA DE BASURAS Y SERVICIOS DE LIMPIEZA

- La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre las siete y las veintitrés horas
- Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.
- Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan las emisiones sonoras, evitando la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire.
- Se recomienda restringir el periodo de uso de contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno cuando éstos sean de superficie, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

ACTIVIDADES – RUIDO COMUNITARIO

- Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica.
- Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas.

INSPECCIÓN Y VIGILANCIA DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

El Ayuntamiento deberá hacer cumplir su Ordenanza Municipal, y controlar determinadas actuaciones con el fin de conseguir el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que son de aplicación en el sector de estudio. Entre estas actuaciones se encuentran:

- Las emisiones acústicas tanto de las actividades que se implanten en el ámbito, como de las que se deriven de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo.
- Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.
- El cumplimiento de las velocidades máximas establecidas en cada una de las vías.
- La regulación del ruido de ocio.

MEDIDAS PREVENTIVAS A CONSIDERAR DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN

El proceso urbanizador tendrá en cuenta el empleo de técnicas constructivas que permitan disminuir la afección acústica mediante la selección de vías de acceso a la obra con itinerarios que no afecten a zonas sensibles, utilizando maquinaria homologada y realizando las operaciones de mantenimiento de la misma en plazo y forma.

Así, se establecen las siguientes medidas al objeto de prevenir afecciones sobre la calidad acústica del ámbito, que serán parte de las funciones del técnico de vigilancia ambiental de la obra:

- Establecer viales de acceso para los transportes de materiales de cantera y los elementos constructivos que discurran por zonas que produzcan el mínimo de molestias por ruido a las poblaciones adyacentes del término municipal y a los núcleos urbanos próximos.
- Seleccionar y utilizar máquinas y herramientas lo más silenciosas posibles.
- Racionalizar la circulación de vehículos y de maquinaria de apoyo a la obra.
- Insonorizar la maquinaria de apoyo a la obra que genere más ruido, recurriendo, por ejemplo, a la utilización de silenciadores en maquinaria con sistemas de combustión interna o de presión de aire.
- Seleccionar, siempre que sea posible, técnicas y procesos constructivos que generen menos ruido y menos vibraciones.
- Respetar los límites de velocidad impuestos en las vías de circulación de acceso a la obra.
- Exigir la ficha de Inspección Técnica de todas las máquinas que vayan a emplearse en la ejecución de las obras de urbanización de los sectores, para evitar el empleo de maquinaria que exceda los límites que para tal efecto establece la reglamentación vigente.
- Realizar las operaciones de mantenimiento de la maquinaria en los plazos y forma adecuada, al objeto de garantizar que las emisiones acústicas de las mismas se mantengan en los valores que sirvieron para su homologación inicial, según las directivas europeas y reglamentación nacional de aplicación.

MEDIDAS PREVENTIVAS A CONSIDERAR EN LOS FUTUROS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Tal y como indica el estudio acústico, no son precisas medidas correctoras frente al impacto acústico para conseguir los niveles mínimos de confort exigidos por la normativa vigente para ninguno de los usos previstos.

MEDIDAS PREVENTIVAS A CONSIDERAR EN LOS FUTUROS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

- Todos los documentos técnicos de obra recogerán la utilización de materiales en parámetros exteriores e interiores, forjados, puertas y ventanas, que permitan un aislamiento adecuado.
- Las instalaciones auxiliares y complementarias de la edificación como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, funcionamiento de máquinas, distribución y evacuación de aguas, transformación de energía eléctrica y otras de características similares, se instalarán de manera que se garantice que no transmitan al exterior ni al interior de los locales niveles sonoros o vibratorios superiores a los establecidos por la normativa de aplicación en cada caso.
- Los elementos constructivos y de insonorización de que se dote a los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales o de servicios, deberán poseer el aislamiento necesario para evitar que la transmisión de ruido supere los límites establecidos. Si fuera necesario, dispondrán del sistema de aireación inducida o forzada que permita el cierre de huecos o ventanas.
- La instalación en edificios de cualquier sistema de aviso acústico como alarmas, sirenas y otros similares requerirá la autorización del Ayuntamiento. El nivel sonoro

máximo autorizado para este tipo de alarmas será de 85 dB(A), medido a 3 metros de distancia y en la dirección de la máxima emisión.

MEDIDAS CORRECTORAS A INCORPORAR EN LOS FUTUROS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y/O EDIFICACIÓN

Como criterio aplicable a todas las parcelas residenciales, se recomienda que, siempre que sea posible y compatible con otros criterios y condicionantes del diseño arquitectónico, la distribución interior de las futuras edificaciones disponga los recintos necesitados de mayor protección acústica sobre las fachadas protegidas, ubicando aseos, cocinas y circulaciones en aquellas orientadas hacia las fuentes de ruido.

CALIDAD DEL SUELO

Las principales afecciones previstas, relacionadas con la calidad del suelo están relacionadas con la pérdida de parte del material de subsuelo, más que con la alteración de las características del mismo.

MEDIDAS PREVENTIVAS DE CARÁCTER GENERAL

- Evitar el inicio de procesos erosivos, a través de la siembra de herbáceas y matorrales en futuras zonas verdes o en aquellos lugares en los que sea posible, con objeto de asegurar la restauración y recuperación de zonas de uso temporal e instalaciones provisionales durante la fase de obras.
- Todos los residuos inertes generados en el desarrollo de la fase de obras, se gestionarán en un vertedero autorizado, debiendo tener lugar todas las labores de mantenimiento de la maquinaria en talleres acondicionados para ese fin con objeto de evitar riesgos de posible contaminación en la zona.
- Evitar la contaminación del suelo en las futuras zonas verdes, teniendo especial cuidado a la hora de elegir los compuestos que se van a utilizar para realizar los diferentes tratamientos fitosanitarios, la dosis, adecuación, y época de tratamiento, así como la facilidad de dispersión en el medio que tenga, y la aplicación en fecha, cantidad y composición de los fertilizantes adecuados.

HIDROLOGÍA, ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

En este caso se trata de recomendaciones de carácter general destinadas a minimizar los posibles impactos que se originarán sobre el sistema de abastecimiento y saneamiento del ámbito.

Para la situación futura, se asume que las aguas residuales generadas por los desarrollos propuestos a través del Plan Parcial, se verterán a la red de alcantarillado municipal existente, entendiéndose que el impacto de la nueva ordenación, podrá ser absorbido por la red.

RECOMENDACIONES DE CARÁCTER GENERAL A CONSIDERAR EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- Incorporación de pavimentos absorbentes a fin de evitar incrementar la escorrentía media del terreno.
- Incorporar las disposiciones necesarias para mantener la infraestructura de saneamiento en un estado óptimo para impedir la pérdida de agua de abastecimiento

o la contaminación de las aguas subterráneas por infiltraciones del exterior que van a verterse en la red general.

- Diseñar sistemas para reutilización del agua de lluvia, al menos para el riego de zonas verdes.
- Establecer medidas que minimicen el consumo de agua en las operaciones de riego, estudiando por ejemplo, la viabilidad de instalar en las zonas verdes programadores de riego, aspersores de corto alcance en praderas, riego por goteo en zonas arbustivas y árboles y detectores de humedad del suelo.
- Disponer de sistemas de detección de fugas de agua en toda la red de abastecimiento, y saneamiento para un rápido control de las mismas.

MEDIDAS PREVENTIVAS A CONSIDERAR DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN

- Instalar equipamientos de obra (recintos impermeabilizados, balsas de decantación, fosas sépticas, barreras de sedimentos, etc.), que permitan el control de todas aquellas actividades que suponen un riesgo de contaminación hídrica.
- Controlar las operaciones que puedan producir episodios de contaminación, tanto por transporte de sólidos en suspensión como por vertido de efluentes contaminados.

RECOMENDACIONES DE CARÁCTER GENERAL A CONSIDERAR EN LOS FUTUROS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

- Se recomienda establecer medidas que minimicen el consumo de agua en los puntos de consumo:
 - Colocar aparatos sanitarios de bajo consumo en las futuras edificaciones.
 - Especificar la necesidad de depósitos de descarga en calderas individuales de ACS para disponer de agua caliente de forma inmediata y evitar pérdidas innecesarias por espera.
 - Instalar sistemas de fotodetección en todo tipo de surtidores de agua: griferías, urinarios, etc.
 - Incorporar en los inodoros sistemas que dispongan de regulación de caudal individual para ajustar el mismo a las necesidades.
 - Instalar baterías termostáticas en los grifos de agua caliente para adecuar la demanda térmica a la necesidad de cada usuario.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

RECOMENDACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Las recomendaciones a asumir por los proyectistas responsables del desarrollo de la ordenación propuesta para el ámbito son:

- Durante el desarrollo de las obras, se aprovechará al máximo la luz natural mediante una adecuada programación de los diferentes tajos de obra, evitando los trabajos en horas de escasa iluminación natural, fundamentalmente, en la fase de urbanización. En caso de utilización de proyectores, estos han de ser preferentemente de asimetría frontal y su fonometría ha de estar de acorde con el área a iluminar, utilizando viseras o aletas externas que garanticen el control de la luz fuera de las zonas requeridas.

- Diseño de los sistemas de alumbrado público evitando la emisión de contaminación lumínica hacia el firmamento.
- Correcto dimensionamiento de la necesidad de alumbrado público, sin dar lugar a una iluminación excesiva ni orientación de focos de luz hacia lugares más allá de los recorridos públicos donde sea necesaria dicha iluminación.
- Limitación de la intensidad de luz emitida controlando la potencia eléctrica, regulación horaria y estacional del régimen de funcionamiento, y el control de la distribución espectral de las lámparas utilizadas, evitando que estas emitan fuera del rango donde el ojo humano es sensible a la radiación lumínica, son medidas accesorias que no solo reducirán el gasto eléctrico sino que contribuirán a paliar las consecuencias de la contaminación lumínica.

MEDIDAS PREVENTIVAS A CONSIDERAR EN LOS FUTUROS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Con el fin de que la futura red de alumbrado no contribuya a la contaminación lumínica en la zona, se atenderán a las siguientes prescripciones a considerar en los futuros Proyectos de Urbanización y Edificación:

- Con carácter general, el conjunto de instalaciones que conformen el futuro alumbrado público del ámbito, atenderá a los estándares normativos al efecto de la contaminación lumínica, teniendo en cuenta además el conjunto de propuestas incluidas en la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación.
- Las nuevas instalaciones de alumbrado público a incorporar en el sector, atenderán a los requisitos técnicos incluidos en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, entre los que se destacan:
 - Los niveles de iluminación no superarán los establecido en la instrucción técnica complementaria (ITC) ITC-EA 02.
 - Para el alumbrado vial, se deberán cumplir los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en la ITC-EA-01. Para el resto de instalaciones de alumbrado, se cumplirán los requisitos de factor de utilización, pérdidas de los equipos, factor de mantenimiento y otros establecidos en las ITC correspondientes.
 - En donde se requiera, las instalaciones deberán disponer de un sistema de accionamiento y de regulación del nivel luminoso, tal y como se define en la ITC-EA- 04.
 - Las instalaciones de alumbrado exterior se calificarán energéticamente en función de su índice de eficiencia energética, mediante una etiqueta de calificación energética según se especifica en la ITC-EA-01.
 - Se cumplirán los niveles máximos de luminancia o iluminancia y de uniformidad mínima permitida, en función de los diferentes tipos de alumbrado exterior, según lo dispuesto en la ITC-EA-02.
 - Las instalaciones de alumbrado contarán con un régimen de funcionamiento adecuado que permita conseguir la máxima eficiencia: encendido y apagado con precisión cuando la luminosidad lo requiera, funcionamiento sólo durante el

período comprendido entre la puesta de sol y su salida o cuando la luminosidad ambiente lo requiera, etc.

- Toda instalación de alumbrado exterior deberá incluir la documentación, en forma de proyecto o memoria técnica de diseño, según se establece en la ITC-EA-05.
- Además de las lámparas de vapor de sodio, se elegirán igualmente lámparas que aumenten el rendimiento energético de la instalación (lm/m²) como las lámparas de vapor de mercurio a alta presión, halogenuros metálicos, etc.
- Las luminarias a emplear en alumbrados peatonales se recomiendan estén provistas de bloque óptico que minimiza el flujo hemisferio superior, a la vez que aumenta el inferior.

ARTICULO. 24: Determinaciones respecto al seguimiento y vigilancia ambiental.

El conjunto de medidas descritas en el artículo anterior, formarán parte del oportuno Programa de Vigilancia Ambiental, a aprobar junto con el correspondiente Proyecto de Urbanización del sector y a desarrollar bajo la supervisión del técnico de vigilancia ambiental durante la obra.

En este apartado se sintetizan las principales actuaciones y directrices a seguir para la supervisión y vigilancia del “estado ambiental” del ámbito de actuación, así como de las medidas previstas para asegurar la calidad ambiental del mismo.

Hay que tener en cuenta que, atendiendo a la fase de planeamiento en la que nos encontramos, las medidas propuestas son en la mayoría de los casos de carácter general, obtenidas de un análisis global de la propuesta de ordenación.

El Programa de Vigilancia Ambiental deberá garantizar la correcta aplicación de las diferentes normativas estatales, autonómicas y locales, además de cumplir con los siguientes objetivos:

- Comprobar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras.
- Confirmar que las medidas correctoras propuestas minimizan, de manera efectiva, las afecciones ambientales hacia las que van dirigidas.
- Identificar y valorar las afecciones reales y compararlas con las previstas en la presente Memoria.
- Identificar y localizar otros posibles impactos no previstos en este documento y que aparezcan como consecuencia de la ejecución del proyecto.

ARTICULO. 25: Determinaciones respecto a la implantación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

ARTICULO. 26: Determinaciones respecto a los puntos de vertido.

Con carácter general, en el caso de localizarse puntos de vertido, se tendrá en cuenta que con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CE).

CAPITULO. 6: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

ARTICULO. 27: Normativa de aplicación.

De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior al cual se somete el presente Plan Parcial, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en las normas Subsidiarias (NNSS) de Cercedilla.

ARTICULO. 28: Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el Art. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- g) En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

ARTICULO. 29: Determinaciones respecto a la depuración de agua residual.

El caudal medio de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas teniendo en cuenta las Normas para Redes de saneamiento del Canal de Isabel II, es de 65,65 m³/día
Las aguas fecales se conectarán a la red existente en la calle Matalascabrizas.

ARTICULO. 30: Determinaciones respecto a la red de saneamiento.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del sector. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que verterá a la red UNITARIA del municipio. Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

No deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior al caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación, es decir 2,29 l/s.

ARTICULO. 31: Determinaciones respecto al riego de zonas verdes.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

En las zonas verdes de uso público del Sector, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa municipal, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador.

ARTICULO. 32: Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.

Las determinará y justificará el Proyecto de Urbanización.

CAPITULO. 7: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

ARTICULO. 33: Normas Generales.

De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Parcial, se adoptan como Normas Generales de la Edificación, de la Urbanización y de los Usos, las recogidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cercedilla, salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se diferencien en las distintas normas zonales en función de sus características específicas.

CAPITULO. 8: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

ARTICULO. 34: Generalidades.

Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Uso, previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Parcial califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:

- Zona 01. Residencial Unifamiliar (RUC3)
- Zona 02. Equipamiento público (EQ)
- Zona 03. Red viaria e Infraestructura (RL-SU, CT).
- Zona 04. Espacios libres de uso y dominio público (RL-ZV).

Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, éstas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, ó bien adscritas a las distintas redes públicas.

ARTICULO. 35: ZONA 01. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RUC3)

Definición y ámbito de aplicación.

Las Normas Subsidiarias del municipio indican que en el Sector será de aplicación la ordenanza C3 residencial con tipología de vivienda unifamiliar, pudiendo ser aisladas o pareadas (en este caso será necesaria licencia unitaria y desarrollo conjunto.)

El sector se enmarca dentro de un ámbito territorial que las NNSS señalan como “Colonias de segunda residencia”, situadas fuera del casco y cuya función residencial está enfocada, primordialmente, a veraneos y fines de semana.

Esta ordenanza es de aplicación en las manzanas grafiadas como RUC3-1, RUC3-2, RUC3-3, RUC3-4 y RUC3-5 en los planos de Ordenación.

Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas a construir en cada zona es la siguiente:

Zona RUC3-1	6 viviendas.
Zona RUC3-2	8 viviendas.
Zona RUC3-3	5 viviendas.
Zona RUC3-4	9 viviendas.
Zona RUC3-5	8 viviendas.

Tipologías.

Tipología de edificaciones aisladas (as) o pareadas (pa).

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes quedan definidas en los correspondientes planos.

Parcela mínima.

La parcela mínima es de 1.000 m²s.

En caso de desarrollar conjuntos, el frente mínimo a vía pública del conjunto será de 25 metros, independientemente de su número de viviendas.

El número máximo de viviendas por conjunto será el indicado anteriormente.

Frente mínimo

Se fija un frente mínimo de 9 metros.

Ocupación máxima.

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 15 %.

Edificabilidad máxima.

La superficie máxima edificable sobre rasante será:

0,20 m²e/m²s sobre parcela.

El proyecto de reparcelación definirá el reparto de dicha edificabilidad en cada parcela, debiendo cumplir que no se excedan los coeficientes anteriores.

La edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela o manzana que podrá estar compuesta, en su caso, por una parte privada y otra pro indivisa con uso de zonas comunes.

Altura máxima y número de plantas.

Núm. de plantas máximo s/rasante = 2 plantas (Baja + 1)

Cuando la topografía de un solar sea inclinada, la altura máxima del alero no podrá ser superior a 7 metros desde ningún punto de la acera o el terreno colindante al edificio, debiendo escalonar la edificación en estos puntos.

La pendiente máxima de la cubierta inclinada será 45% o 25°

En caso de disponer cubierta plana, o en terrazas rompiendo la cubierta inclinada, se admite sobre la altura máxima, y en la línea de fachada o retranqueados de ésta, la formación de petos de protección con una altura máxima de 1,20 metros sobre el suelo acabado de cubierta.

La altura máxima a cumbre será de 3,50 metros medidos desde el punto de encuentro de fachada con aleros.

Los aleros podrán volar un máximo de 0,80 metros y el peto del alero no podrá ser superior a 50 cm. en la vertical de la fachada. la altura máxima se medirá en la parte inferior del último forjado.

Retranqueos.

A alineación oficial = 3 m

A linderos con otras parcelas =3 m

El retranqueo lateral no existirá en edificaciones pareadas (en el lindero adosado).

Podrán instalarse en la banda de retranqueo construcciones destinadas a albergar los contenedores de basuras, siempre que no superen la altura del cerramiento de la parcela.

Podrán asimismo situarse construcciones destinadas a aparcamiento o portería adosadas a alineación oficial y al lindero lateral siempre que su superficie sea inferior a 30 m² y su longitud de fachada inferior o igual a 6 metros, y con altura máxima de 2,50 metros (estas construcciones computan como edificabilidad).

Se admite la construcción de escaleras de acceso desde el nivel del terreno a la planta sótano o a terrazas de planta baja, así como elementos ornamentales de las edificaciones o de jardinería, tales como pérgolas, barandillas, jardineras, etc.

En los retranqueos se permitirá, la edificación completamente subterránea destinada a garaje, no pudiendo disponerse cualquier otro tipo de construcción permanente. (p.e tipo pérgola)

Movimientos de tierras en parcelas.

La alteración de las condiciones topográficas de las parcelas cumplirá las siguientes limitaciones:

- La alteración de los niveles del terreno en los linderos no podrá ser superior a un metro.
- Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán los niveles de la misma, con un margen superior o inferior de un metro.
- Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30°, a menos de que se trate del terreno original.

Condiciones complementarias.

En caso de formación de conjuntos, éstos tendrán un tratamiento homogéneo, desarrollándose en un solo proyecto arquitectónico y serán objeto de una única licencia de obras.

Condiciones de aparcamiento.

En el interior de cada manzana o parcela se dispondrá un mínimo de 4 plazas de aparcamiento por vivienda, en superficie o bajo rasante.

Condiciones respecto al arbolado existente.

Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

Condiciones respecto al cerramiento de las parcelas.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a dos metros. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior, hasta una altura máxima de un metro podrá ser ciego, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal, permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En el resto de los linderos, el cerramiento será similar al de la fachada o cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

Condiciones de uso.

Uso principal =

Usos compatibles =

Residencial Unifamiliar.

Comercial en todas sus categorías.

Oficinas en categoría 1ª (oficinas profesionales de menos de 200 m²)

Garaje-aparcamiento en categoría 1ª (capacidad hasta 3 vehículos).

Industria en todas sus categorías excepto ganadera.

Residencia colectiva en categoría 1ª (hoteles, residencias y edificios análogos hasta 10 dormitorios o 200 m²).

Espectáculos en categoría 1ª (teatros, cines, etc, hasta 250 espectadores).

Reunión y recreo en categorías 1ª, 3ª y 4ª (cafés, bares, restaurantes, salas de fiestas, bingos, casinos hasta 250 m², entre 500 m² hasta 2.000 m² y al aire libre).

Religioso en todas sus categorías

Cultural en todas su categorías.

Deportivo en categorías 1ª y 2ª (sin espectadores y hasta 500 espectadores).

Sanitario en categorías 1ª, 2ª y 3ª (clínicas veterinarias, clínicas de urgencia, centros de salud y hospitales con menos de 20 camas).

Servicios públicos en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª (comunicaciones radio telefónicas, servicios de abastecimiento, saneamiento y otras infraestructuras urbanas, de seguridad y de transporte y comunicaciones por carretera o ferrocarril.

Despachos profesionales vinculados a las viviendas.

ARTICULO. 36: ZONA 02. EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (EQ).

Definición

Corresponde a las zonas destinadas a acoger equipamientos de titularidad municipal.

Tipologías.

La tipología será de edificación aislada.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes quedan definidas en los correspondientes planos.

Parcela mínima.

La parcela mínima es de 500 m²s.

Frente mínimo

Se fija un frente mínimo de 10 metros.

Ocupación máxima.

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del cincuenta por ciento 50 %.

Edificabilidad máxima.

Coefficiente de edificabilidad 1.

Altura máxima y número de plantas.

Núm. de plantas máximo s/rasante = 2 plantas (Baja + 1)

La altura máxima a cumbrera será de 3,50 metros medidos desde el punto de encuentro de fachada con aleros.

Retranqueos.

A alineación oficial = 5 m

A linderos con otras parcelas = 3 m

Podrán instalarse en la banda de retranqueo construcciones destinadas a albergar los contenedores de basuras, siempre que no superen la altura del cerramiento de la parcela.

Condiciones respecto al arbolado existente.

Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

Condiciones respecto al cerramiento de las parcelas.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a dos metros. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior, hasta una altura máxima de un metro podrá ser ciego, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal, permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En el resto de los linderos, el cerramiento será similar al de la fachada o cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

Condiciones de uso.

Uso principal =	Equipamiento Asistencial
Usos permitidos =	Todos los grados de equipamiento de las Normas Subsidiarias de planeamiento.

Condiciones de aparcamiento

Se dispondrá, como mínimo, de dos plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos, en el interior de la parcela.

En el caso de centros escolares, además, se deberá disponer en el interior de la parcela de un espacio suficiente para la subida y bajada de escolares al transporte escolar con plenas garantías de seguridad.

En cualquier caso, el uso de Garaje – Aparcamiento se considera como compatible con cualquier tipo de equipamiento.

ARTICULO. 37: ZONA 03. RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS (RL-SU, CT).

Comprende los canales de comunicación rodada y peatonal entre las diferentes áreas del ámbito con usos diferentes, así como entre el ámbito y su entorno próximo, completando la malla urbana de la población.

Condiciones específicas de la red viaria (RL-SU)

Se permite la instalación de elementos propios de la red viaria, tales como mobiliario urbano, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal, paradas de autobús, etcétera. Cualquier instalación se situará de forma que no obstaculice ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos previsto, que incluirá el arbolado indicado en los planos de ordenación y cuya localización se definirá con exactitud en el proyecto de urbanización.

Condiciones específicas del centro de transformación (CT)

Su ejecución será subterránea y de acuerdo con el proyecto específico a definir en el proyecto de urbanización.

La edificación será completamente subterránea y no computará a efectos de edificabilidad ni ocupación de parcela.

ARTICULO. 38: ZONA 04. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOM. PÚBLICO. (RL-ZV).**Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación son las parcelas calificadas como espacio libre, zona verde (RL-ZV).

En todos los aspectos no regulados por la presente ordenanza, serán de aplicación las condiciones que para este uso establece el planeamiento general (Normas Subsidiarias) vigente.

Condiciones de uso

Estas zonas se destinarán, preferentemente, al uso estancial, manteniendo, principalmente, zonas arboladas acondicionadas mediante urbanización.

Usos compatibles:

Parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos, etc., supeditados a autorización previa de la Corporación Municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:

Edificación

Edificabilidad máxima – 0,06 m²/m²

Únicamente se permitirán edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- Ocio y cultura (ocupación máxima – 3% del área y no podrá rebasar la altura de los árboles de porte tipo de la zona).
- Servicios, kioscos, templetos de música y similares (no podrán ocupar una superficie superior a 25 m² ni se elevarán más de una planta y 4,50 m en la línea de cumbre).

Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre sin espectadores y el uso de infraestructuras.

Si fuera necesario, se podrá instalar en subterráneo un tanque de tormentas de aguas pluviales, siempre que se pudiera ajardinar en su parte superior.

3 – ANEXOS

INDICE DE ANEXOS:

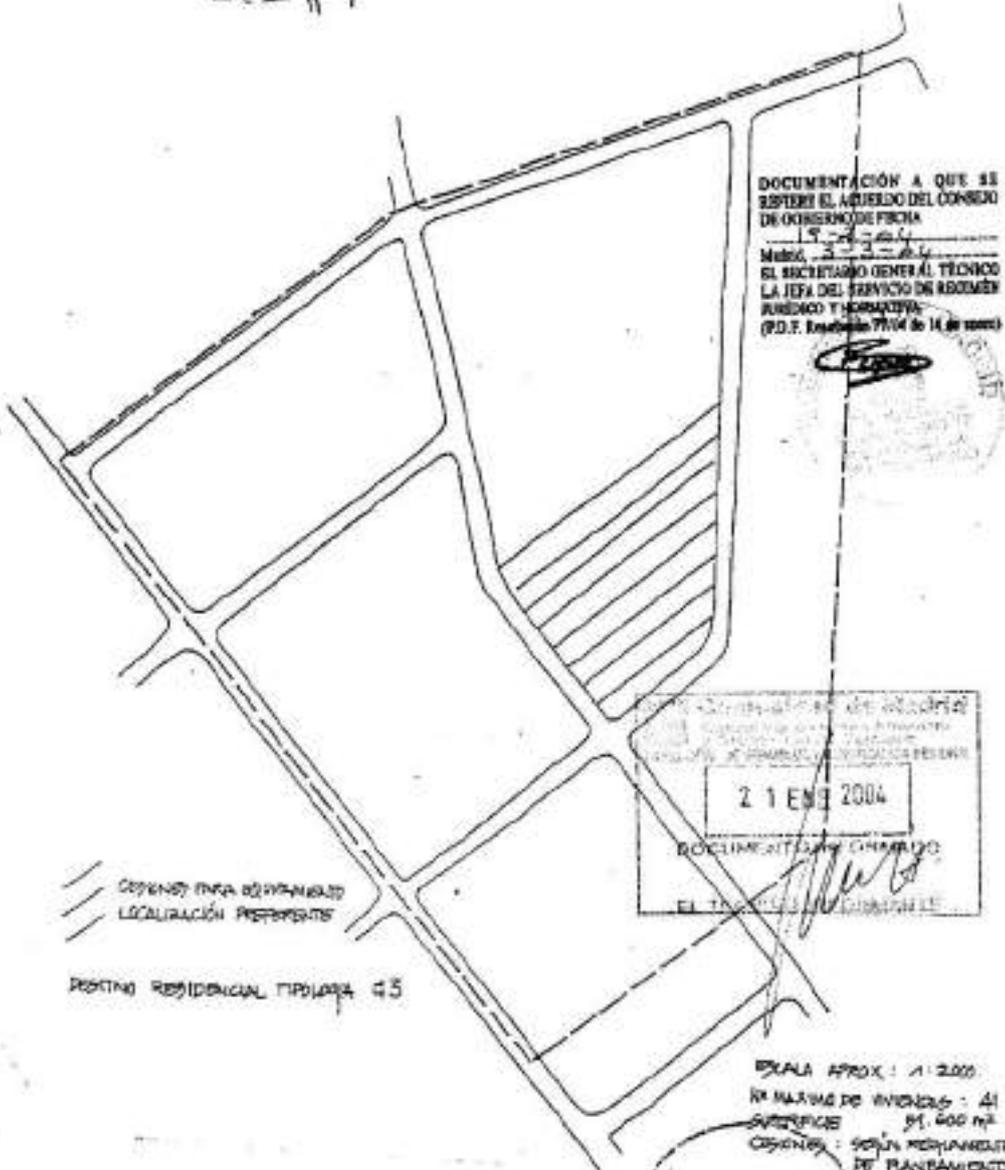
ANEXO.1.	FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN	87
ANEXO.2.	RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.	89
ANEXO.3.	PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTROFICOS.	91
ANEXO.4.	MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO	119
ANEXO.5.	MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.	125
ANEXO.6.	RESUMEN EJECUTIVO.....	137
ANEXO.7.	INFORMES DE VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS	145

Anexo.1. FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN

COMUNICADO FIRMADO
 17 JUN. 1985
 EL TECNICO INFORMANTE

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE
 S.A.U. Nº 3 Los Arroyuelos
 Figura de desarrollo P.P.

FICHA DE ORDENACIÓN SUBSOMADA.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE
 REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO
 DE GOBIERNO DE FIRMA
 Madrid, 3-3-84
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE REGISTRO
 JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO
 (P.D.F. Resolución 7704 de 14 de marzo)

21 ENO 2004
 DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN
 EL TECNICO INFORMANTE

CONDICIONES PARA ORDENAMIENTO
 LOCALIZACIÓN PREFERENTE

DESTINO RESIDENCIAL TIPOLOGIA 45

ESCALA APROX: 1:2000
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 41
 SUPERFICIE: 81.600 m²
 ORDENACIÓN: SEGUN REQUERIMIENTO
 DE PLANEAMIENTO
 SISTEMA DE ABASTECIMIENTO: A TUBERÍAS

Presio Corporativo
 27-12-2003
 76
 Doble Ac. 2003
 De 162

COMUNIDAD DE BARRIO

normas subsidiarias municipales de cercedilla - madrid



Anexo.2. RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.

SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"

Superficie total del sector	52.081,11 m ²
Total suelo privado	56.856,71 m ²
Total suelo público	2.027,40 m ²
Suelo que genera aprovechamiento	52.081,11 m ²
Edificabilidad máxima sector (m ² /m ²)	0,1500
Total aprovechamiento (m ²)	6.771,32 m ²
Aprovechamiento municipal (10 %)	677,13 m ²
Aprovechamiento privado	6.094,19 m ²
Aprovechamiento Vivienda con protección	2.031,40 m ²
Aprovechamiento Vivienda Libre	4.739,93 m ²
Vivienda protección Municipal	677,13 m ²
Vivienda protección Privada	1.354,26 m ²
Nº máximo de viviendas	36 viviendas
Nº máximo de viviendas con protección	11 viviendas
Nº máximo de viviendas libres	25 viviendas

ORDENACIÓN						
USOS LUCRATIVOS	Nº de parcelas	sup. Suelo (m ²)	Nº máximo de viviendas	Edificabilidad máxima construida por parcela	Sup. Media Vivienda	Sup. Media parcela
Residencial Unifamiliar Tipología C3 (P> 1.000 m ²) Densidad máxima 7 viv/ha	RUC3-1	6.161,06 m ²	6 viv	1.128,55 m ²	188,09 m ²	1.026,84
	RUC3-2	8.532,33 m ²	8 viv	1.504,74 m ²	188,09 m ²	1.066,54
	RUC3-3	5.231,94 m ²	5 viv	940,46 m ²	188,09 m ²	1.046,39
	RUC3-4	8.846,92 m ²	9 viv	1.052,83 m ²	188,09 m ²	1.094,16
	RUC3-5	8.037,62 m ²	8 viv	1.504,74 m ²	188,09 m ²	1.004,70
Total RI-3		37.809,89 m²	36 viv	6.771,32 m²		

		REDES PÚBLICAS GENERALES	REDES PÚBLICAS LOCALES
		Suelo	
Vías Públicas	RL-SU		9.415,86 m ²
Servicios Urbanísticos	CT		30,00 m ²
Equipamiento	EQ	1.500,00 m ²	
Zonas verdes	RL-ZV		3.311,36 m ²
		1.500,00 m²	11.777,11 m²
			> a exigencia LSCM > a exigencia LSCM
Total Redes Públicas			14.177,11 m²

REDES PÚBLICAS (art. 16 L.S.C.M)

M = m ² constr. de cualquier uso no industrial / 100 =	67,71
---	-------

Redes públicas (m ² de suelo)		Generales		Locales	
A - Infraestructuras	A1 Comunicaciones	20*M	1.354,26 m ²	30*M	2.031,40 m ²
	A2 Sociales				
	A3 Energéticas				
B - Equipamientos	B1 Zonas Verdes	20*M	1.354,26 m ²	30*M	2.031,40 m ²
	B2 Sociales				
C - Servicios	C1 Serv. urbanos	20*M	1.354,26 m ²	30*M	2.031,40 m ²
	C2 Vivienda pública				
Totales:		20*M	1.354,26 m²	30*M	2.031,40 m²
Total redes públicas (m² suelo):			3.385,66 m²		

**Anexo.3. PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y
SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTROFICOS.**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	93
2. OBJETIVOS	93
3. MARCO LEGAL.....	94
3.1. NORMATIVA ESTATAL	94
3.2. NORMATIVA AUTONÓMICA	94
3.3. NORMATIVA MUNICIPAL.....	94
4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.	95
4.1. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO.....	95
4.2. ORDENACIÓN PLANTEADA POR EL PLAN PARCIAL	96
5. ANÁLISIS DE RIESGOS	97
5.1. INTRODUCCIÓN	97
5.2. RIESGOS NATURALES	99
5.3. RIESGOS TECNOLÓGICOS.	104
5.4. RIESGOS ANTRÓPICOS.....	107
6. PLAN DE ALARMA Y EVACUACIÓN.....	111
6.1. INTRODUCCION.....	111
6.2. VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LA EVACUACIÓN.	112
6.3. PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN.	113
6.4. AVISOS A LA POBLACIÓN.....	114
6.5. INFORMACIÓN.....	114
6.6. CENTROS DE CONCENTRACIÓN	115
6.7. ITINERARIOS PARA EVACUACIONES	115
6.8. ORGANIZACIÓN.....	116
6.9. RÉGIMEN DE EVACUACIÓN.....	116
6.10. CONTENIDO DE LOS AVISOS A LA POBLACIÓN.	117
6.11. CENTROS DE CONCENTRACIÓN Y RUTAS DE EVACUACIÓN.....	118
6.12. CONSIDERACIÓN FINAL.	118

1. ANTECEDENTES

La Ley 9, de 17 de julio de 2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su Capítulo IV, establece las directrices que deben seguir los Planes Parciales, que desarrollan el Planeamiento General de cada municipio para establecer la ordenación territorial pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

Seguidamente, y en este mismo capítulo, el artículo 48.2 determina que, cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, se debe presentar para su aprobación inicial y su posterior tramitación, los correspondientes **“Planes de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos”**.

Un aspecto de importancia que no debe caer en el olvido es la relación entre urbanismo, ordenación del territorio y protección civil, tal como establece el Plan territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, PLATERCAM: las distintas Administraciones implicadas (Local y Autonómica fundamentalmente) deben aplicar, siempre que se pueda, criterios de Protección Civil (análisis de riesgos, zonas vulnerables, medidas de prevención) en las fases tempranas de los desarrollos urbanísticos, de manera que se eviten las situaciones de catástrofes o se mitiguen los efectos de las mismas sobre las poblaciones afectadas.

2. OBJETIVOS

Al redactar este Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos para el Sector SAU-3 ‘Los Arroyuelos’ de las NNSS de Cercedilla, se pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Conocer los riesgos potenciales que pueden dar lugar a una catástrofe en el territorio objeto de estudio, así como los puntos vulnerables del mismo.
- Identificar las posibles consecuencias que dichos riesgos pueden tener sobre la futura actividad a desarrollar en el sector en estudio.
- Determinar los futuros mecanismos de alarma que aseguren un pronto conocimiento de la situación catastrófica por parte de la población asentada en el ámbito.
- Establecer las pautas para garantizar, una vez desarrollado el plan urbanístico, que la población allí asentada conoce y aplica correctamente los procedimientos de evacuación.
- Proporcionar al Servicio de Protección Civil del Ayuntamiento de Cercedilla una herramienta de planificación para la intervención en situaciones de catástrofe así como para la prevención, planificación y actualización de los riesgos que pueden afectar a la población, el medio ambiente y los bienes en su término municipal.
- Promover, en su fase más inicial, las actividades de protección corporativa y ciudadana, tanto para las acciones de prevención como para la intervención en caso de catástrofe.

Todos estos objetivos, propios de un Plan Parcial que a su vez desarrolla el planeamiento general del municipio, deberán tener su continuidad y desarrollo específico en las acciones urbanísticas que se llevarán a cabo posteriormente en las distintas parcelas del Sector.

3. MARCO LEGAL

3.1. NORMATIVA ESTATAL

- Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil.
- Ley 7/1.985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local
- Real Decreto 1.378/85, de 1 de agosto sobre medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública.
- Real Decreto 407/1.992, de 24 de abril, que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

3.2. NORMATIVA AUTONÓMICA

- Decreto 85/92, de 17 de diciembre, por el que se aprueba con carácter de Plan Director el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Madrid, PLATERCAM.
- REAL DECRETO 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

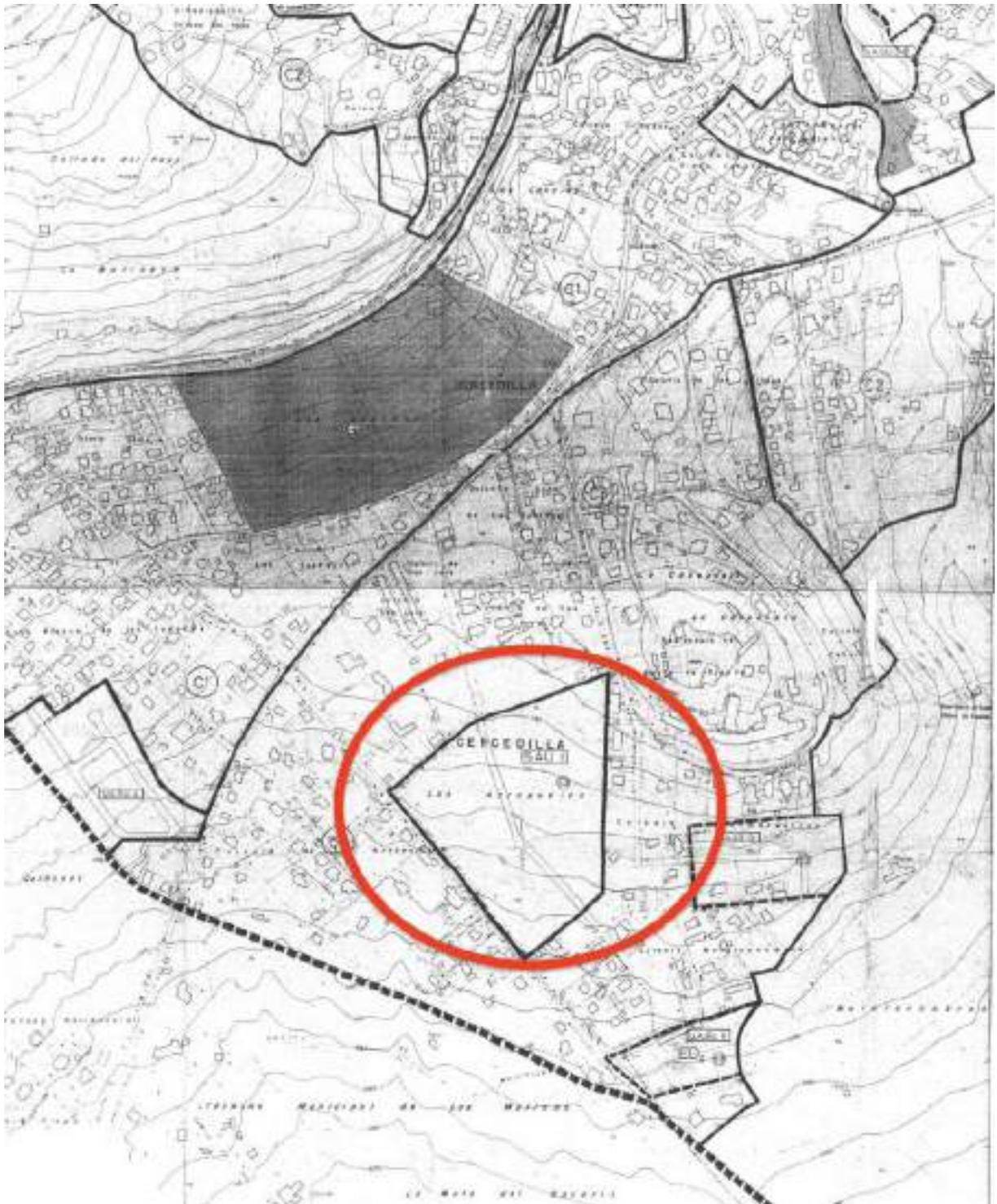
3.3. NORMATIVA MUNICIPAL

- Normas subsidiarias de Planeamiento de Cercedilla, 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).

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

4.1. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO.

El Sector SAU-3 “Los Arroyuelos” de las NNSS de Cercedilla se encuentra situado al sur del casco urbano del municipio.



La finca tiene forma de pentágono irregular y sus linderos coinciden sensiblemente con la delimitación del SAU-3:

- Norte y noroeste: Calle de la Cebollita y parcelas de uso residencial de vivienda aislada.
- Este: Parcelas de uso residencial vivienda aislada con fachada a calle de San José.
- Sureste: Parcelas de uso residencial vivienda aislada con fachada a calle de los Farmacéuticos.

4.2. ORDENACIÓN PLANTEADA POR EL PLAN PARCIAL

El presente plan parcial plantea una estructura viaria **igual** a la propuesta, de forma indicativa, en los planos de ordenación de las Normas subsidiarias y que se diseña buscando los siguientes objetivos:

- Se busca obtener el mayor número de viviendas compatibles con la ordenanza intentando viabilizar el sector.
- Los equipamientos municipales se han dispuesto en el frente de la Calle Matalascabras, de forma que se permita un fácil acceso, a ellos, desde el resto del suelo urbano consolidado del entorno del Sector.
- En el centro del Sector se ha contemplado una zona verde intentando respetar parte del arbolado existente.
- Los viarios se han diseñado con aceras que cumplan la *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.*

5. ANÁLISIS DE RIESGOS

5.1. INTRODUCCIÓN

Se puede definir el concepto de riesgo como los daños esperados o que se prevé pueden producirse en la vida y la integridad física de las personas y de los bienes como consecuencia de la ocurrencia de determinados eventos, no deseados, originados por la actividad humana o por causas naturales. Los riesgos constituyen realidades cotidianas, de origen múltiple, con las que es necesario convivir y aprender a enfrentarse.

Un riesgo supone una situación potencial que puede llegar a producirse, en cuyo caso se materializan daños y pérdidas, generándose una situación de catástrofe que requerirá de medios extraordinarios para su resolución.

La presencia inevitable de los riesgos produce inseguridad, de modo que es preciso buscar unas pautas de conducta que disipen esa inseguridad y proporcionen la tranquilidad necesaria. Se ha de buscar, por tanto, una protección contra el accidente, ya que con ella se alcanzará el máximo grado de seguridad posible.

De esta manera, la protección contra las catástrofes debe comenzar por conocer cuáles son los riesgos presentes, lo cual puede permitir, en bastantes ocasiones, reducir el nivel de dichos riesgos y actuar conscientes de la presencia de éstos, de forma que se puedan prever y por lo tanto planificar en función de éstos, como es el caso que nos ocupa.

De las distintas tipologías de riesgos que se pueden establecer, una de las más habituales los clasifica en función de su origen:

Así, aparecen los riesgos de origen antrópico, que se definen como los producidos directa o indirectamente por el hombre y/o se producen en su entorno social. Estos riesgos se relacionan directamente con la actividad y comportamientos del hombre.

Por otra parte, los riesgos de origen natural están constituidos por aquellos elementos o procesos del medio físico y biológico, perjudicial para el hombre, causados por fuerzas ajenas a él, que dan lugar a sucesos extremos de carácter excepcional y pueden originar situaciones de grave peligro, catástrofe o calamidad pública. Son aquellos riesgos cuyos desencadenantes son fenómenos naturales, no directamente provocados por la presencia o actividad humana.

Finalmente, los riesgos tecnológicos se definen como aquellos que derivan de la aplicación y el uso de las diversas tecnologías.

El **Análisis de Riesgos** constituye uno de los pilares fundamentales de cualquier sistema de prevención, así como la principal fuente de información, que permite definir las prioridades para desarrollar un adecuado sistema de planificación, integrando la “planificación ante emergencias” como un elemento más del Sistema Global de Planificación.

El Análisis de Riesgos debe tratar de definir y estudiar aquellos riesgos con una probabilidad razonable de producirse. Dicha probabilidad vendrá determinada, en unos casos, por la experiencia histórica o los datos estadísticos disponibles y, en aquellos casos donde no se disponga de datos, por extrapolaciones basadas en experiencias y estudios teóricos.

Para la realización del análisis comparativo de riesgos del área objeto del estudio, se aplican una serie de criterios que se resumen a continuación.

El análisis comparativo de riesgos constituye un procedimiento para clasificar los riesgos teniendo en cuenta la probabilidad de su ocurrencia y sus consecuencias (riesgo relativo), con el propósito de asignarles una prioridad en la programación de actuaciones de planificación. El riesgo relativo es usado posteriormente como un factor para determinar la prioridad que el problema debe recibir.

Se parte para este estudio de toda la información que se pueda recopilar sobre la ocurrencia de eventos que potencialmente puedan originar daños (estimación de peligrosidad) y del análisis de los elementos que puedan verse afectados como la población, bienes económicos, patrimonio histórico (estimación de la vulnerabilidad).

La fiabilidad de este método no reside en un análisis exhaustivo de las causas de los accidentes, sino de la frecuencia con que cabe esperar dichos accidentes, y la valoración de los daños esperados.

De acuerdo con el Plan Territorial de la Comunidad de Madrid, PLATERCAM, los riesgos identificados en su territorio y que pueden generar situaciones graves de emergencia y exigir una respuesta extraordinaria por parte de los servicios de Protección Civil son los siguientes:

- Riesgo de movimiento de laderas:
 - Deslizamiento y movimiento de laderas.
 - Hundimientos.
 - Derrumbe de escombreras.
- Riesgos climáticos:
 - Sequías.
 - Grandes nevadas.
 - Grandes tormentas.
 - Avalanchas.
 - Temperaturas extremas.
- Riesgos de origen industrial:
 - Fabricación y almacenamiento de explosivos y municiones.
 - Tratamiento de residuos tóxicos y peligrosos.
 - Extracción de minerales e industrias asociadas.
- Riesgos asociados con el transporte y el tráfico:
 - Aéreo.
 - Ferroviario.
 - Por carretera.
- Riesgos asociados a la caída de satélites artificiales y meteoritos.
- Riesgos asociados con grandes centros de comunicación de la Comunidad de Madrid y apoyo a los restantes.
- Riesgo de derrumbes, incendios y explosiones:
 - Edificios urbanos.
 - Establecimientos de gran concurrencia.
 - Obras de infraestructura (presas, puentes, viaductos, etc.).
 - Plantas industriales.

- Riesgos de anomalías en el suministro de servicios básicos:
 - Agua.
 - Electricidad.
 - Gas.
 - Teléfono.
 - Otros servicios que pueden afectar gravemente a la salud y protección de la población.
- Riesgo de contaminación de aguas (en lo referente a la respuesta ante emergencias).
- Riesgo de accidentes en ríos, lagos, cuevas, subsuelo en general y montaña.
- Riesgos asociados a grandes concentraciones humanas.
- Riesgos de anomalías en el suministro de alimentos primarios y productos esenciales.
- Riesgos de epidemias y plagas.
- Riesgos asociados al terrorismo.

Por otra parte, la Comunidad de Madrid está afectada por los riesgos que, de acuerdo con la Norma Básica de Protección Civil, dan lugar a Planes Especiales:

- Inundaciones.
- Riesgo Químico.
- Transporte de Mercancías Peligrosas.
- Incendios Forestales.
- Sismos.

Finalmente, recordar que la Comunidad de Madrid puede verse involucrada en la respuesta a los riesgos derivados de las situaciones bélicas y de emergencia nuclear, si bien la responsabilidad mayor está asumida directamente por el Estado.

Este listado exhaustivo no implica, ni mucho menos, que todos ellos afecten al territorio objeto de estudio. Por otra parte, no se debe olvidar que se trata de un territorio con desarrollo futuro, lo que imposibilita un estudio en profundidad de algunos riesgos. Lo que se pretende con este documento es disponer de un conocimiento inicial de los riesgos potenciales, que permita establecer las líneas maestras de actuación para, en caso de catástrofe, asegurar la correcta alarma y evacuación de la población afectada.

Asimismo, este estudio debe servir de base para futuras actuaciones concretas, que requerirán análisis de riesgos y planes de actuación específicos, pero siempre en consonancia con lo establecido en este Plan, y en función de las variaciones que surjan en el desarrollo urbanístico de la zona.

5.2. RIESGOS NATURALES

En un principio, son los riesgos que con mayor profundidad se pueden estudiar en el estado actual del proyecto (esto es, en fase de planificación), ya que, por su propia definición, no dependen de las actividades humanas, que, en un futuro, se desarrollen en el ámbito de estudio. No obstante, las consecuencias y los daños de la materialización de estos riesgos sí dependen en ciertos aspectos del desarrollo antrópico futuro, por lo que en algunos casos no es posible un análisis tan profundo como al analizar un territorio ya consolidado.

Movimientos de ladera

En su forma más general, los movimientos de laderas son cambios en la forma geométrica externa de la superficie terrestre en zonas localizadas, debido a las fuerzas gravitatorias.

El tipo y forma de desarrollarse el fenómeno están en función de una gran variedad de parámetros y su clasificación depende de la naturaleza de la roca, cinemática y velocidad del movimiento, causas, edad y tiempo de la rotura, profundidad de las capas afectadas, forma de la rotura, etc.

El Catálogo de Riesgos de la Comunidad de Madrid considera tres tipos de movimientos de laderas: desprendimientos, deslizamientos y avalanchas.

En principio, la zona de estudio adaptará su topografía de tal forma que queden asegurados cualquier posible deslizamiento del terreno. En todo caso los propios proyectos de arquitectura deberán aportar las soluciones constructivas adecuadas en cuanto a muros de contención, evacuación de pluviales, etc., dada la topografía inicial.

Hundimiento y subsidencia.

Se define la subsidencia como el hundimiento local y lento de la superficie del terreno, debido a fallos de la estabilidad del terreno.

Hundimiento es el mismo tipo de riesgo que la subsidencia, pero a una velocidad mucho mayor y que puede ocasionar colapsos y aperturas de oquedades. Estas oquedades suelen terminar por rellenarse, lo que puede producir una falsa estabilidad del terreno, pues este material a su vez puede disolver y colapsar al ser fácilmente deleznable.

Las áreas propensas a la subsidencia natural aparecen sobre rocas solubles (yeso, cal, caliza), donde los huecos generados por disolución producen una falta de soporte del recubrimiento. Las áreas propensas a la subsidencia producida por factores antrópicos se encuentran localizadas en los huecos de antiguas minas.

Los terrenos que constituyen el Sector de estudio no presentan riesgo significativo de subsidencia.

Terrenos expansivos.

Los suelos expansivos son aquellos que aumentan sustancialmente de volumen cuando hay agua presente. Las inestabilidades debidas a cambios de volumen determinan movimientos diferenciales del terreno que provocan hinchamientos y asentamientos que llegan a distorsionar las estructuras que soportan: edificios, obras públicas, etc.

Los minerales arcillosos con capacidad de hinchamiento intracrystalino constituyen las denominadas arcillas expansivas. Presentan esta propiedad los minerales del grupo de las esmectitas, illitas y montmorillonitas, que tienen gran atracción por las moléculas de agua. Cuando un suelo arcilloso tiene un elevado porcentaje de esmectitas, absorbe agua, se expande y se hincha.

La conversión de anhidrita en yeso al hidratarse es igualmente expansiva. La presencia de minerales de sulfato cálcico en los suelos los convierte en expansivos.

Los daños que pueden ocasionarse en terrenos expansivos son, esencialmente, los que siguen:

- Rotura de conducciones.
- Ruina de muros.
- Deterioro de taludes.
- Agrietamiento de estructuras.
- Deformación de pavimentos y rotura de soleras y aceras.
- Distorsión de las cimentaciones.

Para evitar estos daños potenciales, es necesario aplicar medidas de prevención y protección:

- Estabilización con sales cálcicas, que producen un efecto cementante que impida o dificulte el movimiento de las partículas, además impermeabiliza los núcleos arcillosos impidiendo el acceso de agua a los mismos.
- Sustitución del suelo hasta más debajo de la capa activa (3 metros).
- Drenajes superficiales para prevenir la infiltración del agua.
- Drenajes profundos, que estabilizan los movimientos de agua en el terreno.
- Barreras de humedad.
- Membranas impermeables verticales y horizontales.
- Medidas constructivas:
 - Conducciones subterráneas emplazadas en lugares sin riesgo.
 - Conexiones estancas y flexibles.
 - Cimentaciones que transmitan la mayor carga al terreno.
 - Cimentaciones mediante pilotes profundos.
 - Muros de hormigón armado.

No obstante los resultados de los estudios geotécnicos específicos a realizar, tanto para la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, como para los Proyectos de Edificación en su día, la información recogida a nivel de Planeamiento Parcial no induce a considerar la existencia de terrenos expansivos en el ámbito de que tratamos.

Seísmos.

Los terremotos son vibraciones o temblores del terreno de corta duración pero de intensidad variable, desde algunos apenas perceptibles, hasta los que provocan grandes catástrofes. Son riesgos ligados a la geodinámica interna, producidos por la liberación de fuerzas y tensiones en el interior de la tierra. Son producidos por la liberación súbita de enormes cantidades de energía tectónica en forma de ondas sísmicas a lo largo de grandes fallas.

Los terremotos se pueden anticipar en zonas donde históricamente se han producido, pero no es posible predecirlos. La Comunidad de Madrid se considera zona de baja sismicidad (magnitud menor de VI en la escala de Richter).

Riesgos meteorológicos.

El clima de un territorio se define como la síntesis del conjunto fluctuante de las condiciones atmosféricas en un área determinada, correspondiente a un periodo de tiempo lo suficientemente largo para que sea geográficamente representativa (Font Tullot, I.)

Se cuantifica por los valores estadísticos de los distintos elementos climáticos (insolación, temperatura, presión atmosférica, viento, humedad del aire, nubes, nieblas, lluvias, y otras precipitaciones, etc.) y por los estados y las evoluciones del tiempo, tal como se manifiestan en los mapas sinópticos. Los valores climáticos no son fijos, sino que en ocasiones se ven alterados por la ocurrencia de episodios extraordinarios. Cuando se dispone de una larga serie de observaciones meteorológicas, se pueden fijar valores medios normales y analizar las desviaciones, respecto a ellos, en los años o periodos en que estos valores se alejan notablemente de la media, determinando los excesos o defectos. Ello permite definir y clasificar adversidades meteorológicas.

Los eventos meteorológicos adversos, que han tenido o pueden tener representación en su territorio en mayor o menor grado, son:

- Nevadas.
- Heladas.
- Olas de frío.
- Granizo.
- Olas de calor.
- Grandes tormentas.
- Vientos fuertes.
- Sequías.
- Nieblas.

La referencia a estos eventos atmosféricos se hace bajo la denominación de fenómeno meteorológico adverso, entendiéndose por tal, según el Plan Nacional de Fenómenos Meteorológicos Adversos de la Dirección General de Protección Civil, a “aquel evento atmosférico, que es capaz de producir directa o indirectamente daños a las personas y sus bienes, o son susceptibles de alterar la actividad humana de forma significativa en un ámbito espacial determinado”.

Todos ellos son riesgos que se han materializado en la Comunidad de Madrid, si bien en el caso de El Boalo no existen registros históricos destacables.

Dentro de este tipo de riesgos, se deben incluir aquellos que pueden aparecer de una forma más repentina y provocar daños inmediatos a la población, como son los vientos huracanados, las grandes precipitaciones, tormentas y nevadas. No se debe olvidar, asimismo, que se trata de un riesgo que lleva implícito la aparición de otros riesgos, lo que se llaman “riesgos interrelacionados”: una densa niebla puede originar un accidente de tráfico con múltiples víctimas, al igual que una gran nevada o heladas en las carreteras.

Se hacen imprescindibles en los riesgos meteorológicos contar con un buen sistema de predicción y avisos meteorológicos. Una correcta y continua información a la población sobre los riesgos que se aproximan espacial y temporalmente (fuertes lluvias, periodos de viento extremo, olas de calor, etc.) reduce ostensiblemente el riesgo de accidentes graves que puedan

causar muertes, pues la población actuará correctamente en todas las situaciones (ponerse a resguardo en episodios intensos de rayos, no hacer ejercicios físicos excesivos durante las olas de calor, tomar las medidas necesarias para paliar las olas de frío, etc.).

Con una correcta predicción y avisos del Instituto Nacional de Meteorología, se pueden poner en marcha los distintos planes territoriales de Protección Civil para intentar mantener todas las infraestructuras en funcionamiento, ayudar a los afectados y paliar al máximo los efectos, a veces devastadores, de estos episodios extremos. Asimismo, la Comunidad de Madrid cuenta con un Plan ante Inclemencias Invernales, que se activa en estos casos y que también se pondría en marcha si la zona en estudio resultara afectada. Uno de los aspectos fundamentales de estos planes es la posible evacuación de la población aislada por el fenómeno meteorológico adverso de que se trate.

Inundaciones.

Se trata de un riesgo geoclimático que puede tener un origen natural (avenida) o antrópico (rotura de presas, usos inadecuados del terreno, colapso de infraestructuras), si bien en la mayoría de los casos la catástrofe asociada a una inundación tiene su origen en múltiples componentes.

El riesgo de inundación se produce por un repentino aumento del nivel de las aguas debido a la conjunción de factores climáticos, topográficos y geomorfológicos con el consiguiente anegamiento de las zonas potencialmente inundables, lo que en muchas ocasiones lleva como consecuencia la destrucción de bienes y vidas instaladas en estas zonas. Las causas potenciales que pueden dar lugar a inundaciones son:

- Inundaciones generadas por fuertes precipitaciones y acarreo de sólidos.
- Por desbordamiento de los ríos.
- Por obstrucciones en los cauces, alcantarillado, gavias, sumideros, etc.

El desbordamiento de los ríos de los cauces por los que circulan habitualmente, provocando el anegamiento de las zonas ribereñas ocupadas por el hombre, es el caso más habitual de inundación. Las inundaciones son un fenómeno normal en la vida de un río frente al que hay que tomar precauciones. Las causas que producen las avenidas en los ríos y que pueden dar lugar a la inundación de sus márgenes son:

- Lluvias torrenciales.
- Obstrucciones en los cauces producidos por deslizamientos con formación de presas naturales.

Igualmente, la acción del hombre ha provocado la existencia de situaciones que agravan estos sucesos, entre los que cabe destacar los siguientes:

- Deforestación.
- Prácticas de cultivo erróneas que favorecen la pérdida de suelo.
- Obras públicas mal diseñadas que limitan la capacidad de drenaje.
- Invasión de cauces que limitan la capacidad de desagüe.

Los daños asociados a las inundaciones son:

- Daños a la población.
- Daños en las viviendas y en los bienes.
- Daños en la red viaria.
- Daños en los servicios básicos.
- Daños en instalaciones de riesgo.
- Daños en instalaciones y servicios necesarios para la organización de ayuda inmediata.
- Daños en medios de comunicación.
- Daños en el patrimonio artístico.
- Daños y pérdidas económicas en cultivos y cosechas.
- Daños medioambientales.
- Cambios de forma en los canales de los ríos.

En principio, el Catálogo de Riesgos de la Comunidad de Madrid recoge el municipio de Cercedilla entre los de riesgo alto por inundación.

5.3. RIESGOS TECNOLÓGICOS.

Transporte y Tráfico.

En la sociedad actual, dentro de los riesgos de origen tecnológico uno de los más importantes es el derivado del transporte en general, ya sea por carretera, ferrocarril, por vía aérea o marítima. Estos riesgos vienen determinados por los distintos medios de transportes utilizados. Cada medio se define por unas características propias en cuanto el tipo de accidente que produce, así, en el área de estudio, se pueden distinguir:

Transporte por carretera: El riesgo específico es el accidente en la red viaria. La carretera ha sido la infraestructura que ha soportado en la última década un mayor incremento en los tráficos, situándose siempre unos puntos por encima del crecimiento económico. Se pueden distinguir dos tipos de tráfico rodado:

- Tráfico urbano
- Tráfico por carretera.

Habitualmente, el tráfico urbano es menos proclive a grandes accidentes y de menor importancia en relación con los de carretera.

La Comunidad de Madrid se caracteriza por un predominio absoluto del tráfico local. El tráfico de tránsito, aún siendo importante, resulta incomparable con el que se genera en los Municipios de la Corona Metropolitana, que sobrepasa el 90% de los viajes motorizados de la Comunidad.

Este riesgo tecnológico ofrece distintas variables que hay que tener en cuenta, y que se pueden catalogar en:

- Accidente de autobús.
- Accidente de coche, con un número reducido de vehículos implicados.
- Accidente múltiple, con un número importante de vehículos implicados.
- Atropellos.

La consecuencia más importante en accidentes de tráfico en la red viaria es la pérdida de vidas humanas, así como las numerosas lesiones graves e irreversibles en las personas, pérdidas de bienes materiales, y otras pérdidas económicas, en las que influyen los bloqueos de las vías de comunicación como consecuencia de estos accidentes.

Los daños, y en general la magnitud de la emergencia, se verán incrementados significativamente si en el accidente aparece implicado un vehículo que transporte mercancías peligrosas (ver el apartado siguiente).

El Catálogo de Riesgos del Territorio de la Comunidad de Madrid, en función de distintos parámetros, determina un riesgo medio en las carreteras de acceso o de interconexión con los municipios colindantes. No obstante, y dado el incremento en los flujos de tráfico que se esperan en toda la Comunidad de Madrid, es un riesgo a tener muy en cuenta, no sólo como potencial causante de una catástrofe, sino a la hora de la planificación de las posibles rutas de evacuación.

Incendios y explosiones de origen urbano y/o industrial.

Se define como incendio urbano aquel incendio que afecta a viviendas o edificios de uso vivienda, edificios de uso administrativo y locales en general.

Los principales daños asociados a la materialización de un incendio o explosión son:

- Las explosiones pueden producir daños por la sobrepresión que se genera, por impacto directo de los escombros y en determinados casos de la temperatura alcanzada.
- Pérdida de bienes materiales: edificios y viviendas, vehículos, infraestructuras civiles e industriales, etc.
- Contaminación atmosférica por humos o nubes tóxicas.
- Daños al medio ambiente en zonas de valor ecológico de la propia zona urbana.
- Dependiendo de la magnitud del siniestro, pueden verse afectadas las vías de comunicación próximas.

En lo referente al incendio urbano, se debe deslindar asimismo el propio de incendios en viviendas a aquellos que ocurran en lugares de pública concurrencia (oficinas, centros comerciales, etc.).

Las medidas de prevención frente a este riesgo se dividen en las propias de las etapas de planificación y en las que se deben aplicar una vez completado el desarrollo urbanístico, por los propios habitantes del mismo (a través de iniciativas vecinales, con la ayuda del ayuntamiento, etc.):

- Cumplimiento de la Normativa en cuanto a las medidas de seguridad en la construcción de edificios: CTE.
- Informar a la población sobre la adopción de medidas preventivas para evitar incendios.
- Fomentar la instalación en las viviendas de detectores y alarmas contra incendios.
- Fomentar la renovación y revisión en los edificios, tanto de las instalaciones de servicios como de las de vigilancia y detección de emergencias.

- Realización de simulacros en las instalaciones en que sea necesario.
- Comprobación periódica y sistemática de aquellos elementos de organización y materiales que intervienen en los incendios (medios y recursos materiales y humanos, redes de hidrantes, etc.).

Contaminación.

En cualquier aglomeración urbana los tres tipos de contaminación que se consideran como consecuencia del crecimiento demográfico y el desarrollo industrial, así como por el medio donde se manifiesta son:

- Contaminación atmosférica.
- Contaminación de aguas.
- Contaminación de suelos.

Se entiende como contaminación atmosférica la presencia en el aire de contaminantes, esto es, de cualquier sustancia o forma de energía (ruido o vibraciones) que se encuentra en la atmósfera en concentración superior a lo normal, de forma que pueda suponer molestia, riesgo o daño sobre las personas, los bienes o el medio ambiente. Los focos contaminantes se pueden clasificar en:

- Focos fijos:
 - Industriales (procesos industriales)
 - Domésticos (instalaciones fijas de combustión).
- Focos móviles:
 - Vehículos automóviles.
 - Aeronaves.
- Focos compuestos:
 - Zonas industriales.
 - Áreas urbanas.

Es fácil entender que la zona objeto de estudio se puede encuadrar, en principio, dentro de la categoría de área urbana, donde los principales focos de emisión de contaminantes van a ser las instalaciones domésticas.

Los efectos producidos por la contaminación atmosférica sobre los receptores dependen de distintos factores como son: el tipo de contaminante, la concentración, tiempo de exposición, variaciones temporales en las concentraciones de contaminantes, sensibilidad de los receptores y efectos sinérgicos entre los contaminantes. Los grupos más vulnerables son los niños, ancianos y enfermos crónicos; las afecciones broncopulmonares, bronquitis, enfisema, asma, etc., son los daños más frecuentes en estas situaciones.

La contaminación de agua se define como la alteración física, química, biológica o estética del medio hídrico, provocada por la actividad directa o indirecta del hombre.

Los vertidos urbanos e industriales efectuados sin control pueden afectar tanto a las aguas subterráneas como a los cauces. Los vertidos pueden llegar a alterar tanto los acuíferos

utilizados para abastecimiento de agua potable como a los cauces empleados para abastecimiento o usos diversos (agricultura, recreativos, etc.). La Comunidad de Madrid cuenta con el Plan Integral del Agua en Madrid, PIAM que asegura la correcta depuración de las aguas residuales en su territorio.

La contaminación de suelos se debe principalmente a la acumulación de residuos químicos, la producción de tintes, pesticidas y fertilizantes; está asociada principalmente con la formación de grandes cantidades de subproductos y desechos. Su gravedad depende de dos características: la toxicidad (depende de la toxicidad del elemento y de la concentración a la que se encuentre) y la persistencia (susceptibilidad de las sustancias a sufrir modificaciones) de los contaminantes, entre los que figuran Metales Pesados, Aceites Minerales, Hidrocarburos (particularmente los Aromáticos y Fenoles), y algunos muy tóxicos como el HCH, PCTs, PCBc, Arsénico y Mercurio.

La contaminación del suelo y su degradación acarrea la pérdida de muchas especies e individuos vegetales y animales y el deterioro en la calidad del agua y el aire. La contaminación del suelo va unida a la del aire y el agua. Los daños producidos por los suelos contaminados no están asociados necesariamente a consecuencias sobre la salud y el medio ambiente que puedan ser conocidas y registradas inmediatamente, sino que generalmente tienen un prolongado periodo de latencia. Esto supone que muy raramente van a dar lugar a una emergencia que necesite la activación del presente Plan.

5.4. RIESGOS ANTRÓPICOS.

Grandes Concentraciones Humanas.

Este riesgo por concentraciones humanas se puede presentar en distintas situaciones:

Organizadas previamente: son convocadas, tienen una finalidad determinada, una estructura jerarquizada, duración determinada, e incluso servicio de orden. Un ejemplo son los mítines políticos.

Convencionales: en las que se conoce el lugar, fecha y hora de la reunión. Hay unas normas y un cierto orden en cuanto al lugar donde ocurre, pero no hay un o unos líderes predeterminados. Los ejemplos más claros son las multitudes concentradas en los espectáculos. (Corridas de toros).

Espontáneas: se concentran ante cualquier evento, sin organización previa, aunque no existen jefes o líderes, éstos pueden surgir en cualquier momento de la concentración. Uno de los mejores ejemplos son las aglomeraciones de curiosos ante un determinado evento.

En cuanto a la ubicación de estas multitudinarias concentraciones se pueden dar dos casos:

- En locales de pública concurrencia: Se trata de establecimientos, recintos o instalaciones regulados como tales, en los que pueden reunirse un gran número de personas.
- En lugares sin catalogación de locales: acumulación de gran número de personas, más o menos regular, y en lugares que no tienen por qué estar catalogados como los anteriores (calles, parques públicos, etc.).

Los perjuicios principales que se ocasionan con la materialización de este riesgo son fundamentalmente daños a las personas: aplastamientos, asfixias, infartos, y personas heridas de diversa consideración, llegando incluso a haber fallecidos. Estos daños se pueden agravar por el posible estado de embriaguez de los afectados.

En cuanto a los daños materiales, serán habituales los destrozos de instalaciones y mobiliario en mayor o menor medida y posibles repercusiones negativas o perjudiciales para el medio ambiente (generación de residuos, vertidos incontrolados, daños a la flora y a la fauna si se trata de concentraciones en el medio natural).

El principal problema que una concentración humana acarrea es el de la evacuación del lugar donde ésta se produce, ya sea motivada por un riesgo real para la integridad física de las personas (incendio, hundimiento parcial, etc.), o no (falsa alarma de incendio, apagón, etc.). Estas situaciones originan un estado de pánico que dificulta la correcta reacción de las personas, produciéndose avalanchas que impiden el rápido desalojo del recinto y la eficaz acción de los equipos de intervención.

Como medida preventiva fundamental se debe señalar la planificación, tanto en los niveles iniciales de desarrollo urbanístico, para evitar usos incompatibles que incrementen la peligrosidad (por ejemplo, una estación de servicio en las inmediaciones de un centro escolar) como en los niveles posteriores. En este último aspecto, se deben mencionar las siguientes medidas:

- Cumplimiento de la legislación vigente en materia de autoprotección.
- Perfecta organización de los eventos a celebrar.
- Planificación ajustable al comportamiento previsible de las gentes.
- Sistema de alarma. Alerta oportuna y adecuada.
- Sistema para la evacuación y señalización correcta.
- Formación e Información tanto a los asistentes al evento como al personal de la organización.
- Educación en centros escolares.

En el territorio objeto de estudio se pueden materializar, en principio, todas las concentraciones humanas que se describen en este apartado. Son lugares especialmente vulnerables las parcelas destinadas a uso de equipamiento. En caso de ocurrir una catástrofe de esta naturaleza, en un principio se activarán los planes de autoprotección de cada uno de los locales o eventos; en un segundo escalón, y dependiendo de la magnitud y desarrollo de la emergencia, será necesario activar, parcial o totalmente, este Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil.

Anomalías en el suministro de servicios básicos.

Se entiende como servicios esenciales aquellos que son indispensables para el normal desarrollo de las actividades humanas y económicas del conjunto de la población. Se dará este riesgo cuando por cualquier circunstancia queden interrumpidos alguno/s de los siguientes:

Suministro de:

- Energía eléctrica
- Agua potable.
- Gas natural.

- Combustibles.
- Alimentos.
- Servicio de recogida de basuras.
- Transporte público (por huelga del servicio o derivado de la ocurrencia de otro riesgo).
- Fallo en los sistemas de saneamiento.
- Fallo en los sistemas de comunicación.

De este tipo de riesgo no está exenta ninguna población que tenga disponibilidad de estos servicios y suministros. Se puede dar un fallo en el servicio o suministro debido a distintas causas, como pueden ser averías, huelgas, sabotaje, etc. Esto debe ser resuelto por el responsable de cada uno de los servicios en el más breve plazo de tiempo para que la falta de este suministro afecte lo menos posible a la población. A tales efectos, las distintas compañías suministradoras deberán contar con un Plan de Emergencia que asegure el restablecimiento del servicio en el menor tiempo posible.

Las consecuencias pueden ser múltiples, todo ello dependerá del tipo de servicio o suministro que falle o quede interrumpido, y del tiempo que se tarde en restablecer. Como ejemplos significativos por su mayor frecuencia, se puede citar:

Corte de suministro eléctrico, cuyas consecuencias pueden ser desde un caos circulatorio (al no haber señalización luminosa que regule el tráfico), que a su vez puede dar lugar a un bloqueo de las vías de comunicación de la población, accidentes de tráfico, etc. También serán significativas las pérdidas materiales a todos los niveles por interrupción del sector servicios, deterioro de productos perecederos, etc.

Interrupción del servicio de recogida de basuras, este hecho provocará la acumulación de la basura en todo el Sector con el consiguiente problema de olores, contaminación, epidemias, etc. Huelga en el transporte público, la consecuencia inmediata es un aumento del transporte por medios privados con el consecuente aumento de tráfico, atascos y subida de la contaminación atmosférica. Además provocan retrasos de la población para la incorporación a sus puestos de trabajo, lo que ocasiona pérdidas económicas en las empresas.

No parece, a priori, muy probable que este riesgo se concrete en una catástrofe de elevadas magnitudes en la zona que desarrolla el presente Plan y, en todo caso, desde este nivel de planificación inicial, poco más cabe añadir.

Sanitario.

En los riesgos sanitarios se pueden dar los siguientes tipos de emergencia:

Intoxicación: Una intoxicación está producida por exposición, ingestión, inyección o inhalación de una sustancia tóxica. Diferentes enfermedades como botulismo, salmonelosis, gastroenteritis o la fiebre tifoidea se engloban dentro de las intoxicaciones. La intoxicación alimentaria es el resultado de la ingestión de alimentos en mal estado.

La intoxicación alimentaria en niños es más grave y peligrosa que la de los adultos. En ellos se presenta con los mismos síntomas, aunque, además de causar fiebre elevada, también puede producir hipotermia y el riesgo de deshidratación es mayor.

Este tipo de riesgo no tiene un contagio directo persona a persona, por lo cual la intoxicación afectará únicamente a un número determinado de ellas, generalmente reducido. En

consecuencia es previsible que pueda hacerse frente a la emergencia con los medios ordinarios del municipio, y sin necesidad de evacuaciones masivas que requieran de este Plan.

Epidemias: se considera epidemia el aumento de los casos de una enfermedad infecciosa por encima de lo normal. En principio, la mayoría de los brotes epidémicos pueden ser atendidos y controlados con los medios disponibles en el municipio, y sin necesidad de evacuaciones masivas que requieran de este Plan.

Sin embargo, dado que las vías de transmisión de estas contaminaciones bacteriológicas son variadas y en ocasiones desconocidas, los efectos de las mismas suelen ser graves y generalizados. El origen de una contaminación bacteriológica está en microorganismos o toxinas capaces de provocar la muerte o la enfermedad del hombre, animales o plantas. El principal agente de una contaminación bacteriológica es el agua, ya que en caso de estar contaminada, afectaría de forma directa a la totalidad de la población.

Control de Plagas: otro importante problema de salud ambiental es la presencia de algunas enfermedades transmitidas por artrópodos y roedores. Al ocurrir un desastre y empeorar las condiciones habituales pueden presentarse brotes epidémicos. Estas situaciones se dan sobre todo en huracanes e inundaciones.

Actos vandálicos.

Los actos vandálicos o antisociales describen situaciones de agresión de grupos o dementes y delincuentes individuales, esporádicos u organizados, que pudieran dirigirse en algún momento determinado imprevisto y en espacios urbanos de cierta consideración, contra las personas en particular (robos, asesinatos, violaciones, secuestro, intimidación), o bien contra bienes de interés público o privado de diverso carácter (espacios públicos; edificios de la Administración, industrias; monumentos; centros de comunicaciones; obras de infraestructura viaria o hidráulica, etc.)

Son hechos imprevisibles y numerosos, pero rara vez adquieren la dimensión suficiente como para activar los mecanismos previstos en este Plan. Se consideran encuadrados en el campo de la Seguridad Pública.

6. PLAN DE ALARMA Y EVACUACIÓN.

6.1. INTRODUCCION.

En caso de situaciones de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública, la evacuación es una medida necesaria para la protección y seguridad de las personas, con el objetivo de alejarlas del riesgo a que están expuestos.

La evacuación es un proceso de traslado de un colectivo desde su lugar habitual de residencia hasta otro con garantías de seguridad frente al riesgo materializado, pero que a veces puede resultar desconocido para la población evacuada. Debe realizarse cuando se dé la alarma, iniciándose de forma parcial, esto es, evacuando en primer lugar la zona o zonas afectadas por el siniestro.

Ésta es una medida que resulta compleja y difícil y, por tanto, sólo se justifica si el peligro al que está expuesta la población es lo suficientemente importante, y siempre que dicho peligro no sea mayor en el traslado que el que se debiera afrontar permaneciendo en sus residencias habituales.

En Protección Civil, el término **evacuación** se asocia a aquellos casos en que la medida se realiza de forma urgente porque la amenaza está próxima. En contraposición a este concepto de urgencia, en los casos en que el peligro se ve lejano en el tiempo o la situación está controlada y el movimiento de las personas puede hacerse con cierta calma, la evacuación se denomina traslado.

Al realizar una evacuación, se deben tener en consideración los siguientes parámetros:

- Población a evacuar: es importante hacer una estimación de la población a evacuar, ya que si ésta es muy numerosa, el proceso será más complejo.
- Situación de los itinerarios, ya que no es lo mismo que las rutas de evacuación transcurran por vías amplias y despejadas (cual es, en principio, el caso de este Proyecto) que si es necesario evacuar por rutas angostas y estrechas.
- Condiciones climáticas: si la evacuación transcurre en un día despejado y seco, resultará menos complicada que si las condiciones son adversas. En este último caso, es incluso posible replantearse el refugio en sus propios hogares en lugar de recurrir a la evacuación (siempre que la situación lo permita, obviamente).
- Aspectos como hora del día, estación del año, si es festivo o laborable, influyen no sólo en el proceso de evacuación (por ejemplo, si es de día, será más fácil y rápida la colaboración de los ciudadanos que si están durmiendo) sino también en temas como tipo y número de población a evacuar (por ejemplo, si es verano los centros de enseñanza estarán vacíos; si es festivo, las oficinas estarán vacías, pero los lugares comerciales y de ocio pueden estar al completo).
- Riesgo residual, es decir, el riesgo que persiste después del cese de la causa que ha provocado la emergencia (por ejemplo, la contaminación atmosférica que sucede a un accidente con mercancías peligrosas); así pues, si el riesgo residual es duradero, la evacuación aparece como una medida fundamental para proteger a la población.
- Estructura y medios adecuados: no sirve de nada decidir una evacuación si no se tienen medios de transporte adecuados o si no se dispone de lugares preparados para recibir y alojar a la población que se haya decidido evacuar.

- Preparación de la población: si ésta se encuentra informada y entrenada en evacuaciones y, en general, con los procedimientos de Protección Civil, resultará más sencillo y se contará con más colaboración por parte de los ciudadanos.

6.2. VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LA EVACUACIÓN.

La evacuación es una medida de protección bastante compleja y que puede ocasionar polémicas, en contraposición con otras medidas como el confinamiento de la población en sus hogares. Por ello, es necesario evaluar correctamente las ventajas y los inconvenientes de la misma.

Las **ventajas** de la evacuación son:

- Alejamiento del lugar de la catástrofe: las condiciones óptimas se darán cuando el alejamiento se lleve a cabo antes de que la causa que provoca la emergencia afecte a la población.
- Mejor atención a la población en el nuevo lugar: si la evacuación está debidamente planificada por las autoridades municipales en el Plan de Emergencia, los ciudadanos serán trasladados a lugares razonablemente cómodos, donde no sólo recibirán apoyo material, sino también social y psicológico, aspectos muy a tener en cuenta ya que se trata de situaciones de catástrofes que pueden alcanzar un alto nivel de estrés.
- Mejores condiciones higiénicas: las zonas afectadas por una catástrofe son, con frecuencia, un foco de enfermedades, ya que pueden existir gases tóxicos, aguas y alimentos contaminados o en mal estado, aspectos que no se presentan en una albergue.
- Menor riesgo residual: al alejarse del lugar de la emergencia, la posibilidad de que los ciudadanos resulten afectados es reducida, ya que se dirigirán a lugares (más o menos alejados) que se consideren seguros.
- Mejores relaciones sociales: con la evacuación se logra una unidad de objetivos ante la desgracia común que han sufrido todos los evacuados, teniendo además cubiertas sus necesidades más perentorias.
- Facilidad de actuaciones para los equipos de emergencia que actúan en la zona del siniestro, ya que la presencia de afectados dificulta, aún sin quererlo, las labores de intervención y/o rehabilitación propias de dichos equipos.

Los **inconvenientes** de esta medida son:

- Actitud rebelde ante algo impuesto: será habitual que, en una situación de catástrofe, algunas personas se aferren a su lugar de vida, sobre todo teniendo en cuenta que pueden darse situaciones de fallecimiento o pérdida de seres queridos. Así, convencer a los ciudadanos de la necesidad de la evacuación puede convertirse en la tarea más ardua del proceso.
- Riesgos inherentes a la propia evacuación: fundamentalmente se trata de los riesgos asociados al transporte, ya que puede haber víctimas derivadas de los accidentes que se producen en el transcurso de la evacuación.
- Posibilidad de efecto multiplicador de la catástrofe: al abandonar el lugar con urgencia y sin la responsabilidad suficiente, se pueden originar pequeñas catástrofes. El uso indebido de los diferentes suministros, como agua, gas o electricidad, provoca

accidentes asociados, como pequeñas explosiones, cortocircuitos, inundaciones, sobrecarga en las líneas telefónicas, etc., que se deben prevenir mediante la reiterativa emisión de indicaciones y consejos a la población afectada por parte de las autoridades de Protección Civil del municipio.

- **Inseguridad ciudadana:** al desalojar una zona habitada, ésta se convierte en presa fácil para los robos, pillaje y actos vandálicos, lo que hace imprescindible montar un servicio de seguridad (fundamentalmente, la Policía Local, auxiliada por otros FF. y CC. de Seguridad del Estado), que haga frente a esta eventualidad.
- **Riesgos en grupos críticos:** se entiende como grupos críticos aquellos ciudadanos que, por sus cualidades físicas, personalidad, edad, sexo o condiciones específicas, tengan una respuesta diferente a la del resto frente a una emergencia. Son grupos críticos los enfermos, los ancianos, los niños, las mujeres embarazadas, los discapacitados físicos o psíquicos, etc., cuyas necesidades específicas deben ser atendidas de forma diferencial si se pretende lograr la evacuación con éxito. Por ejemplo, es muy probable que los enfermos requieran un traslado en ambulancias.

6.3. PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN.

Es necesario reiterar en este punto la complejidad del proceso de evacuación, por lo que debe ser planificado con anterioridad, siendo también fundamental el entrenamiento de la población en esta medida.

Resulta indudable que la **planificación** tendrá características distintas según se trate de:

- Evacuación parcial en el mismo municipio.
- Evacuación inmediata.
- Traslado (evacuación diferida).
- Evacuación a un albergue próximo.
- Evacuación de largo recorrido (más de 24 horas).

La **programación** es la plasmación en acciones concretas de la planificación previa de la evacuación para un caso determinado. Los aspectos a tener en cuenta en esta programación son:

- Avisos a la población.
- Información.
- Puntos de concentración.
- Itinerarios a tomar.
- Organización.
- Medios móviles disponibles.
- Régimen de evacuación.

Todas estas acciones requieren un desarrollo formativo previo a la población de medidas de autoprotección que deberá ser impartido por las autoridades competentes de Protección Civil del municipio.

6.4. AVISOS A LA POBLACIÓN.

- ¿Qué avisar?
 - Que tienen que abandonar sus casas para dirigirse a otro lugar seguro y cuál es el motivo que justifica este abandono.
 - Que pueden hacerlo con sus medios o con medios colectivos. En este caso, se indicarán los lugares exactos de concentración identificados en este Plan, en las parcelas dotacionales públicas.
 - Que las familias que tengan personas del grupo crítico (inválidos, enfermos, embarazadas) avisen a las Autoridades para que envíen ambulancias otros medios adecuados o le den las indicaciones pertinentes.
 - Lugar de destino o dirección de la evacuación.
 - Información complementaria, que variará según se disponga o no de tiempo (indicar éste), tiempo que se prevé estar fuera y la información que detallamos en el apartado siguiente.
 - Que solamente se debe llevar la documentación mínima de identificación personal, medicinas habituales y alimentos de niños si los hubiere.

- ¿Cómo avisar?
 - Mediante megafonía fija y móvil, y/o señales previamente establecidas: sirenas, campanas, apagones de luz, etc. Se completará con mensajes a través de los medios de comunicación (radio, TV local o autonómica, etc.). También se puede actuar a través de las nuevas tecnologías de la información (e-mail, páginas web de servicios de emergencia, etc.)

- ¿Cuándo avisar?
 - Cuando lo decida el Director de la Emergencia, que legalmente es el Alcalde del municipio (según especifica la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local), como máximo responsable de Protección Civil y, por tanto, de la emergencia, en el municipio.
 - Debe tenerse en cuenta que el adelantar mucho la decisión no es conveniente porque puede suceder que la evolución del suceso desaconseje la evacuación. Por el contrario, retrasar mucho la decisión tampoco es bueno, porque si la situación empeora puede suceder que se deba hacer una evacuación bajo el efecto del propio peligro que se quiere evitar.

- ¿A quién avisar?
 - A toda la población afectada.

6.5. INFORMACIÓN.

La información a la población se puede dividir en tres fases bien diferenciadas tanto en su extensión como en su contenido y tratamiento:

- **Información preventiva:**
 - Características de los peligros y sus consecuencias.
 - Cómo protegerse de ellos.
 - Entrenamiento en actuaciones de evacuación.
- **Información durante la emergencia:**
 - Mensajes con consignas breves de actuación y autoprotección.
 - El medio más idóneo suele ser las emisoras de radio locales.
 - Adaptadas a las circunstancias (pueden servir las que se detallan en el epígrafe 5.4 de este apartado).
- **Información después de la emergencia:**
 - Evolución de la situación.
 - Instrucciones para el regreso.
 - Forma de paliar los efectos.

6.6. CENTROS DE CONCENTRACIÓN.

Son lugares seguros, amplios, con fácil acceso y capacidad para recibir un número determinado de personas en función de su superficie.

Los lugares más idóneos son grandes plazas, solares despejados, estaciones de autobuses, superficies ajardinadas, zonas deportivas, etc.

En los traslados se activarán todos los centros de concentración y cada vecino acudirá al suyo.

Si la evacuación es inmediata y parcial, los centros de concentración recogerán únicamente a personas procedentes de la zona afectada y estarán situados fuera de dicha zona.

6.7. ITINERARIOS PARA EVACUACIONES

Se clasifican en dos tipos: las rutas por el interior de la zona urbana, que a su vez distingue entre rutas a seguir por los evacuados a pie, evacuados por sus propios medios y evacuados en transportes públicos puestos al efecto; y las rutas exteriores que conducen a lugares de albergue u otros itinerarios.

a) Rutas por el interior del área urbana:

Las normas para elegir los itinerarios son a veces contradictorias entre sí. Se debe elegir:

- Los caminos más cortos desde la vivienda al centro de concentración asignado.
- Es preferible que haya diversos accesos para evitar colapsar un solo itinerario.
- En el centro de concentración deben evitarse aglomeraciones de público y medios. Cuando se complete un autobús u otro medio de transporte designado al efecto, debe salir y entonces proceder a cargar el siguiente.
- Vigilancia en puntos críticos para la regulación del tráfico.

b) Rutas por el exterior de la zona:

Los centros de concentración deben tener accesos a la mayor cantidad de las salidas posibles de la zona, para abandonarla por la vía más segura, tanto por lo que respecta a la emergencia como al estado del camino o carretera. En el caso del Sector en

estudio el viario, permite una evacuación tanto hacia el norte (zona verde y suelo no urbanizable) como hacia el oeste (vía pecuaria).

6.8. ORGANIZACIÓN.

Una vez tomada la decisión por el Alcalde del Municipio en su calidad de Director de la Emergencia, las actuaciones a realizar son las siguientes:

1. Elaboración de los mensajes., Si bien deben estar previamente confeccionados, se necesitará concretar algún detalle con arreglo a las circunstancias particulares de cada caso.
 - Salida de los equipos de megafonía móvil, enlazados por radio con el Centro de Coordinación Operativo, y del personal que ha de situarse en los puntos críticos y centros de concentración.
 - Petición de los medios de transporte colectivo necesarios. Se calcula un 60% de la población, no más.
 - Petición de ambulancias para grupos críticos.
2. Difusión de la alarma por megafonía fija y/o móvil: Se cursan los mensajes preestablecidos por las emisoras locales.
3. Inician la evacuación los que lo hacen por medios propios. Se dirigen a los centros de concentración el resto del público.
4. En los centros de concentración se van completando los autobuses u otros medios de transporte, de tal manera que hasta que no esté completo el primero no se empieza a subir en el segundo, cuidando no se originen embotellamientos que dificulten la circulación. En cada medio de evacuación, o al menos en el primero y último, va personal responsable de acompañar la caravana hasta el punto de destino.

6.9. RÉGIMEN DE EVACUACIÓN

Centrando este punto en la evacuación terrestre con autobuses, se pueden dar dos casos:

a) Que el albergue esté próximo.

En este caso sólo hay que preocuparse de los viajeros, procurando que la intranquilidad sea la menor posible. En el albergue ya se habrán tomado medidas para la recepción de los evacuados.

b) Evacuación a larga distancia.

En este caso conviene hacerla por grupos familiares y establecer:

- Paradas de unos 20 minutos cada 2 ó 3 horas o cada 200 Km.
- Descansos, paradas de 2 a 3 horas para:
 - Alimentarse.
 - Reposo
 - Información sobre el albergue y formación del Comité para la gestión del albergue.
 - Cumplimiento de fichas de identificación, de tal forma que antes de llegar al albergue podamos conocer donde están ubicados, familias, problemáticas, etc.
- Acampadas: La acampada, además de constituir una parada y un descanso lleva implícita la idea de dormir. Las acampadas se deben realizar en alojamientos dignos:

hoteles, pensiones, edificios acondicionados, etc. Si no es posible en estos lugares, se podrá levantar un campamento a tal efecto, intentando que cuente con las mayores comodidades posibles. Antes de acostarse se realizará una reunión general con el Comité de albergue.

Este tipo de evacuación en la zona que estamos estudiando es poco probable dado que la mayoría de los evacuados se realojarían bien en núcleos familiares propios, o en alojamientos que se proveerán por las autoridades municipales.

6.10. CONTENIDO DE LOS AVISOS A LA POBLACIÓN.

Para mitigar al máximo las consecuencias de la emergencia, resulta de vital importancia evitar los movimientos de población sin orden ni concierto. Una huida desorganizada puede causar más daño que el peligro originario. Para evitar esto, las autoridades responsables deben facilitar información precisa y suficiente, evitando caer en la tentación de que es mejor no preocupar a la población con datos sobre la catástrofe.

Seguidamente se recogen una serie de consejos generales que los ciudadanos deben tener en cuenta cuando se vean desplazados de su residencia habitual como consecuencia de una evacuación:

- No se deje llevar por el pánico y no propague rumores o comentarios alarmistas.
- Lleve consigo la documentación personal, dinero, tarjetas de crédito. Pequeños objetos de valor, medicamentos personales, útiles de aseo y cubiertos, una radio de pilas, una linterna y pilas de repuesto. No acarree objetos innecesarios, solamente el equipaje indispensable que pueda transportar una persona a mano, con facilidad de movimientos.
- Deje en su vivienda las puertas y ventanas cerradas, así como las acometidas de agua, gas y electricidad.
- Lleve una tarjeta cosida (si le es posible) a una prenda de vestir exterior en la que conste su filiación completa, domicilio habitual y punto de destino.
- Si tiene algún enfermo o impedido, notifíquelo a la autoridad y espere la llegada de la ambulancia.
- Si dispone de medios propios de transporte y alojamiento:
 - Prepare el equipaje familiar: ropa, medicinas habituales, víveres y mantas.
 - Mantenga la disciplina de tráfico impuesta por las autoridades. Siga los itinerarios que los agentes de tráfico y puestos de regulación así lo indiquen. No efectúe paradas inútiles. Sobre todo en cruces o bifurcaciones de rutas.
- Si no dispone de medios propios de transporte y alojamiento:
 - Cumpla las instrucciones que le indiquen las autoridades respecto al lugar y la hora de concentración, medio de transporte a utilizar y modo de identificarlo, y lugar de destino en la evacuación.
 - Al llegar a su destino:
 - Ponga en conocimiento de la autoridad de recepción de desplazados, su filiación, procedencia y lugar donde se va a alojar.
 - Si se aloja en un domicilio particular, no olvide ser cuidadoso en el respeto a la intimidad y costumbres de la familia que le alberga.
 - Si se aloja en un albergue colectivo, respete al máximo las normas sociales de convivencia y las instrucciones que reciba.

- En todo caso, la evacuación debe efectuarse por grupos familiares, de convivencia o amistad, no disgregando los mismos.
- Al regresar a su vivienda:
- Efectúe una inspección previa por si hubiera riesgo de desprendimiento.
- Limpie su casa y colabore en la limpieza del entorno.
- Absténgase de beber agua que no reúna garantías higiénicas.
- Siga las normas sanitarias y de higiene dictadas por la Autoridad.

6.11. CENTROS DE CONCENTRACIÓN Y RUTAS DE EVACUACIÓN.

De acuerdo con los criterios expuestos en los apartados anteriores, y teniendo en consideración las características del Plan Parcial objeto de este estudio, hay múltiples posibilidades de evacuación, así como de lugares donde es adecuado establecer centros de concentración.

El Órgano responsable de las labores de Protección Civil del ayuntamiento de El Boalo determinará, teniendo en cuenta tanto los ámbitos como los suelos consolidados del entorno del sector, los Centros de Concentración y las Rutas de Evacuación más adecuadas para el sector.

Las rutas responderán a un reparto equitativo de la población potencial, teniendo en cuenta tanto los usos del suelo como la densidad de urbanización establecida en el Proyecto. Las rutas de evacuación se determinan en función de dichos parámetros, así como contando con la capacidad de absorción de cada una de las posibles salidas.

6.12. CONSIDERACIÓN FINAL.

El presente Estudio considera una evacuación total del Sector. Lo más normal, en la práctica, es que sólo se proceda a desalojar parcialmente algún área, lo cual no supondrá mayores problemas. Otra posibilidad más compleja es que, por las características de la emergencia, quede anulada total o parcialmente la posibilidad de emplear algún centro de concentración o alguna de las rutas de evacuación (por ejemplo, un accidente de tráfico en una de las vías principales). Dado que las situaciones teóricas serían infinitas, no resulta adecuado contemplarlas en este estudio. No obstante, se considera que las pautas proporcionadas son suficientes para que, llegado el momento, se planteen con éxito las distintas alternativas más adecuadas a cada situación real de emergencia.

Por otra parte, se plantea aquí un Plan muy concreto, para un sector del ámbito territorial del municipio, que sin embargo se encuadran en un contexto mucho más amplio: el de todo el término municipal, y éste a su vez, en la Comunidad de Madrid. Quiere esto decir que todos los aspectos tratados en este Plan deben encuadrarse en dicha globalidad.

Así, el fomento de la autoprotección ciudadana y corporativa es misión esencial de las autoridades municipales, al igual que lo será la dirección de la emergencia en caso de catástrofe. Una herramienta fundamental, es la elaboración e implantación del Plan de Protección Civil Municipal, en el cual se deberá integrar este Plan, que, a su vez, deberá integrarse en el Plan Territorial de la Comunidad de Madrid, (PLATERCAM).

**Anexo.4. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO
NORMATIVO**

MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU 3” LOS ARROYUELOS” CERCEDILLA (MADRID).

a) RESUMEN EJECUTIVO

Ministerio/Órgano proponente	AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA	a) Fecha	diciembre-21
Título de la norma	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SAU-3 “LOS ARROYUELOS”		
Tipo de Memoria	Normal	Abreviada	
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	<p>Las Normas Subsidiarias de Cercedilla, vigentes desde el 27 de junio de 1985 (BOCM, de 3 de agosto de 1985) tras su aprobación definitiva, clasifican el suelo como Urbanizable Sectorizado (según denominación de la LSCM).</p> <p>En sus planos de ordenación y ficha de condiciones del Sector se contienen tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo su desarrollo y establece como sistema de ejecución el de Compensación.</p> <p>Se trata por tanto de proceder a la Ordenación Pormenorizada del sector, aplicando las determinaciones que para ello establece el Planeamiento General vigente.</p>		
Objetivos que se persiguen	El objetivo del desarrollo del sector SAU-3 es la colmatación de la zona situada fuera del casco que está enfocada, principalmente, para 2ª vivienda.		
Principales alternativas Consideradas	En cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, entre la documentación de la Modificación se incluye el Documento Ambiental Estratégico donde se han estudiado las distintas alternativas de ordenación en función de la repercusión medioambiental de las mismas.		
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO			
Tipo de norma	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.		
Estructura de la norma	Memoria, anexos, Normas Urbanísticas y planos.		
Informes recabados y por recabar	Informes por recabar: los que se determinen en el acuerdo de aprobación inicial.		
Trámite de audiencia	<p>Con posterioridad a la aprobación inicial se realizará la información pública por un periodo mínimo de treinta días, con arreglo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.</p> <p>En el trámite del análisis ambiental se producirá una nueva información pública con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.</p>		
ANÁLISIS DE IMPACTOS			
Adecuación al orden de competencias	El procedimiento se inicia mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por la Junta de Gobierno Local, correspondiendo al Pleno del Ayuntamiento acordar su aprobación provisional y a la Comunidad de Madrid su aprobación definitiva.		
Impacto socioeconómico y presupuestario	Efectos sobre la economía en general	No tiene efectos	
	En relación con la competencia	<p>- la norma no tiene efectos significativos</p> <p>- la norma tiene efectos positivos sobre la competencia</p> <p>- la norma tiene efectos negativos sobre la competencia</p>	
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<p>- supone una reducción de cargas administrativas</p> <p>- incorpora nuevas cargas administrativas</p> <p>- no afecta a las cargas administrativas</p>	
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma:	<p>Implica un gasto: <input type="text"/></p> <p>Afecta a los presupuestos de la Administración del Estado. Implica un ingreso: <input type="text"/></p> <p>Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales. Implica un gasto: <input type="text"/></p> <p>Implica un ingreso: <input type="text"/></p>	
Impacto de género	La norma tiene un impacto de género	<p>Negativo <input type="text"/></p> <p>Nulo <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Positivo <input type="text"/></p>	
Otros impactos considerados	No se han considerado otros impactos (Accesibilidad y Colectivo LGTBL...)		
Otras consideraciones			

MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU-3 “LOS ARROYUELOS” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CERCEDILLA (MADRID).

A. OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

1. ANTECEDENTES.

Las Normas Subsidiarias de Cercedilla, vigentes desde el 27 de junio de 1985 (BOCM, de 3 de agosto de 1985) tras su aprobación definitiva.

2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PROYECTO

Las Normas subsidiarias, en sus planos de ordenación y ficha de condiciones del Sector, contiene tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo su desarrollo y establece como sistema de ejecución el de Compensación.

Se trata por tanto de proceder a la Ordenación Pormenorizada del sector, aplicando las determinaciones que para ello establece el Planeamiento General vigente.

3. OBJETIVOS Y FINES

El objetivo del desarrollo del sector SAU-3 es la es la colmatación de la zona situada fuera del casco que está enfocada, principalmente para segunda vivienda.

B. CONTENIDO, ANALISIS JURIDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

- MEMORIA
- NORMAS URBANÍSTICAS
- ANEXOS:
- PLANOS

2. ANALISIS JURÍDICO

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local especifica en su artículo 25 que el Municipio ejercerá en todo caso competencia en materia urbanística –que comprende el planeamiento, la gestión, ejecución y disciplina urbanística- en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

En este sentido, la LSCM define la actividad de planeamiento urbanístico como una potestad administrativa comprensiva de las facultades de elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo, establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley, concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del contenido del derecho de propiedad así como determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.

Indica la LSCM que el ejercicio de la actividad de planeamiento corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso de conformidad con la misma y si bien es cierto que los sujetos privados pueden participar en su ejercicio, bien sea mediante formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la Ley o interviniendo en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones, el ejercicio de la potestad de planeamiento es eminentemente pública y corresponde al Municipio en los términos que especifica la legislación citada.

Al establecer el Planeamiento General el sistema de Compensación para el desarrollo del sector, la Iniciativa de Planeamiento, de acuerdo con el artículo 104 de la LSCM puede ejercerse a partir de la aprobación definitiva de las Normas subsidiarias.

Dicha Iniciativa puede ejercerse por los propietarios de al menos el 50% de la superficie del sector, mediante el procedimiento descrito en el artículo 106 de la LSCM, siendo en este caso los promotores de la Iniciativa de Planeamiento.

Se trata por tanto de dar cumplimiento a las condiciones que, para el desarrollo del ámbito, establece el Plan General a través de la Ficha de condiciones del ámbito.

3. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

El Plan Parcial deberá contener la siguiente tramitación:

- Aprobación Inicial por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento
- Información Pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afectación de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios
- Tramitación ambiental del documento en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento
- Aprobación Definitiva por la Comunidad de Madrid.

C. ANALISIS DE IMPACTOS

1. IMPACTO ECONÓMICO.

El coste total del desarrollo del ámbito se estima en **1.341.586 €**

- Coste unitario por suelo del ámbito de actuación:

$$1.341.586 \text{ €} / 52.087,11 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{25,76 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- Coste unitario por superficie lucrativa edificable (90% de 6.771,32 = 6.094,19 m²c)

$$1.341.586 \text{ €} / 6.094,19 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{220,14 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

Estos valores se consideran aceptable y por tanto viable económicamente la operación urbanística.

2. IMPACTO PRESUPUESTARIO

El **gasto** que asumirá el ayuntamiento, en concepto de mantenimiento de la urbanización, una vez recepcionada, se estima en **14.105,89 €/año**

El **ingreso** que se estima (considerando únicamente el Impuesto de Bienes Inmuebles, al ser éste el más significativo y permanente) es **25.786,03 €/año**

Se puede observar por tanto que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento el desarrollo del sector son superiores a los gastos producidos.

3. ANALISIS DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

No tiene afectación.

4. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Tal y como se recoge en la Memoria de Impacto en materia de Género, el Plan Parcial no tiene impacto alguno por razón de género, en la medida en que su contenido no incluye ningún tipo de medida que pueda atentar contra la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al no contener disposiciones específicas relacionadas con el género y afectar a una pequeña superficie del municipio.

5. OTROS IMPACTOS.

No existen impactos de carácter medioambiental, ni en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Tampoco afecta a la infancia, la adolescencia ni la familia, y no supone discriminación de personas LGTBI.

El proyecto no contiene previsiones que pudieran considerarse contrarias a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

Madrid, Noviembre 2023

Promotor

Fdo.: INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U

Ingeniero redactor


AGUSTIN
SANCHEZ 
 Firmado digitalmente por 
AGUSTIN SANCHEZ 

Fdo.: Agustín Sánchez Guisado
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 17203
UBD S.L.

Firmado por BLANCO SANCHEZ
AMPARO - ***1557** el día
16/11/2023 con un
certificado emitido por AC
FNMT Usuarios

Amparo Blanco Sánchez
Arquitecta
Colegiado nº 22716

**Anexo.5. MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO,
DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.**

1. MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.

1.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO

En primer lugar, debe señalarse que no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad. Y al no incidir de igual manera, tampoco es igual el tipo de respuesta que dicha norma o plan pueda dar a la igualdad y no discriminación, ni tampoco las medidas concretas que puedan aportar unas y otras normas o planes. De lo anterior se deriva que las memorias e informes de género habrán de enfocarse de distinta manera en función del contenido y alcance de la norma o plan que se trate. Así, por ejemplo, un presupuesto de ámbito local o regional, por su alcance y objeto, tiene una incidencia directa sobre los recursos a asignar a determinadas partidas o sectores de la población, por lo que su incidencia, en su respuesta frente a la desigualdad y diversidad, es muy directa y concreta.

Por el contrario, un instrumento de planeamiento es un documento complejo con un contenido más general, que aborda aspectos diversos, por lo que su enfoque respecto al género será diferente, más complejo e indirecto. Este enfoque más amplio en materia de género y diversidad, se demuestra por el hecho de que la legislación urbanística, tanto regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), como estatal (TRLS 7/2015), no recogen entre las exigencias de los planes generales la necesidad de redactar una memoria específica en razón de género y diversidad, limitándose dichas normas a recoger entre sus principios rectores algunos aspectos genéricos que guardan relación con la materia, además de algunas exigencias favorables al género y a la diversidad, pero no expresamente dirigidas a dichos aspectos, tales como la exigencia de determinados estándares de equipamientos, zonas verdes e infraestructuras, así como la necesaria reserva de una dotación mínima de vivienda protegida.

Por tanto, el objetivo principal de los instrumentos de planeamiento en materia de género y diversidad es, a nuestro entender, el de diseñar un modelo territorial abierto, con redes públicas e infraestructuras conectadas, etc. que propicien la no discriminación y diversidad por razón de género, identidad sexual, edad y clase social.

1.2 NORMATIVA

La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción, desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta nuestros días. En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia que nos ocupa:

Como marco general cabe señalar:

- Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos". Artículo 2 de la misma Declaración: "toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"
- Naciones Unidas convoca, en 1975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso –en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1975-1985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.
- Artículo 14 de la Constitución Española (1978): "los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social" y artículo 9.2 : "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social". La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).
- La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar "los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales".
- La Plataforma de Acción de Beijing'95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1995. El apartado F (La

mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el ‘mainstreaming’ (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.
- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantiza la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que “ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales.” (Art. 141).
- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).
- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que "la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2.000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón

de sexo...; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.

- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."
- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.
- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2.006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba.
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

Normativa específica:

- Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: "En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo".

- Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Destacan las siguientes prescripciones:

- Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.

- El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y estimación presupuestaria de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.
 - Artículo 19. Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.
 - Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.
 1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
 2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.
 3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
 - Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid

- Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género.
1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.
 2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.
 3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gays, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

Estudios y declaraciones que interrelaciona el género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística:

- Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aun hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.
- Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.
- Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:

- a) Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.
- b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.
- c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.
- d) Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.
- e) Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.
- f) Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.
- g) Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la

capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.

- h) Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

En el apartado sobre **desarrollo urbano sostenible para la inclusión social** se señalan los siguientes compromisos:

- a) Promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles del Gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.
- b) Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad, y evitando la segregación.
- c) Adoptar medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su tipificación como delito.
- d) Promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua potable y el saneamiento, la alimentación sana, nutritiva y suficiente, la eliminación de desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura y las tecnologías de la información y las comunicaciones. Nos comprometemos también a velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y necesidades de las mujeres, los niños y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, según proceda, y las de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, alentamos la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.

1.3 EVALUACIÓN GENERAL

Como ya se ha comentado, y resulta evidente, no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad.

En concreto, en el caso de un instrumento de planeamiento de desarrollo (plan parcial), la afección que puede suponer la nueva ordenación con respecto al género, diversidad, infancia, adolescencia, familia, etc, es muy variada, y depende fundamentalmente del alcance de dicha ordenación y de la repercusión que sobre la sociedad pueda tener debido a su dimensión, los usos propuestos, el estado actual de la zona a ordenar, etc.

Es obvio que no afecta de igual manera una operación de renovación urbana y el desarrollo de una zona "no urbana" donde no exista ningún uso previo, como es el presente caso.

El margen de acción del planeamiento de desarrollo en estos casos es escaso, ya que completa la ordenación propuesta por el Plan general para un ámbito o sector, respetando las determinaciones especificadas en la correspondiente ficha de condiciones.

La ordenación que, en desarrollo del planeamiento general, prevé el plan parcial, consiste fundamentalmente en la calificación del suelo con uso de viario, vivienda unifamiliar, equipamiento privado y espacios libres.

Se creará por tanto, para completar la trama urbana de Cerceda hacia el norte, un suelo donde será posible edificar un total de 51 viviendas unifamiliares, de las cuales 15 serán protegidas (VPPL, de precio limitado), así como una parcela de equipamiento privado, donde se podrá implantar una dotación educativa, sanitaria, deportiva, hotelera, o de cualquiera de los otros tipos admitidos por las Normas subsidiarias.

La ordenación se completa con una zona verde al norte, en contacto con el suelo no urbanizable, que servirá de transición entre éste y la zona edificada.

Es evidente la mejora que supone este tipo de actuaciones para la sociedad, en general, ya que se posibilita la creación de nuevas viviendas, tanto libres como protegidas, así como zonas verdes y equipamientos que den servicio a la población de este nuevo sector y del resto de la población.

En relación con la situación de partida de hombres y mujeres, relaciones de género o posibles desigualdades de oportunidades entre sexos, la nueva ordenación no establece condiciones para las nuevas edificaciones o para los nuevos espacios de uso colectivo que puedan suponer un deterioro en las relaciones de género, o que provoquen desigualdades de oportunidad. Por el contrario, ordenar estos espacios, en caso de tener algún efecto, sería beneficioso.

1.4 EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN O IDENTIDAD SEXUAL

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones de las Normas subsidiarias de Planeamiento, que establece las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.
- Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

1.5 EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

Teniendo en cuenta la normativa señalada anteriormente y concretamente las determinaciones de:

- La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, modificada por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.
- Ley 40 2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas,

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia se considera favorable.

1.6 EVALUACIÓN DEL IMPACTO RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD Y A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en la Ley 8/1993, de 22 JULIO, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, en la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Asimismo, se cumplen las condiciones de la 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.

Por lo anterior se considera que se favorece la integración y no discriminación de personas con movilidad reducida o en situación de limitación.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia.

1.7 CONCLUSIONES

El presente documento, debido a su alto contenido técnico, no se relaciona fácilmente con la vida social de las personas, aún así se puede concluir un **impacto positivo**.

No se aprecian aspectos que supongan una variación en la situación de partida de hombres y mujeres, que generen desigualdad de oportunidades entre hombres y mujeres ni que produzcan cambios en la infancia, adolescencia o familia

Anexo.6. RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO Y CONTENIDO.

El Art. 56 bis, incorporado al texto de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), por la Ley 3/2007 de 26 de julio (BOCM 30 de julio de 2007) determina lo siguiente:

“Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.” (Sic).

Por otra parte, el RDL 7/2015 de 31 de octubre (TRLSPU) en su Art. 25/3 (a) y (b), reitera la aplicación de esta determinación.

*“Artículo 11 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística
(...)*

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

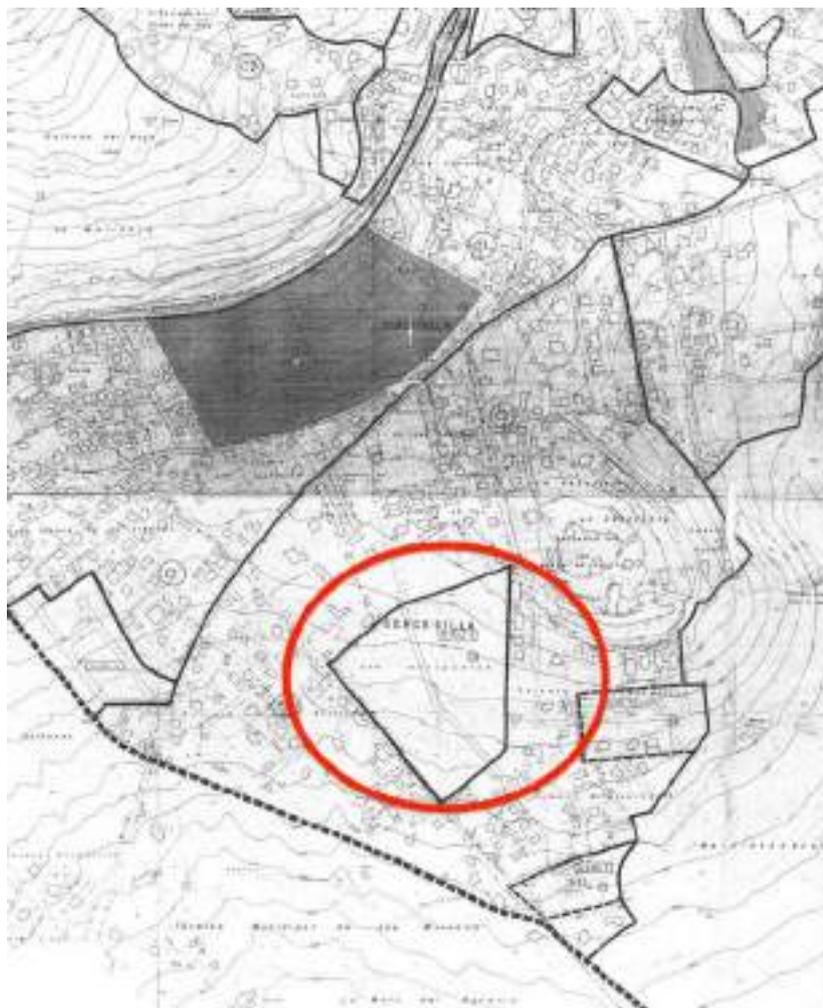
b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo del desarrollo del sector SAU-3 es la es la colmatación de la zona situada fuera del casco que está enfocada, principalmente para 2ª vivienda.

3. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

El Sector SAU-3 de las NNSS de Cercedilla se encuentra situado al sur del casco urbano de Cercedilla.

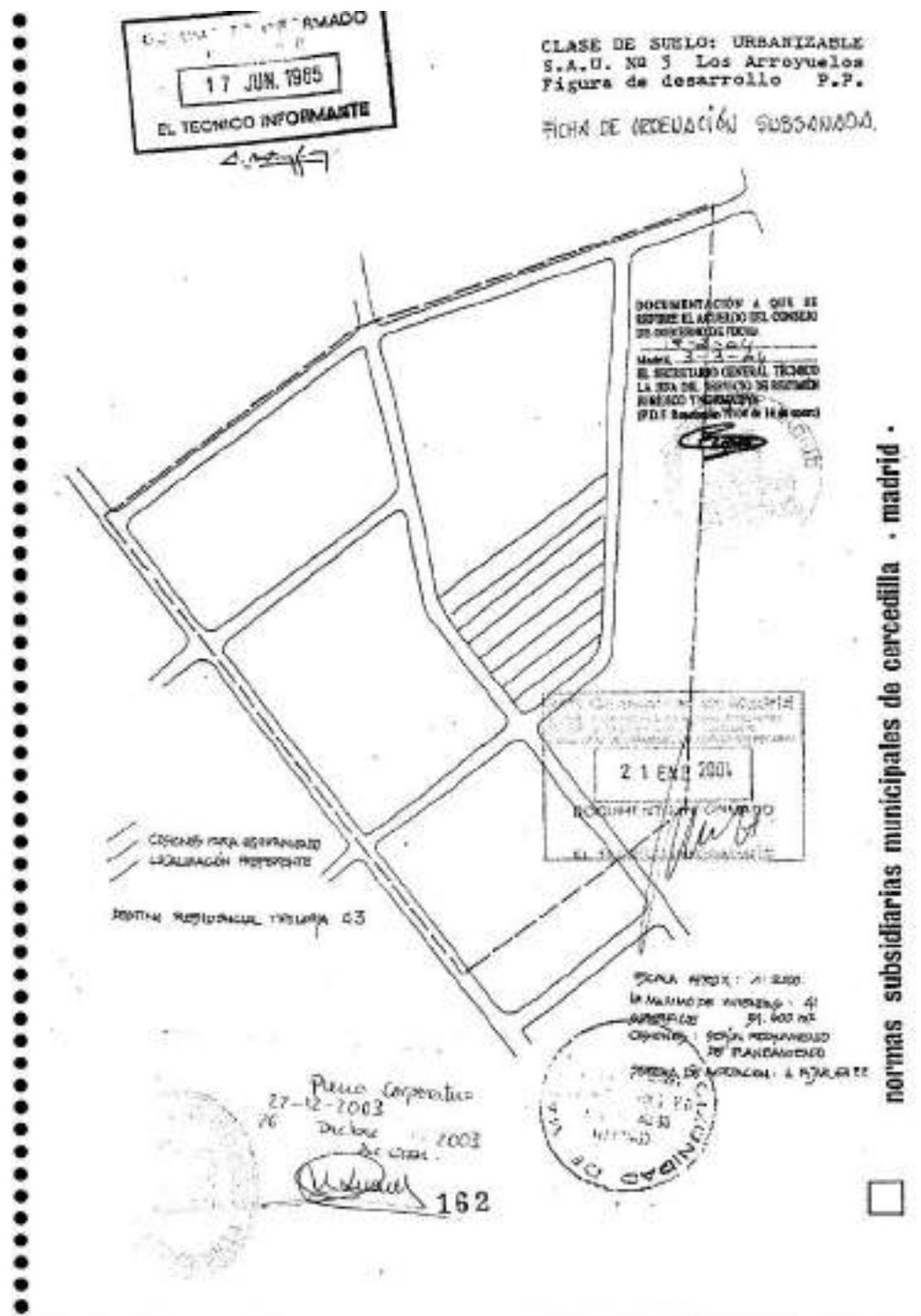


La finca tiene forma de pentágono irregular y sus linderos coinciden sensiblemente con la delimitación del SAU-3:

- Norte y noroeste: Calle de la Cebollita y parcelas de uso residencial de vivienda aislada.
- Este: Parcelas de uso residencial vivienda aislada con fachada a calle de San José.
- Sureste: Parcelas de uso residencial vivienda aislada con fachada a calle de los Farmacéuticos.

4. ORDENACIÓN SEGÚN NORMAS SUBSIDIARIAS Y RESULTANTE DEL PLAN PARCIAL

La ficha urbanística del Sector para las Normas Subsidiarias, indica, de forma orientativa, una propuesta de estructura viaria en el sector:



El presente plan parcial plantea una estructura viaria que mantiene el trazado orientativo de las Normas subsidiarias y que se diseña buscando los siguientes objetivos:

1. La Ordenación propone los viarios previstos en la ficha urbanística.
2. Se proponen 1 zonas verdes local (RL-ZV) cuya ubicación viene determinada, en uno de los casos por ubicación en la localización preferente marcada por la ficha, respetando, en la medida de lo posible el arbolado existente y la otra junto a la calle Matalascabras de forma que sea más accesible desde el resto del suelo urbano consolidado perimetral al Sector, como ha solicitado el Ayuntamiento.
3. El equipamiento previsto (EQ) se propone junto a la calle Matalascabras de forma que sea más accesible desde el resto del suelo urbano consolidado perimetral al Sector, como ha solicitado el Ayuntamiento.

5. SUPERFICIES DE SUELOS LUCRATIVOS Y REDES DE CESIÓN.

En el cuadro siguiente, de suelos lucrativos, se indica la superficie de suelo, edificabilidad y número de viviendas por manzana:

ORDENACIÓN						
USOS LUCRATIVOS	Nº de manzana	sup. Suelo (m ² s)	Nº máximo de viviendas	Edificabilidad máxima construida por manzana	Sup. Media vivienda	Sup. Media parcela
Residencial Unifamiliar Tipología C3 (P> 1.000 m ² s) Densidad máxima 7 viv/ha	RUC3-1	6.161,06 m ² s	6 viv	1.128,55 m ² e	188,09 m ² e	1.026,84
	RUC3-2	8.532,35 m ² s	8 viv	1.504,74 m ² e	188,09 m ² e	1.066,54
	RUC3-3	5.231,94 m ² s	5 viv	940,46 m ² e	188,09 m ² e	1.046,39
	RUC3-4	9.846,92 m ² s	9 viv	1.692,83 m ² e	188,09 m ² e	1.094,10
	RUC3-5	8.037,62 m ² s	8 viv	1.504,74 m ² e	188,09 m ² e	1.004,70
Total RU-3		37.809,89 m²s	36 viv	6.771,32 m²e		

Según el Art. 36 de la LSCM (en su redacción, según la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que modifica parcialmente la Ley 9/2001), cuyas determinaciones se detallaron en el apartado 1.4) de esta Memoria, los suelos de cesión destinados a Redes Públicas, que debe cumplimentar el Sector, se calculan en función del artículo 36 de la Ley del suelo de la comunidad de Madrid correspondientes a la cesión de 20m² de suelo de redes generales por cada 100 m² construibles (reales) de cualquier uso lucrativo (excepto el uso industrial) y 30 m² de cesión de redes locales por cada 100 m² construibles (reales) de cualquier uso lucrativo (excepto el uso industrial).

Por otra parte, la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. Publicada en el BOCM el 29 de diciembre de 2010, en su Artículo 12 “*Modificación parcial de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*”, suprime en apartado 3 del artículo 91, relativo a la obligación de reserva de suelo, en concepto de Redes Supramunicipales.

La superficie construida lucrativa total del sector es de **6.771,32 m²c**

De acuerdo con la actual redacción del artículo 36 de la Ley 9/2001, el cuadro de Redes Públicas mínimas de cesión es el siguiente:

REDES PÚBLICAS (Art. 36 L.S.C.M)

M= m ² constr. de cualquier uso no industrial / 100 = 67,71					
Redes públicas (m ² de suelo)		Generales		Locales	
A - Infraestructuras	A1 Comunicaciones	20*M	1.354,26 m ²	30*M	2.031,40 m ²
	A2 Sociales				
	A3 Energéticas				
B - Equipamientos	B1 Zonas Verdes				
	B2 Sociales				
C - Servicios	C1 Serv. urbanos				
	C2 Vivienda pública				
Totales:		20*M	1.354,26 m ²	30*M	2.031,40 m ²
Total redes públicas (m² suelo):		3.385,66 m²			

Del total de superficie reservada en concepto de Redes Locales, al menos el 50% deberá destinarse a Zonas Verdes Públicas arboladas.

El total de suelos de uso público propuesto por el Plan Parcial es de **14.277,22 m²s** destinados a redes locales.

El total destinado a Redes Públicas de Cesión Generales y Locales es por lo tanto de **12.777,22 m²s**, lo que supone una cantidad muy superior a los **2.031,40 m²s** mínimos, demandados por la Ley del Suelo.

		REDES PÚBLICAS GENERALES	REDES PÚBLICAS LOCALES	
		Suelo		
Vías Públicas	RI-SU		9.415,86 m ²	
Servicios infraestructura	CI		50,00 m ²	
Equipamientos	BQ	1.500,00 m ²		
Zonas verdes	RI-ZV		2.211,16 m ²	> a exigencia LSCM
		1.500,00 m²	12.777,22 m²	> a exigencia LSCM
Total Redes Públicas		14.277,22 m²		

**Anexo.7. INFORMES DE VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE LAS
COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS**

1. VIABILIDAD DE SUMINISTRO DEL CANAL DE ISABEL II.

Canal de Isabel II
Área de Planeamiento
C/ José Abascal nº9, planta 5ª
28003 Madrid

Madrid a 02 de noviembre de 2021

ASUNTO: Informe de Viabilidad de suministro para el SAU-3 “Los Arroyuelos” de las NNSS de Cercedilla (Madrid).

D. Agustín Sánchez Guisado, con DNI [REDACTED] como representante técnico de **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.** sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, [REDACTED] y provista de N.I.F. número [REDACTED], propietaria única del Sector SAU-3 “Los Arroyuelos”, del Término Municipal de Cercedilla (Madrid).

EXPONE:

Que se está en fase de redacción del plan parcial del Sector SAU-3 “Los Arroyuelos” y se necesita confirmar la viabilidad de suministro de agua potable para el Sector.

Por lo anteriormente expuesto SOLICITA:

Que se tenga por presentado este escrito en el que se solicita **Informe de Viabilidad de suministro del Sector SAU-3 “Los Arroyuelos” de las NNSS de Cercedilla (Madrid).**

Para lo que se adjunta la siguiente documentación:

1. Plano de Situación
2. Plano de Planeamiento de desarrollo.
3. Cuadro de superficies.

Por favor, se solicita que todas las comunicaciones se puedan realizar a través del correo electrónico siguiente: asg@uppol.com.


Firmado. -
D. Agustín Sánchez Guisado

2. VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE TELEFONICA.

CONVENIO DE ASESORAMIENTO ENTRE INVERSIONES CANVIVES S.A.U. DEL PROYECTO URBANISTICO SECTOR SAU-3 LOS ARROYUELOS Y TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. PARA LA REALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

En la ciudad de Madrid, a 4 de enero de 2022

n/ref. 8301187 ASE EXP 39825 MADRID-P. PARCIAL S. SAU-3 LOS ARROYUELOS-CERCEDILLA

REUNIDOS

De una parte, D. PABLO MANUEL GUTIERREZ, con D.N.I. nº [REDACTED] con domicilio a estos efectos en MADRID, [REDACTED], en nombre y representación de INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U. del Proyecto Urbanístico denominado SECTOR SAU-3 LOS ARROYUELOS en Cercedilla (en adelante el PROMOTOR), con C.I.F. nº [REDACTED], en su condición de APODERADO, representación que acredita mediante escritura de poder otorgada por el notario de MADRID, D^a MARIA DEL ROSARIO MIGUEL ROSES, en fecha DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, con el núm. DOS MIL QUINIENTOS DIECIOCHO de su protocolo,

De otra, D. Pedro Francisco Ripoll Bonnín, con D.N.I. nº [REDACTED] en nombre y representación de Telefónica de España, S.A.U. (desde ahora TELEFÓNICA DE ESPAÑA), con C.I.F. nº [REDACTED] con domicilio a estos efectos en Avenida de Les Corts s/n, de Barcelona, en su calidad de Gerente de Ingeniería y Creación de Red Mediterráneo, representación que acredita mediante escritura de poder otorgada por el Notario de Madrid D^a Milagros Ana López-Monís Gallego en fecha 7 de octubre de 2016, con el núm. 3751 de su protocolo.

Todas las partes se reconocen capacidad para este acto y,

MANIFIESTAN

1º. Que el PROMOTOR, está interesado en contar con el asesoramiento técnico de TELEFÓNICA DE ESPAÑA para el desarrollo de los trabajos de urbanización relativos a la construcción de las infraestructuras de telecomunicaciones del citado Proyecto Urbanístico.

2º. Que TELEFÓNICA DE ESPAÑA, como entidad habilitada en el territorio nacional para la prestación de servicios de telecomunicaciones, facultada legalmente para instalar la red e infraestructura necesaria a dichos efectos, está interesada en disponer de dicha infraestructura

3º. Que, con el fin de establecer una eficaz colaboración que facilite el logro de los objetivos de todas las partes, se redacta el presente Convenio, conforme a las siguientes:



ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO

Este Convenio tiene por objeto la ejecución por el PROMOTOR, y el uso y conservación por TELEFÓNICA DE ESPAÑA, en el marco de la actuación urbanística considerada, de las obras, en subterráneo, de la infraestructura de telecomunicaciones de la que debe disponer el citado Proyecto Urbanístico.

A los efectos de este Convenio, se entiende por infraestructura canalizada de telecomunicaciones el conjunto de elementos (tubos, arquetas, cámaras de registro, pedestales, salidas de lateral...) que, instalados, o construidos, mediante la obra civil necesaria, conforman una solución para permitir la instalación de cables y elementos asociados.

SEGUNDA.- ÁMBITO DEL CONVENIO

Regula el presente documento la secuencia en la que deben realizarse las distintas actuaciones luego detalladas, así como las características que deben reunir las instalaciones y la participación tanto del PROMOTOR como de TELEFÓNICA DE ESPAÑA en la realización de las obras consideradas.

En general, las citadas actuaciones afectarán:

a) En el caso de edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal, al tramo comprendido desde el límite del área urbanística hasta la arqueta de entrada a la zona privada. Conforme a la vigente legislación sobre infraestructuras comunes de telecomunicaciones, la arqueta de entrada es el recinto que permite establecer la unión entre las redes de alimentación de los servicios de telecomunicación de los distintos operadores y la infraestructura común de telecomunicación del inmueble; dicha arqueta se encuentra en la zona exterior del inmueble (sin comunicación directa con sus equivalentes de los edificios contiguos) y a ella confluirán las redes de los distintos operadores, por un lado, y, por otro, "la canalización externa" de la infraestructura común de telecomunicaciones del inmueble, la cual concluye en el denominado "punto de entrada general" del inmueble, lugar por el que accede a la zona común del inmueble.

b) En el resto de los casos, al tramo comprendido desde el límite del área urbanística, detallada en cada caso por el instrumento urbanístico de referencia oportunamente aprobado por el Ayuntamiento, hasta la entrada de cada parcela individual.

Por tanto, a partir de la entrada de cada parcela individual o de la arqueta de entrada deja de tener aplicación lo previsto en el presente Convenio, correspondiendo legalmente al PROMOTOR de la edificación, desde dichos puntos, la adecuada dotación de la infraestructura canalizada precisa para la prestación de servicios de telecomunicaciones.

TERCERA.- ACTUACIONES DEL PROMOTOR

Redactará el proyecto de infraestructura subterránea de telecomunicaciones, conforme a las especificaciones técnicas y al asesoramiento que TELEFÓNICA DE ESPAÑA le facilite.

Realizará, a su cargo, la ejecución de todos los trabajos relacionados con la obra civil precisa para la instalación de la infraestructura canalizada de telecomunicaciones de la que debe disponer el Proyecto Urbanístico, incluyendo el mandrilado de los conductos.

Aportará los materiales telefónicos precisos para la ejecución de las actuaciones amparadas por este Convenio, tales como conductos, separadores, cubiertas y tapas para cámaras de registro y arquetas, herrajes asociados a las mismas, plantillas para armarios de distribución y/o de interconexión, así como cualquier otro que sea preciso. Dichos materiales deberán adquirirse a fabricantes que posean la calificación técnica otorgada por TELEFÓNICA DE ESPAÑA.

Se encargará de la solicitud y tratamiento de la información correspondiente al resto de servicios cuyas conducciones subterráneas puedan discurrir por la zona en la que se van a realizar los trabajos de construcción de la infraestructura de telecomunicaciones.

Se ocupará de la obtención de las licencias y permisos de todo tipo relativos a la ejecución de los trabajos de construcción y establecimiento de la infraestructura, garantizando que la misma reúna los requisitos de legalidad que permitan su uso pacífico por parte de TELEFÓNICA DE ESPAÑA

Comunicará a TELEFÓNICA DE ESPAÑA la finalización de los trabajos de obra civil precisos para la instalación de la infraestructura canalizada de telecomunicaciones. Esta comunicación se realizará mediante correo electrónico a variaciones_y_asesoramientos@telefonica.com indicando en el *Asunto* del correo que se trata de una *Aportación Ajena por Asesoramiento*, así como la *provincia y localidad* en la que se han llevado a cabo los trabajos.

Aportará a TELEFÓNICA DE ESPAÑA la documentación As-Built incluyendo los planos que recogen la infraestructura canalizada de telecomunicaciones y el certificado de mandrilado de los conductos hasta el punto de conexión con la red de TELEFÓNICA DE ESPAÑA.

Firmará el Acta de Aceptación, una vez terminados dichos trabajos.

Si en el plazo máximo de 12 meses a partir de la firma del presente convenio no han comenzado las obras de construcción de las infraestructuras, el PROMOTOR deberá presentar nuevamente el proyecto a TELEFÓNICA DE ESPAÑA, para la revisión del mismo y adecuación a la normativa vigente, si procede.

CUARTA.- ACTUACIONES DE TELEFÓNICA DE ESPAÑA

Proporcionará asesoramiento técnico de la infraestructura subterránea de telecomunicaciones, aportando croquis sobre plano indicando el punto de conexión a la red de TELEFÓNICA DE ESPAÑA más cercano y el trazado más conveniente para interconectarlo con la infraestructura de telecomunicaciones de la que debe disponer el Proyecto Urbanístico objeto de este convenio.

Proporcionará apoyo técnico para la coordinación y supervisión, según normativa técnica, de la ejecución de las obras.

QUINTA.- VIGENCIA Y EFECTOS

Una vez terminadas las obras y firmada por todas las partes el Acta de Aceptación, la infraestructura de telecomunicaciones construida pasará a ser objeto de un derecho pleno y permanente de uso sobre ella en favor de TELEFÓNICA DE ESPAÑA, con libre acceso a la misma, ocupándose dicha empresa de su conservación (salvo en lo relativo a desperfectos originados por vicios de la construcción) en tanto en cuanto se mantengan como única usuaria de la misma.

El uso efectivo de las infraestructuras construidas al amparo de este convenio por parte de TELEFÓNICA DE ESPAÑA queda supeditado a la tecnología que finalmente decida emplear para suministrar el servicio que le sea solicitado en el ámbito de la actuación urbanística, de conformidad con el principio de neutralidad tecnológica que resulta de la legislación sectorial de telecomunicaciones aplicable.

Caso de estar sujetas a la legislación vigente “sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación” (ICT), las edificaciones que se construyan en la zona, a la que se refiere el presente Compromiso, deberán disponer de la “infraestructura común de telecomunicaciones” legalmente requerida, para facilitar, mediante su conexión con las canalizaciones exteriores construidas al amparo del mismo, la posterior instalación de los servicios de telecomunicaciones que puedan ser demandados por los destinatarios finales de las viviendas y locales.

En cualquier caso, TELEFÓNICA DE ESPAÑA declina cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento, o defectuoso cumplimiento, por quien corresponda, de las obligaciones establecidas por la vigente legislación de ICT.

SEXTA. - ACTAS DE ACEPTACIÓN DE LAS OBRAS

La documentación a utilizar en el proceso de recepción de la infraestructura construida es la siguiente:

- a) Si la infraestructura se encuentra en condiciones de ser aceptada, se cumplimentará y firmará el modelo del Anexo nº 1, “Acta de Aceptación”.
- b) Si la infraestructura, por defectos en su construcción, no está en condiciones de ser aceptada, se cumplimentará y firmará el modelo del Anexo nº 2, “Acta de Interrupción del Proceso de Aceptación. Relación de Defectos a Subsanan”. Una vez subsanados dichos defectos, y estando ya la infraestructura en condiciones de ser aceptada, se cumplimentará y firmará el modelo del Anexo nº 1, “Acta de Aceptación”.
- c) Si, transcurridos tres meses desde la fecha indicada en el “Acta de Interrupción del Proceso de Aceptación. Relación de Defectos a Subsanan”, no se han subsanado los defectos en ella relacionados, TELEFÓNICA DE ESPAÑA se reserva el derecho, en estas circunstancias, de dar por cancelado definitivamente el acuerdo suscrito en este Convenio.

El presente convenio tiene una vigencia de 18 meses desde su firma (sin perjuicio de lo señalado respecto del proyecto), quedando sin efecto si las obras de construcción de la infraestructura no han comenzado pasado ese plazo.

Los firmantes declaran que las contraprestaciones recogidas en este documento satisfacen los derechos que a cada uno de ellos pudieran corresponder en relación con las infraestructuras de

telecomunicaciones amparadas por el mismo y se comprometen a tratar con la mayor reserva y confidencialidad la información a la que tengan acceso en virtud del presente Convenio.

Y para que conste y, en prueba de conformidad, las partes intervinientes suscriben el presente Convenio, en ejemplar duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

POR INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.
(EL PROMOTOR)

POR TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U.

Fdº Pablo Manuel Gutiérrez

Fdº Pedro Francisco Ripoll Bonnín

3. VIABILIDAD DE SUMINISTRO ELÉCTRICA.

Remite: Apartado de Correos 180 - 48008 Bilbao



9040771187551801228020

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES,S.A

MADRID

Referencia: 9040771187

Fecha: 18/01/2022

Asunto: Desarrollo de instalaciones para plan urbanístico
Potencia solicitada: 585,270 kW
Localización: C/ CEBOLLITA CERCEDILLA - MADRID

Estimados clientes:

En relación con el asunto de referencia, les adjuntamos la siguiente documentación, en la que se indican las condiciones para la atención de su solicitud:

- **Pliego de Condiciones Técnicas**, en el que se describen las instalaciones y trabajos a realizar para poder atender su solicitud de suministro. Al mismo se acompañan los siguientes documentos:
 - a) **Planos** de la zona, en los que se indica el punto de conexión y el trazado de la infraestructura eléctrica necesaria.
 - b) **Anexo de especificaciones técnico-administrativas**, en el que se detallan las condiciones para la realización de la infraestructura eléctrica.
 - c) **Guía de documentación** que deberá aportarse para la gestión del proyecto en cada una de sus fases (tramitación, obtención de permisos, ejecución, finalización y puesta en servicio)
 - d) **Anexo de Telegestión**, en el que se detalla los equipos de telegestión a instalar dentro de los centros de transformación.
- **Presupuesto de las instalaciones y trabajos** descritos en el Pliego de Condiciones Técnicas. Este documento, junto con el documento para la aceptación de las condiciones informadas.

El plazo de validez de esta propuesta es de **30 días**, a partir de la fecha indicada en este escrito. Transcurrido dicho plazo sin haber recibido su conformidad, será necesario realizar una nueva solicitud.

Quedamos a su disposición y en caso de precisar más información, le recordamos que puede ponerse en contacto con nosotros a través del canal GEA usando el módulo de conversaciones o en nuestro teléfono gratuito 900171171.

En la confianza de dar adecuada respuesta a su solicitud, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

JOSE MIGUEL MELGAR
Jefe Distribución Zona Madrid Sur

HERTIPBA

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040771187

Fecha: 18/01/2022

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Potencia Solicitada: 585,270 kW.

Tensión: 3X400/230 V.

Código parcela	Descripción Parcela	Potencia
RUC3-1	PLP.P. SECTOR SAU 3 "LOS ARROYUELOS"	36,80 kW
RUC3- 2	PLP.P. SECTOR SAU 3 "LOS ARROYUELOS"	73,60 kW
RUC3- 3	PLP.P. SECTOR SAU 3 "LOS ARROYUELOS"	46,00 kW
RUC3- 4	PLP.P. SECTOR SAU 3 "LOS ARROYUELOS"	82,80 kW
RUVPP 1	PLP.P. SECTOR SAU 3 "LOS ARROYUELOS"	119,60 kW
RUVPP2	PLP.P. SECTOR SAU 3 "LOS ARROYUELOS"	18,40 kW
EQ AS	PLP.P. SECTOR SAU 3 "LOS ARROYUELOS"	200,00 kW
RL - ZV	PLP.P. SECTOR SAU 3 "LOS ARROYUELOS"	8,07 kW
	TOTAL(kW)	585,27 kW

PUNTO DE CONEXIÓN:

La entrega de energía se hará a 3X400/230 V., según lo señalado en el plano adjunto.

Intensidad de cortocircuito: 12,5 kA

CRITERIOS GENERALES

Por su distinta naturaleza, los trabajos a realizar se han clasificado en dos partidas diferenciadas¹:

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones. De acuerdo a la normativa vigente, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, deben ser realizados obligatoriamente por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..
2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante. estos trabajos serán ejecutados por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada contratada por usted.

DETALLE DE TRABAJOS A REALIZAR:

A continuación se concretan y detallan, según la clasificación indicada, los trabajos e instalaciones necesarias para atender su solicitud.

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución:

Conexión y Entronque	
LSMT CERCEDILLA 1 (IMPORTE NO REPERCUTIBLE)	
LSMT CERCEDILLA 1 (IMPORTE REPERCUTIBLE)	
Trabajos de refuerzo, adecuación o reforma de instalaciones	

¹ Dicha clasificación se efectúa en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, 27 de diciembre.

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040771187

Fecha: 18/01/2022

LSMT CERCEDILLA 1	
-------------------	--

2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red:

La obra de extensión será ejecutada por una empresa instaladora legalmente autorizada, según se describe a continuación:

Red Subterránea MT:

La conexión se realizará en la Red de Media Tensión entre el CMS MATALASCABRAS 2 y el CT FRESNOS 6-CERCEDILLA

Canalización y tendido de las líneas subterráneas de media tensión (RSMT) desde el punto de conexión descrito en el plano adjunto (anexado) y el nuevo centro de transformación (CT).

Centro de Transformación:

El Centro de Transformación será de superficie, automatizado y con acceso directo desde vía pública.

Red Subterránea BT:

Se tenderán las líneas de Baja Tensión necesarias según potencia solicitada.

Afecciones:

Si en la parcela existiera alguna afección tanto en MT como en BT, deberán hacer las modificaciones o desmontajes pertinentes, solicitando un nuevo Expte. de modificación de instalaciones.

Comunicaciones equipos Telegestión y Telemando:

La comunicación entre los equipos de Telegestión y Telemando se resolverá mediante Operador Móvil (4G) o Célula PLC:

CT Automatizado

Los equipos/armarios de Comunicaciones/Telegestión son :

Operador Móvil (4G):

- ACOM-I-VCC,
- 1 Router 4G doble SIM 1+0 AC/DC STAR
- Antena

Ademas

Si 1 trafo:

- ATG-I-1BT
- 1 CD/NODO/SVBT

Si 2 trafos:

- 2 ATG-I-1BT
- 1 CD/NODO/SVBT
- 1 /NODO

Célula PLC:

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040771187

Fecha: 18/01/2022

- ACOM-I-VCC,
- 1 Switch (DC)
- 1 Equipo PLC DC (Fabricante ORMAZABAL),(Siempre)
- 1 ACOM-I-SPLIT-PASIV
- 2 ACOPLoS PLC (normalmente 2 o tantos como entradas PLC al Centro personalizar)
- ACOM-I-CARG
- ACOM-I-BAT
- 4 (BA-CT2-PB)
- CARGADOR (CB-CT1-PB)

Si 1 trafos:

- ATG-I-1BT
- 1 CD/NODO/SVBT

Si 2 trafos:

- 2 ATG-I-1BT
- 1 CD/NODO/SVBT
- 1 /NODO

PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor deberán quedar en propiedad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por usted/es y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

OBSERVACIONES:

Para la realización de estos trabajos, deberán cumplirse las Condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas y los Manuales Técnicos de Distribución aprobados por la Administración competente.

INDICADO EN TRABAJOS NECESARIOS PARA LA NUEVA EXTENSION DE RED

Al tener que integrarse estos nuevos equipos dentro del desarrollo estándar de la red de TELECOMUNICACIONES es preciso que los mismos se configuren específicamente desde su diseño y se fabriquen expreso por empresas homologadas

Queremos informarle/s que la constante evolución de estos equipos pueden llevar una modificación de algún componente de los mismos o incluso al cambio de su configuración completa, por lo que su validez constructiva debe ser acorde con la fecha de puesta en marcha prevista del nuevo o nuevos centros

Se ha adjuntado como anexo información general que debe tomar como base del diseño inicial del equipo de TG Y AUTOMATIZACION donde se incluyen modelos, fabricantes e instaladores autorizados de los distintos equipos. Previamente a la redacción definitiva del proyecto rogamos se pongan en contacto con el gestor técnico del expediente para cerrar el diseño que inicialmente debe recoger el proyecto.

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040771187

Fecha: 18/01/2022

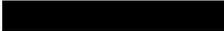
Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica atencionderechos@i-de.es. En el caso de que no fueran atendidos sus derechos puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.

Remite: Apartado de Correos 180 - 48008 Bilbao



9040771187Q01801228020

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A



██████████ MADRID

Referencia: 9040771187

Fecha: 18/01/2022

Asunto: Desarrollo de instalaciones para plan urbanístico

Potencia solicitada: 585,270 kW

Localización: C/ CEBOLLITA CERCEDILLA - MADRID

Estimados clientes:

Les adjuntamos el presupuesto de los trabajos descritos en el Pliego de Condiciones Técnicas de la misma referencia y fecha que este escrito, así como el documento de manifestación de su conformidad y aceptación, en su caso.

Para continuar con la tramitación de su solicitud, deberán remitir documento de conformidad y aceptación debidamente firmado por la misma vía que realizó su solicitud o acceder a nuestro canal GEA de gestiones de solicitud de acceso y conexión, habilitado para tal efecto www.i-de.es/geafr, incorporándolo al expediente.

El plazo de validez de esta propuesta es de 30 Días, a partir de la fecha indicada en este escrito. Transcurrido dicho plazo o modificadas las características de su petición, será necesario que nos formulen una nueva solicitud para actualizar las condiciones de conexión.

Quedamos a su disposición y en caso de precisar más información, le recordamos que puede ponerse en contacto con nosotros a través del canal GEA usando el módulo de conversaciones o en nuestro teléfono gratuito 900171171.

En la confianza de dar adecuada respuesta a su solicitud, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

JOSE MIGUEL MELGAR
Jefe Distribución Zona Madrid Sur

HERTTP88

**PRESUPUESTO
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040771187

Fecha:18.01.2022

El Presupuesto para los trabajos descritos en el Pliego de Condiciones Técnicas de la misma Referencia y fecha, es el siguiente:

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones:

	Cantidad	Importe
Conexión y Entronque		898,78
LSMT CERCEDILLA 1 (IMPORTE NO REPERCUTIBLE)		409,72 €
LSMT CERCEDILLA 1 (IMPORTE REPERCUTIBLE)		898,78 €
Trabajos de refuerzo, adecuación o reforma de instalaciones		853,45 €
LSMT CERCEDILLA 1		853,45 €

€

3. Derechos por supervisión de instalaciones cedidas*, por la supervisión de trabajos y la realización de pruebas o ensayos previos a la obtención de la autorización de explotación. Serán de aplicación únicamente en el caso de que las instalaciones de nueva extensión de red sean realizadas por otra empresa y posteriormente deban cederse a la empresa distribuidora.

Derechos por supervisión de instalaciones cedidas	1.167,51 €
--	------------

Los derechos por supervisión se revisarán en el momento de la recepción de las instalaciones por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., para adecuarlos a las instalaciones realmente ejecutadas.

* En base a lo establecido en el artículo 24.2, apartado c) del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre. Según precios vigentes definidos en el Anexo V de la ORDEN ITC/3519/2009.

OBSERVACIONES:

Este presupuesto está condicionado a la obtención de los permisos y autorizaciones necesarios. Según se recoge en el Anexo de Especificaciones Administrativas, los permisos que fueran necesarios para los trabajos de nueva extensión de red serán a su cargo.

PRESUPUESTO
SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9040771187

Fecha:18.01.2022

Números de Cuenta bancarios en los que realizar los ingresos

Entidad Bancaria	IBAN
BANCO SANTANDER, S.A. - BIZKAIA - 1800	ES02 0049 1800 18 2210157474
BANCO BILBAO-VIZCAYA-ARGENTARIA - BIZKAIA - 4647	ES74 0182 4647 94 0010238186
KUTXABANK - BIZKAIA - 0461	ES98 2095 0461 11 9102454661
CAIXABANK - BIZKAIA - 0732	ES64 2100 0732 21 0200561870

Ejemplar para el solicitante

**PRESUPUESTO
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040771187

Fecha: 18.01.2022



**OPCIÓN DE EJECUCIÓN DE LA DE EXTENSIÓN DE RED POR UNA EMPRESA INSTALADORA
AUTORIZADA**

**CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN DE LAS CONDICIONES INFORMADAS
PARA LA SOLICITUD DE ACCESO Y CONEXION**

Por la presente, el solicitante declara su conformidad y acepta el Punto de Conexión propuesto, las condiciones técnicas para efectuar la conexión de dicho punto a la red descrita en el Pliego de Condiciones de la misma referencia y fecha, así como el Presupuesto de los trabajos informados, que asciende al siguiente importe:

Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente	1.752,23€
Derechos de Supervisión de instalaciones cedidas	1.167,51€
Base imponible	2.919,74€
IVA 21%	613,15€
TOTAL	3.532,89€

En caso de cesión de local, las compensaciones a satisfacer por la empresa distribuidora serán calculadas de acuerdo con lo dispuesto en la Orden IET/2660/2015, de 11 de Diciembre o norma que la sustituya.

La cesión de instalaciones a que se hace referencia en el Anexo I 'Especificaciones técnico-administrativas para la ejecución de la infraestructura eléctrica por el solicitante del suministro', apartado 3.4, punto 7, está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que ambas partes se comprometen a cumplir con las obligaciones fiscales derivadas de dicha cesión.

FIRMA

FECHA : _____

Firmado por: _____

DNI: _____

Los trabajos necesarios para la nueva extensión de red, serán realizados por:

_____ (Indicar la Empresa si se conoce)

Modalidad de Pago (marcar opción elegida):

Domiciliar el pago, rellenando y devolviendo firmado, junto con este documento de conformidad el mandato de domiciliación adjunto. Este documento no se podrá considerar válido si no se adjunta el mandato de domiciliación.

Realizar un ingreso en cualquiera de los números de cuenta que se adjuntan, indicando expresamente en el apartado de motivo del pago o de observaciones 'Solicitud suministro expediente 9040771187'.

El pago del presupuesto se realizará en un plazo máximo de 12 meses desde la obtención de los Permisos de Acceso y Conexión. Una vez realizado se incorporará el justificante de pago, por la misma vía que realizó su solicitud, para el desarrollo y ejecución de las instalaciones.

TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica atencionderechos@i-de.es. En el caso de que no fueran atendidos sus derechos puede presentar una reclamación ante la



**PRESUPUESTO
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040771187

Fecha:18.01.2022

Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.

Ejemplar para el solicitante

**PRESUPUESTO
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040771187

Fecha: 18.01.2022



**OPCIÓN DE EJECUCIÓN DE LA DE EXTENSIÓN DE RED POR UNA EMPRESA INSTALADORA
AUTORIZADA**

**CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN DE LAS CONDICIONES INFORMADAS
PARA LA SOLICITUD DE ACCESO Y CONEXION**

Por la presente, el solicitante declara su conformidad y acepta el Punto de Conexión propuesto, las condiciones técnicas para efectuar la conexión de dicho punto a la red descrita en el Pliego de Condiciones de la misma referencia y fecha, así como el Presupuesto de los trabajos informados, que asciende al siguiente importe:

Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente	1.752,23€
Derechos de Supervisión de instalaciones cedidas	1.167,51€
Base imponible	2.919,74€
IVA 21%	613,15€
TOTAL	3.532,89€

En caso de cesión de local, las compensaciones a satisfacer por la empresa distribuidora serán calculadas de acuerdo con los dispuesto en la Orden IET/2660/2015, de 11 de Diciembre o norma que la sustituya.

La cesión de instalaciones a que se hace referencia en el Anexo I 'Especificaciones técnico-administrativas para la ejecución de la infraestructura eléctrica por el solicitante del suministro', apartado 3.4, punto 7, está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que ambas partes se comprometen a cumplir con las obligaciones fiscales derivadas de dicha cesión.

FIRMA

FECHA : _____

Firmado por: _____

DNI: _____

Los trabajos necesarios para la nueva extensión de red, serán realizados por:

_____ (Indicar la Empresa si se conoce)

Modalidad de Pago (marcar opción elegida):

Domiciliar el pago, rellenando y devolviendo firmado, junto con este documento de conformidad el mandato de domiciliación adjunto. Este documento no se podrá considerar válido si no se adjunta el mandato de domiciliación.

Realizar un ingreso en cualquiera de los números de cuenta que se adjuntan, indicando expresamente en el apartado de motivo del pago o de observaciones 'Solicitud suministro expediente 9040771187'.

El pago del presupuesto se realizará en un plazo máximo de 12 meses desde la obtención de los Permisos de Acceso y Conexión. Una vez realizado se incorporará el justificante de pago, por la misma vía que realizó su solicitud, para el desarrollo y ejecución de las instalaciones.

TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica atencionderechos@i-de.es. En el caso de que no fueran atendidos sus derechos puede presentar una reclamación ante la



**PRESUPUESTO
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040771187

Fecha:18.01.2022

Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.

Ejemplar duplicado para aceptación

ESPECIFICACIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA EJECUCIÓN DE INSTALACIONES DE EXTENSIÓN DE RED O TRABAJO POR CUENTA DE TERCEROS (TCT), EJECUTADOS POR LA EMPRESA DISTRIBUIDORA

El presente documento recoge los elementos fundamentales que se observarán durante el diseño, la redacción del proyecto en su caso, tramitación y legalización, ejecución, cesión y conexión de instalaciones a la red de distribución contempladas en la Propuesta de Condiciones Previas para su puesta en servicio, cuando los trabajos a realizar, cuya responsabilidad de ejecución es del Solicitante, sean ejecutados, a requerimiento de éste por la empresa Distribuidora.

1 DISEÑO DE LAS INSTALACIONES Y REDACCIÓN DE PROYECTO

La empresa Distribuidora, con arreglo a lo indicado en la legislación vigente, proyectará las instalaciones necesarias teniendo en cuenta en su diseño y en la redacción del proyecto, cuantas normas, reglamentos y especificaciones técnicas estén vigentes en ese momento.

2 TRAMITACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES

La empresa Distribuidora gestionará y obtendrá, a cargo del Solicitante, antes de iniciar la ejecución de las instalaciones, todas las autorizaciones y licencias necesarias. No obstante lo anterior, será de cuenta del solicitante la obtención de los permisos y servidumbres de particulares necesarios, así como los documentos suficientes en derecho para establecer y garantizar la permanencia de las mismas.

Si la Administración competente no otorgase la correspondiente Autorización Administrativa, en relación con los proyectos presentados, se estará a lo que esta determine y, en caso de variación sustancial de las características del diseño de las instalaciones, se procederá a revisar los costes de dichos trabajos presupuestados y aceptados por el Solicitante. De igual manera se procederá en cuanto a las posibles variaciones consecuencia de la imposibilidad de obtención de permisos de paso y establecimiento.

Si consecuencia de lo anterior se debiese incurrir en costes no contemplados en el presupuesto aceptado, la empresa Distribuidora comunicará previamente a este los mismos para su aceptación y continuación de la tramitación.

La empresa Distribuidora no se responsabiliza de los plazos de obtención de la Autorización Administrativa y Aprobación del proyecto técnico, así como de los plazos de obtención del resto de autorizaciones y permisos. La demora en el otorgamiento de dichos permisos y autorizaciones no dará lugar a compensación económica o indemnización de ningún tipo a favor del Solicitante.

3 EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES

La empresa Distribuidora ejecutará las instalaciones proyectadas de acuerdo con lo indicado por el Solicitante.

4 FINALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES, CESIÓN, RECEPCIÓN Y CONEXIÓN DE LAS MISMAS

Finalizadas las instalaciones, la empresa Distribuidora procederá a comunicar esta circunstancia al Solicitante, para que si así lo desea, proceda con la revisión final previa a la puesta en servicio.

4.1 Cesión de instalaciones:

No es necesario el otorgamiento de documento específico de cesión al tratarse de instalaciones que, por imperativo legal deben pasar a ser propiedad de la empresa distribuidora.

4.2 Conexión de instalaciones.

La empresa Distribuidora programará la ejecución de la conexión y puesta en servicio a requerimiento del Solicitante, obteniendo en los casos que se precise la pertinente Acta de Puesta en Marcha. Para los casos en los que se requieran descargos de instalaciones en servicio, y con objeto de cumplir con las exigencias y notificaciones legales pertinentes, la solicitud de puesta en servicio se deberá realizar con un plazo mínimo de 20 días naturales.

Una vez puesta en servicio la instalación por la empresa Distribuidora, por parte del Solicitante se podrá proceder a la contratación del suministro de energía eléctrica con empresa Comercializadora.

ESPECIFICACIONES TÉCNICO- ADMINISTRATIVAS PARA LA EJECUCIÓN DE INSTALACIONES DE EXTENSIÓN DE RED O TRABAJO POR CUENTA DE TERCEROS (TCT), EJECUTADOS POR LA EMPRESA DISTRIBUIDORA

El presente documento recoge los elementos fundamentales que se observarán durante el diseño, la redacción del proyecto en su caso, tramitación y legalización, ejecución, cesión y conexión de instalaciones a la red de distribución contempladas en la Propuesta de Condiciones Previas para su puesta en servicio, cuando los trabajos a realizar, cuya responsabilidad de ejecución es del Solicitante, sean ejecutados, a requerimiento de éste por la empresa Distribuidora.

1 DISEÑO DE LAS INSTALACIONES Y REDACCIÓN DE PROYECTO

La empresa Distribuidora, con arreglo a lo indicado en la legislación vigente, proyectará las instalaciones necesarias teniendo en cuenta en su diseño y en la redacción del proyecto, cuantas normas, reglamentos y especificaciones técnicas estén vigentes en ese momento.

2 TRAMITACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES

La empresa Distribuidora gestionará y obtendrá, a cargo del Solicitante, antes de iniciar la ejecución de las instalaciones, todas las autorizaciones y licencias necesarias. No obstante lo anterior, será de cuenta del solicitante la obtención de los permisos y servidumbres de particulares necesarios, así como los documentos suficientes en derecho para establecer y garantizar la permanencia de las mismas.

Si la Administración competente no otorgase la correspondiente Autorización Administrativa, en relación con los proyectos presentados, se estará a lo que esta determine y, en caso de variación sustancial de las características del diseño de las instalaciones, se procederá a revisar los costes de dichos trabajos presupuestados y aceptados por el Solicitante. De igual manera se procederá en cuanto a las posibles variaciones consecuencia de la imposibilidad de obtención de permisos de paso y establecimiento.

Si consecuencia de lo anterior se debiese incurrir en costes no contemplados en el presupuesto aceptado, la empresa Distribuidora comunicará previamente a este los mismos para su aceptación y continuación de la tramitación.

La empresa Distribuidora no se responsabiliza de los plazos de obtención de la Autorización Administrativa y Aprobación del proyecto técnico, así como de los plazos de obtención del resto de autorizaciones y permisos. La demora en el otorgamiento de dichos permisos y autorizaciones no dará lugar a compensación económica o indemnización de ningún tipo a favor del Solicitante.

3 EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES

La empresa Distribuidora ejecutará las instalaciones proyectadas de acuerdo con lo indicado por el Solicitante.

4 FINALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES, CESIÓN, RECEPCIÓN Y CONEXIÓN DE LAS MISMAS

Finalizadas las instalaciones, la empresa Distribuidora procederá a comunicar esta circunstancia al Solicitante, para que si así lo desea, proceda con la revisión final previa a la puesta en servicio.

4.1 Cesión de instalaciones:

No es necesario el otorgamiento de documento específico de cesión al tratarse de instalaciones que, por imperativo legal deben pasar a ser propiedad de la empresa distribuidora.

4.2 Conexión de instalaciones.

La empresa Distribuidora programará la ejecución de la conexión y puesta en servicio a requerimiento del Solicitante, obteniendo en los casos que se precise la pertinente Acta de Puesta en Marcha. Para los casos en los que se requieran descargos de instalaciones en servicio, y con objeto de cumplir con las exigencias y notificaciones legales pertinentes, la solicitud de puesta en servicio se deberá realizar con un plazo mínimo de 20 días naturales.

Una vez puesta en servicio la instalación por la empresa Distribuidora, por parte del Solicitante se podrá proceder a la contratación del suministro de energía eléctrica con empresa Comercializadora.

HOJA DE CONTROL DE DOCUMENTACIÓN

Esta Hoja de Control de Documentación es una guía no exhaustiva que pretende facilitar la tramitación del expediente, por tanto, podría haber omisiones no intencionadas o requerirse otros documentos no previstos inicialmente durante la ejecución de la obra

PROMOTOR	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.
EXPEDIENTE SIC	9040771187

Necesario	Aportado	DESCRIPCIÓN	FECHA	OBSERVACIONES
-----------	----------	-------------	-------	---------------

FASE 1: REVISIÓN DE PROYECTOS				
X		CARTA DE ACEPTACIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS		
X		Proyectos de cada instalación de distribución, firmados por el ingeniero, para revisión. NO SE REVISARÁN Y SE DEVOLVERÁN LOS PROYECTOS QUE NO ESTÉN ASOCIADOS A UNA CARTA DE PRESENTACIÓN FIRMADA POR EL PROMOTOR		

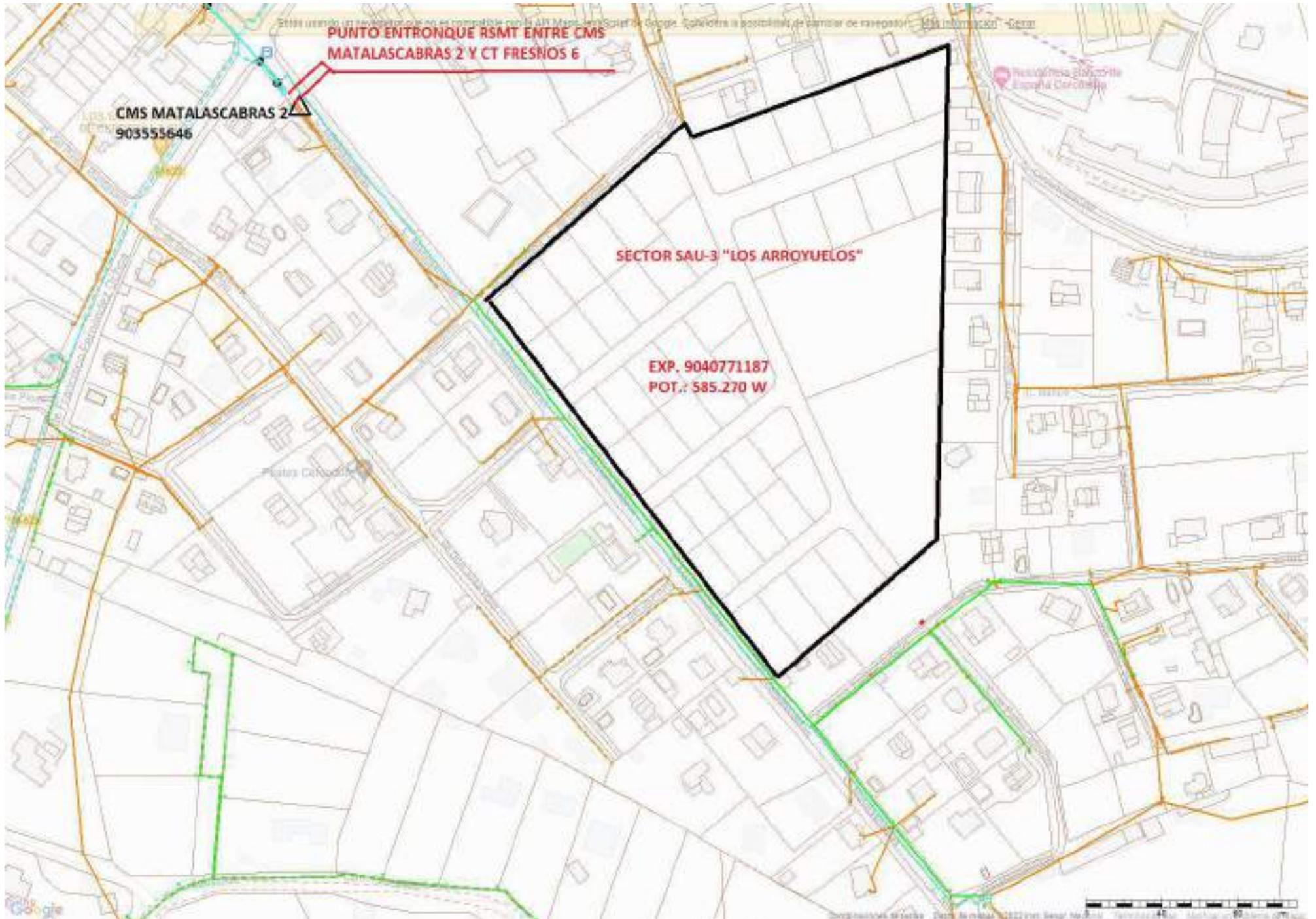
FASE 2: LEGALIZACIÓN DE PROYECTOS				
2.1. Permisos				
2.1.1. Líneas Aéreas				
		Permisos Voluntarios de Apoyo y/o Vuelo.		
2.1.2 Líneas Subterráneas				
		Documento Público Servidumbre de Paso que discorra por dominio privado.		
2.1.3 Centros de Transformación				
X		Documento Público Servidumbre de Uso / Compra / Permuta.		
X		Documento de Cesión de terrenos por pleno del Ayto en caso de ubicación en terrenos públicos.		
		CTM Subterráneos. Verificar que no se encuentra en zona inundable		
2.1.6. Caja General de Protección				
		Documento público de Servidumbre de Paso.		
2.2. Proyectos Firmados.				
X		Proyectos de instalación de distribución para su tramitación (según Comunidad Autónoma)		
X		Separatas específicas para cada Organismo afectado		
2.3. Autorización de Organismos				
X		Autorizaciones de organismos afectados.		
2.4. Licencia de Obras, aprobaciones y autorizaciones del proyecto				
X		Licencia de Obras y justificante pago de tasas. (Obra Eléctrica)		
		Certificado del Ayuntamiento de la inclusión en el proyecto de urbanización de la infraestructura eléctrica.		
X		Aprobación y autorización administrativa de todos los proyectos del expediente por parte de la Administración.		

FASE 3: PREVIO A LA EJECUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA.				
X		Comunicación escrita de Inicio de Trabajos de la D.O. e Instalador con Documento de Calificación Empresarial en vigor de la Empresa Instaladora.		
X		Comunicación de FECHAS de los Hitos más significativos (previo al inicio de obras)		

FASE 4: FIN DE TRABAJOS				
4.1. Fin de obra				
X		Carta de Finalización de Instalaciones.		
4.2 Protocolos				
4.2.1 Centros de Transformación				
X		Protocolo de Transformadores.		
		Certificado por el arquitecto, visado por el colegio profesional, certificando que el forjado del recinto del CT (sobre sótanos) es capaz de soportar la carga indicada en el MT más peso propio		
		Certificado por el arquitecto del cumplimiento de la normativa municipal de aislamiento acústico y térmico.		
4.3 Inventario y planos finales de tendido				
		Hoja de Instalaciones de Enlace.		
X		Hoja de Inventario SIGRID		
		LAMT: Planos Acotados firmados por DO e instalador, y adicionalmente incluir Potencias reconocidas en MT, cuando proceda, con firma del Promotor, DO e Instalador		
X		LSMT: Planos Acotados y firmados por DO e instalador, y adicionalmente incluir Potencias reconocidas en MT, cuando proceda, con firma del promotor, DO e Instalador		
X		LSBT.: Planos Acotados y firmados por DO e instalador, y adicionalmente incluir Potencias reconocidas en BT, cuando proceda, con firma del Promotor, DO e Instalador		
4.4 Recepción de instalaciones				
X		Certificado de Recepción de cables, con aportación de mediciones.		
X		Recepción de las instalaciones por personal designado por Iberdrola.		
X		Cesión de las instalaciones con garantía, firmado por el promotor de las obras.		
X		Denominación y asignación de número de policía de las calles. Actualización callejero		
4.5 Certificados Finales				
		Certificado Parcial para la solicitud de terminación (según condiciones de aprobación del proyecto)		
X		Certificado Final de Obra que recoja la descripción de las instalaciones a ceder. Acta de puesta en marcha		
X		Certificado del ORGANISMO DE CONTROL (OCA) (solo instalaciones cedidas)		

Estás usando un navegador que no es compatible con la API Maps JavaScript de Google. Considera la posibilidad de cambiar de navegador.
[Más información](#) [Cerrar](#)

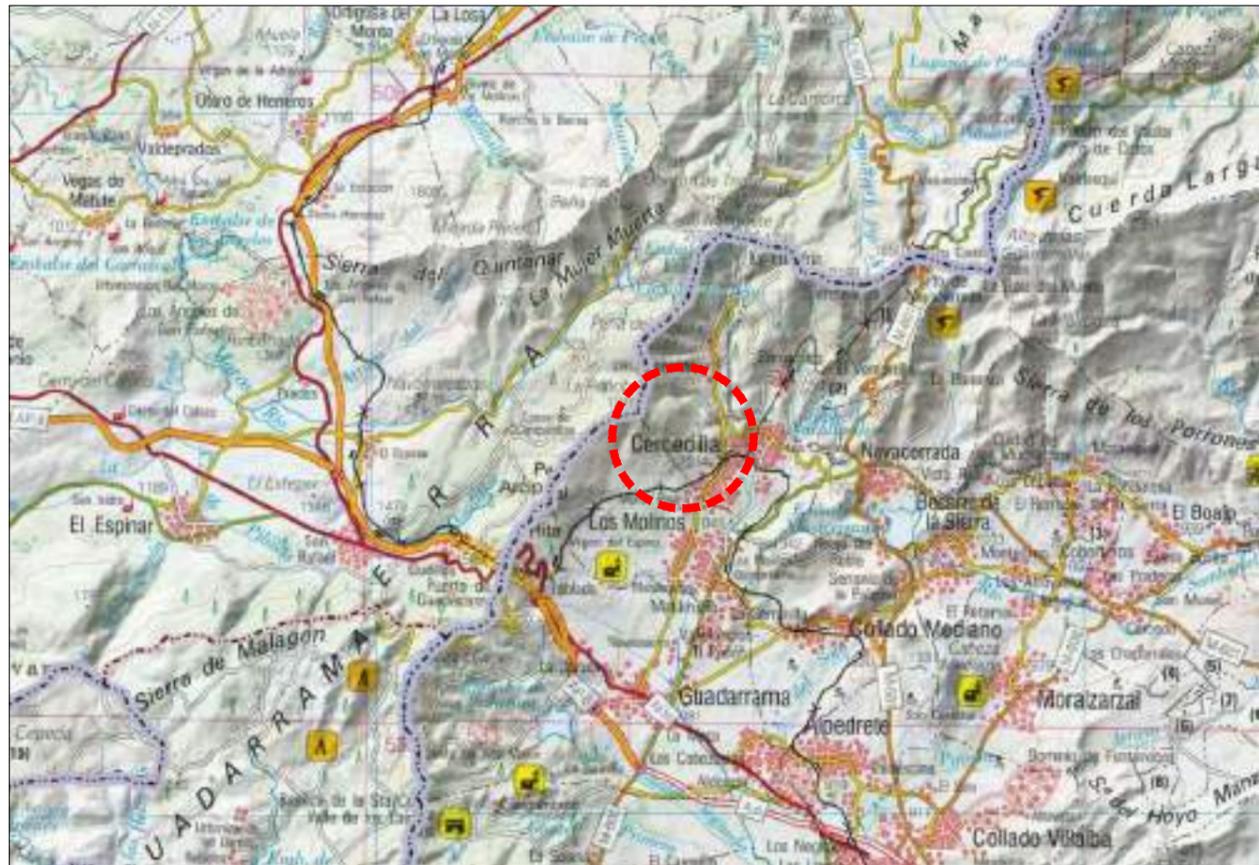




4 – PLANOS

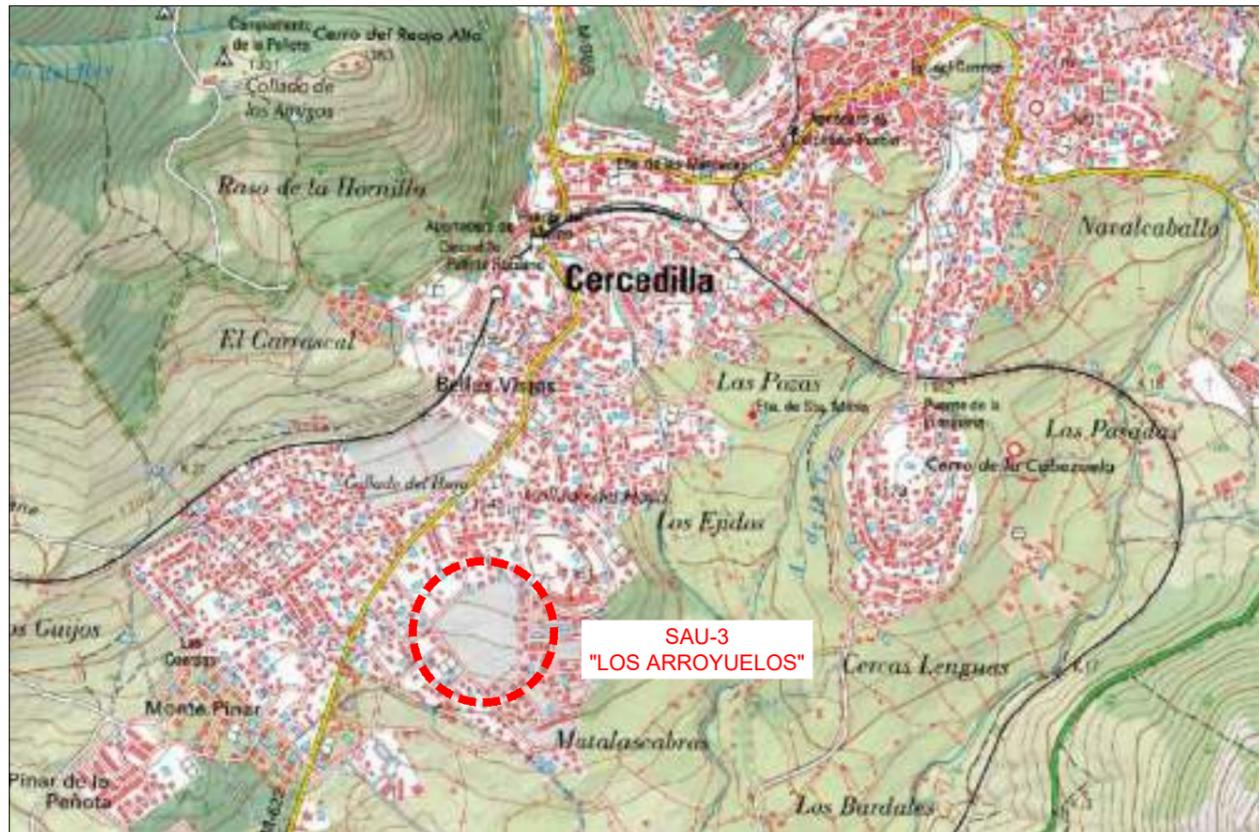
LISTADO DE PLANOS:

1. Situación, emplazamiento y planeamiento vigente
2. Catastral y propiedades.
3. Delimitación Topográfica y estado actual
4. Servicios Afectados.
5. Zonificación.
6. Replanteo.
7. Secciones tipo.
8. Plano de Pks.Planta.
9. Rasantes Viarias.
10. Perfiles transversales
11. Red de abastecimiento de agua potable. Planta.
12. Red de saneamiento de aguas pluviales. Planta.
13. Red de saneamiento de aguas residuales. Planta.
14. Red eléctrica. Planta.
15. Alumbrado público. Planta.
16. Telefonía. Planta.
17. Red de Gas. Planta.
18. Jardinería. Planta.



SITUACION

ESCALA 1:200.000



EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1:20.000



ORTOFOTO

ESCALA 1:10.000

Este documento, es copia de su original, del que es autor el suscrito, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción o uso en cualquier forma, sin el consentimiento expreso del autor, quedan expresamente prohibidos. En parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203



firma *Agustín Sánchez Guisado*
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO

autor del encargo

INVERSIONES INMOBILIARIAS
 CANVIVES SAU

escala

S:P

norte



Página

PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

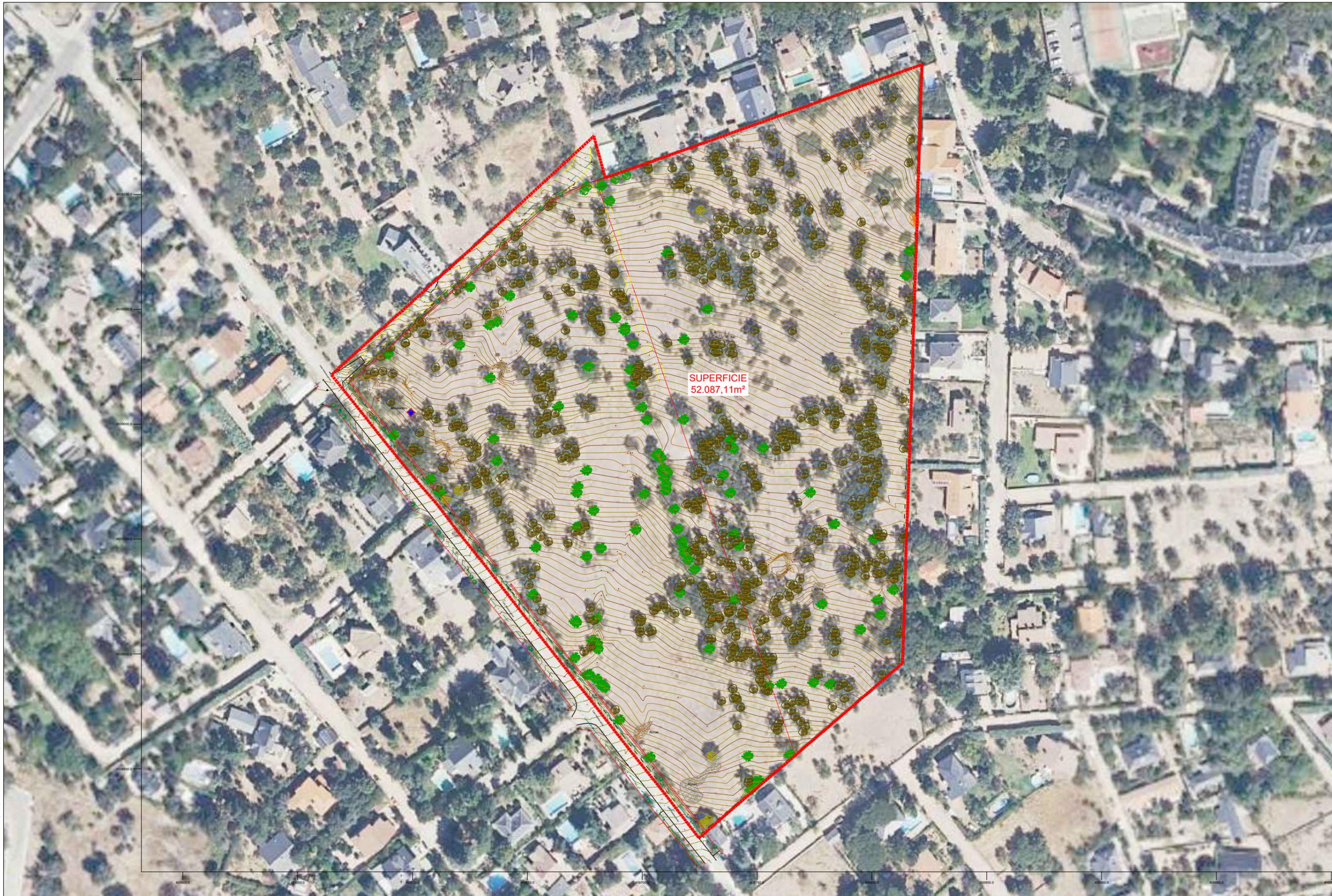
fecha
 Noviembre 2023

plano
**Situación,
 emplazamiento
 y ortofoto**

plano

1

hoja 1/1



SUPERFICIE
52.087,11m²

Aviso legal:
 El presente documento es copia de su original, el que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203.
 Su reproducción o uso sin consentimiento escrito por el autor, conlleva responsabilidad penal, civil y administrativa. En caso de modificación o actualización, la versión más reciente será la válida.
 En parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

firma *Agustín Sánchez Guisado*
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO

autor del encargo
**INVERSIONES INMOBILIARIAS
 CANVIVES SAU**

escala
 1:1.500

norte

Página

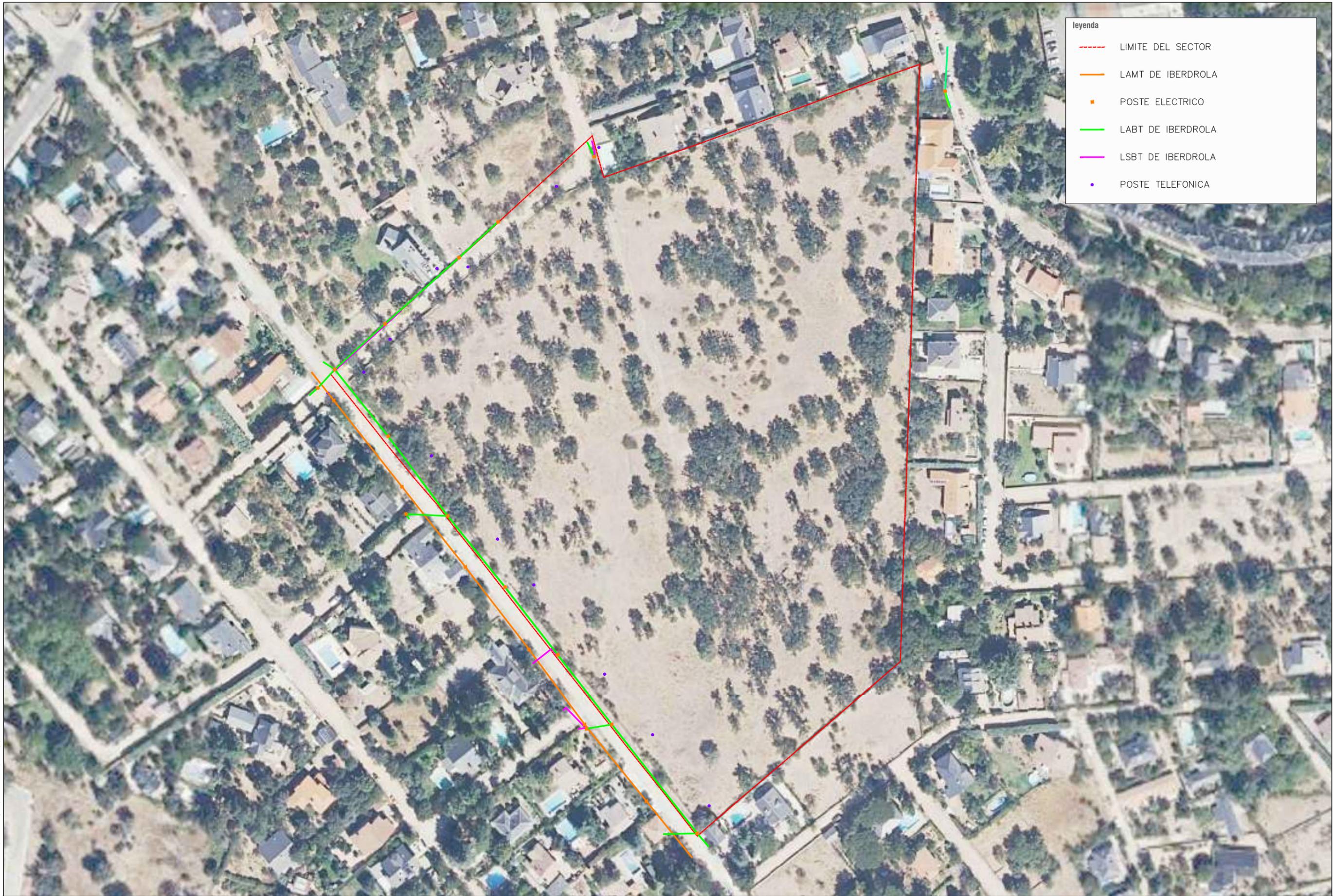
**PLAN PARCIAL
 SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"**
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

fecha
 Noviembre 2023

plano
**Delimitación topográfica
 y estado actual**
 Planta

plano
3
 hoja 1/1



leyenda	
	LIMITE DEL SECTOR
	LAMT DE IBERDROLA
	POSTE ELECTRICO
	LABT DE IBERDROLA
	LSBT DE IBERDROLA
	POSTE TELEFONICA

Aviso legal: El presente documento es copia de su original, el que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción o uso en cualquier forma o por cualquier medio, sin el consentimiento expreso del autor, quedan expresamente prohibidos. Es parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISDADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

firma

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISDADO

autor del encargo

INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANVIVES SAU

escala

1:1.500

norte

respa

PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
Cercedilla
(Madrid)
COMUNIDAD DE MADRID

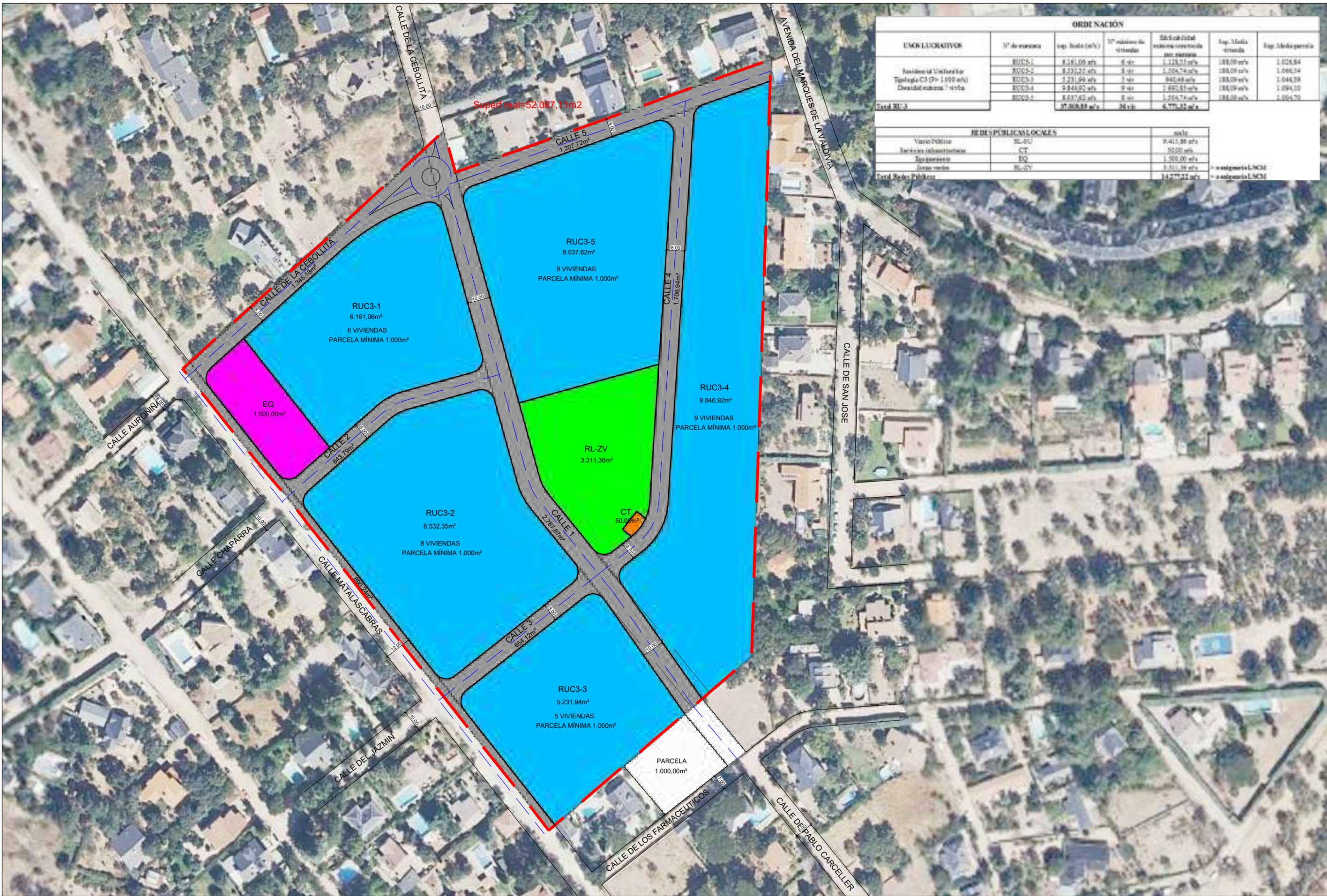
fecha
Noviembre 2023

plano

Servicios afectados
Planta

plano

4
hoja 1/1



ORDENACIÓN						
USO LUCRATIVOS	Nº de vivienda	Sup. Usable (m²/s)	37ª edición de vivienda	Edificio calificación máxima construida por vivienda	Sup. Usable vivienda	Sup. Usable parcela
Residencial Unifamiliar Tipología C3 (P+ 1.000 m/s) Densidad máxima 7 viviendas	RUC3-1	8.161,06 m/s	6 viv.	1.354,51 m/s	188,09 m/s	1.026,84
	RUC3-2	8.532,35 m/s	8 viv.	1.054,74 m/s	188,09 m/s	1.066,54
	RUC3-3	5.231,94 m/s	5 viv.	842,68 m/s	188,09 m/s	1.044,39
	RUC3-4	9.846,92 m/s	9 viv.	1.092,83 m/s	188,09 m/s	1.094,10
	RUC3-5	8.037,62 m/s	8 viv.	1.054,74 m/s	188,09 m/s	1.004,70
Total RUC		37.809,89 m/s	36 viv.	6.399,32 m/s		

REDES PÚBLICAS LOCALES		Red	Superficie
Abastecimiento	RS-EU	Red	9.413,89 m/s
Servicios de saneamiento	CT	Red	50,00 m/s
Equipamiento	EQ	Red	1.500,00 m/s
Otros usos	RL-ZV	Red	3.311,36 m/s
Total Redes Públicas			14.275,25 m/s

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

firma *Agustín Sánchez*
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASADO

autor del encargo
 INVERSIONES INMOBILIARIAS
 CANVIVES SAU

escala
 1:1.500

norte

PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

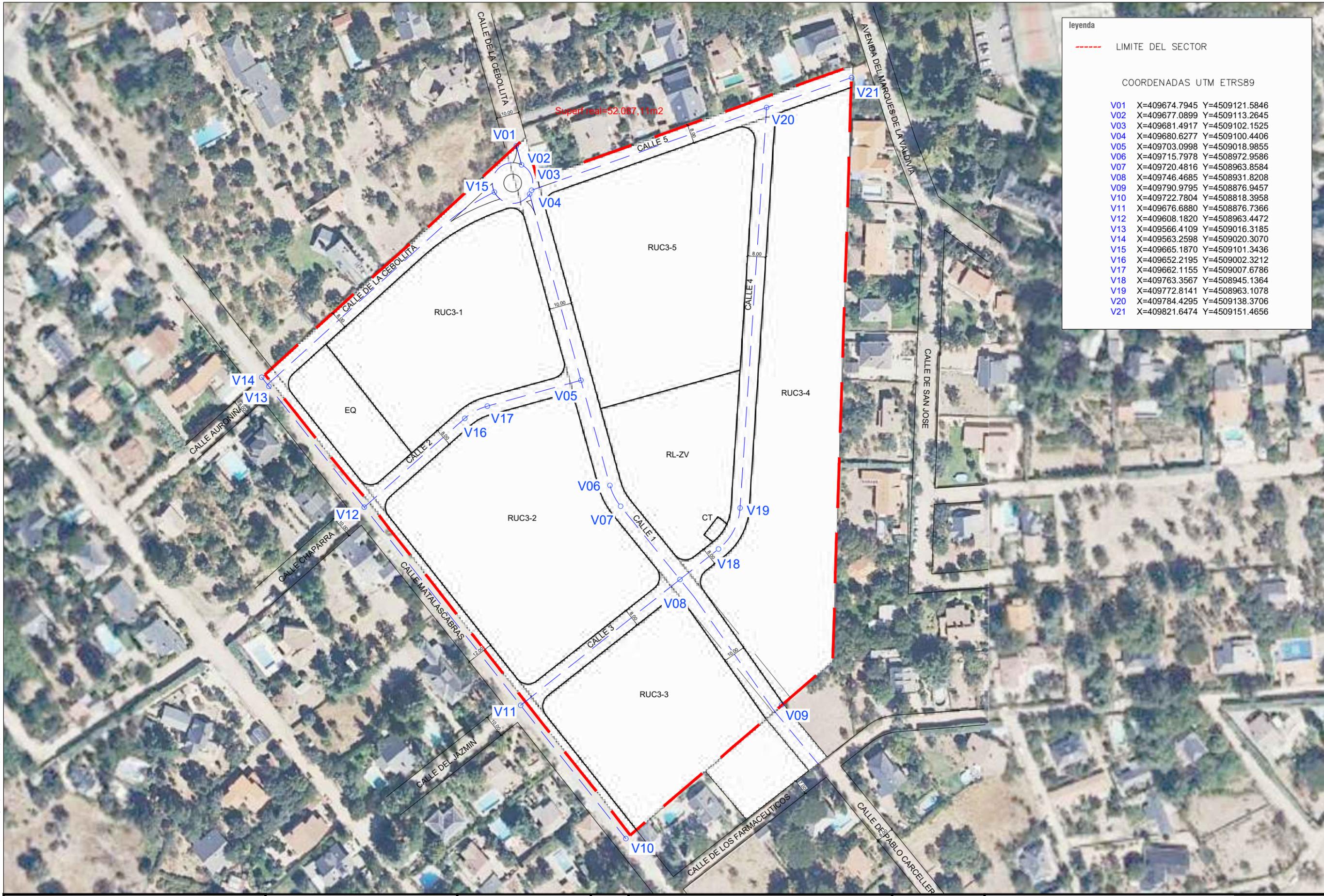
localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

fecha
 Noviembre 2023

plano
Zonificación
 Planta

plano
5
 hoja 1/1

Este documento es copia de su original, el que es quien es responsable de su veracidad, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción o uso en cualquier forma sin el consentimiento expreso de su autor, quedan expresamente prohibidos. Es parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.



leyenda

----- LIMITE DEL SECTOR

COORDENADAS UTM ETRS89

V01	X=409674.7945	Y=4509121.5846
V02	X=409677.0899	Y=4509113.2645
V03	X=409681.4917	Y=4509102.1525
V04	X=409680.6277	Y=4509100.4406
V05	X=409703.0998	Y=4509018.9855
V06	X=409715.7978	Y=4508972.9586
V07	X=409720.4816	Y=4508963.8584
V08	X=409746.4685	Y=4508931.8208
V09	X=409790.9795	Y=4508876.9457
V10	X=409722.7804	Y=4508818.3958
V11	X=409676.6880	Y=4508876.7366
V12	X=409608.1820	Y=4508963.4472
V13	X=409566.4109	Y=4509016.3185
V14	X=409563.2598	Y=4509020.3070
V15	X=409665.1870	Y=4509101.3436
V16	X=409652.2195	Y=4509002.3212
V17	X=409662.1155	Y=4509007.6786
V18	X=409763.3567	Y=4508945.1364
V19	X=409772.8141	Y=4508963.1078
V20	X=409784.4295	Y=4509138.3706
V21	X=409821.6474	Y=4509151.4656

Aviso legal: El presente documento, es copia de su original, del que es autor el suscrito, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción o uso en cualquier forma, sin el consentimiento expreso del autor, quedan expresamente prohibidos. Es parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

LIBD
 URBAN BUSINESS DEVELOPMENT

firma *Agustín Sánchez Guisado*
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO

autor del encargo

INVERSIONES INMOBILIARIAS
 CANVIVES SAU

escala

1:1.500

norte

respa
 Página

PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

fecha
 Noviembre 2023

plano

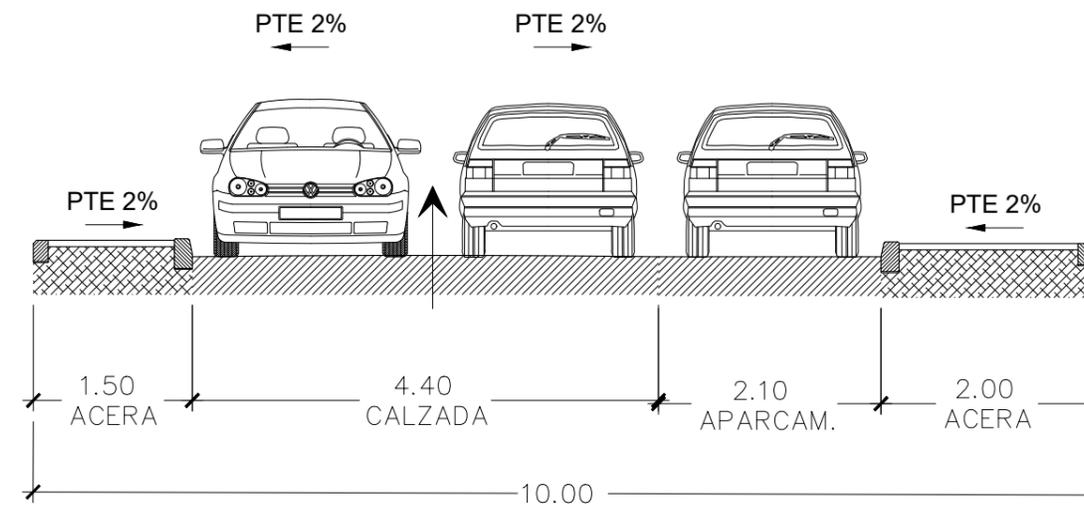
Replanteo
 Planta

plano

6.1
 hoja 1/1

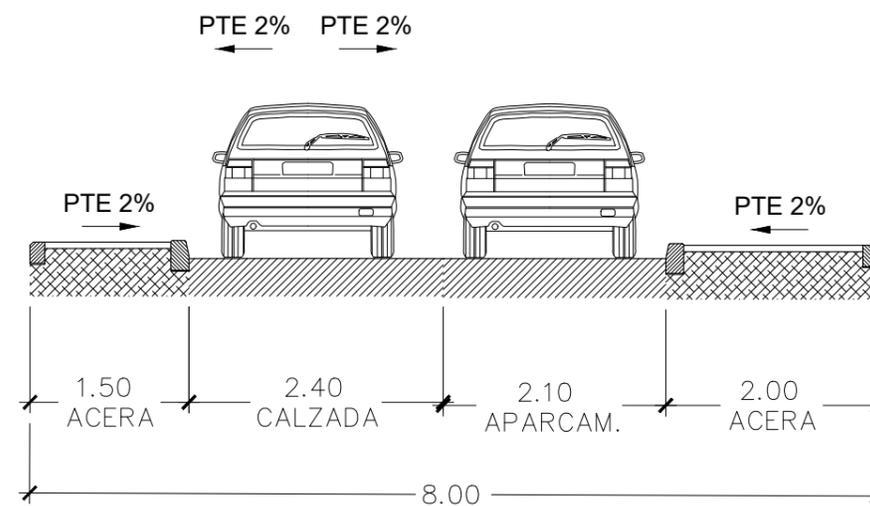
SECCIÓN TIPO CALLE 1

COTAS EN Metros



SECCIÓN TIPO CALLES 2, 3, 4 y 5

COTAS EN Metros



Aviso legal: El presente documento, es copia de su original, del que es autor el suscrito, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción total o parcial, sin el consentimiento expreso del autor, quedan expresamente prohibidas. En parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASDO
Ingeniero de caminos, canales y puertos 17203



firma *Agustín Sánchez Guisado*
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASDO

autor del encargo

INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANVIVES SAU

escala

S:E

norte

respa
Página

PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
CERCEDILLA - MADRID

localización
Cercedilla
(Madrid)
COMUNIDAD DE MADRID

fecha
Noviembre 2023

plano

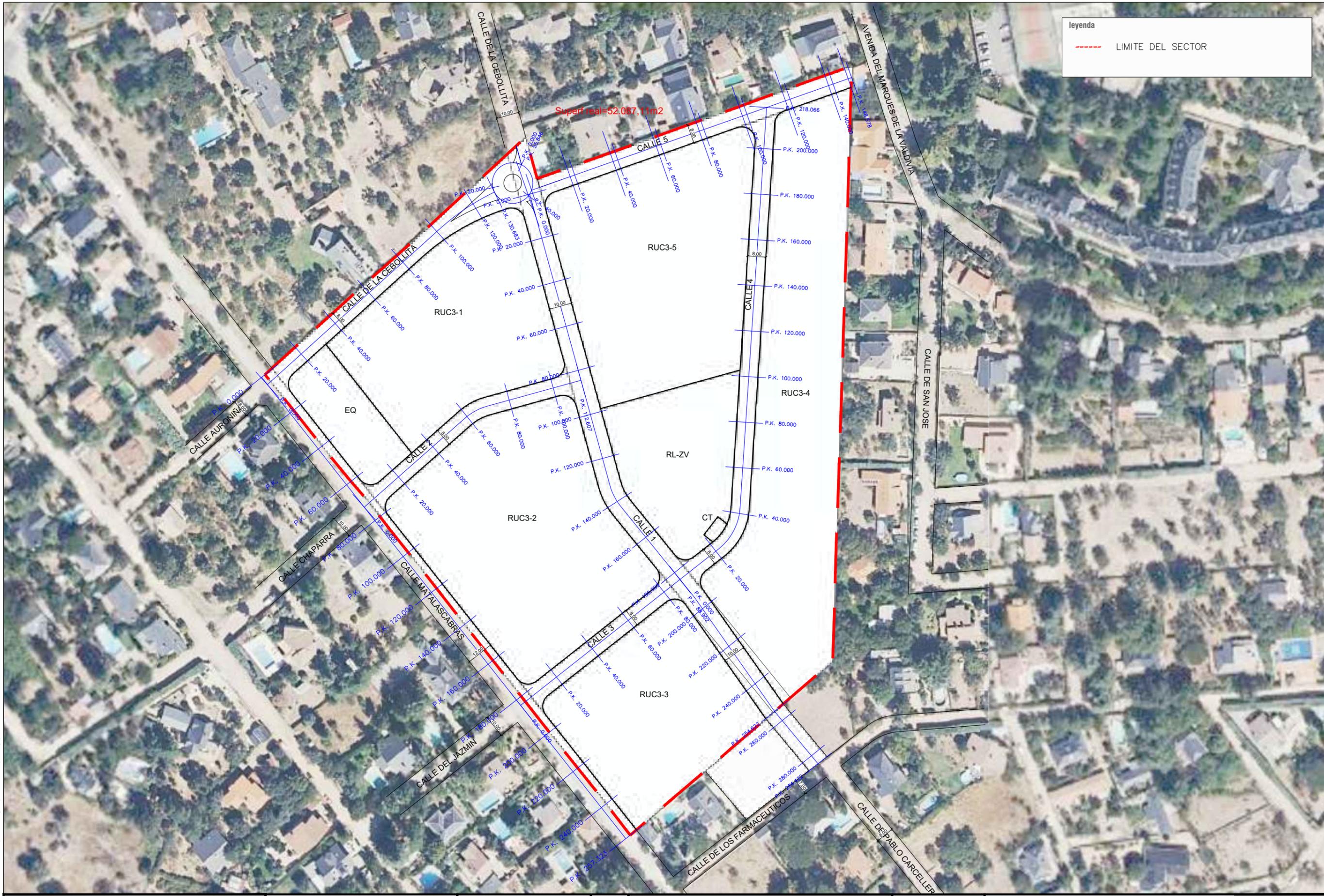
Secciones tipo
Detalles

plano

6.2
hoja 1/1

leyenda

--- LIMITE DEL SECTOR



Aviso legal:
 El presente documento, es copia de su original, del que es autor el suscrito, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203.
 Su responsabilidad es la de un profesional colegiado, con el número de colegiación nº17203, en el momento de su redacción y aprobación.
 Es parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

LIBD
 URBAN BUSINESS DEVELOPMENT

firma *Agustín Sánchez Guisado*
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO

autor del encargo

INVERSIONES INMOBILIARIAS
 CANVIVES SAU

escala

1:1.500

norte

respa
 Página

PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

fecha
 Noviembre 2023

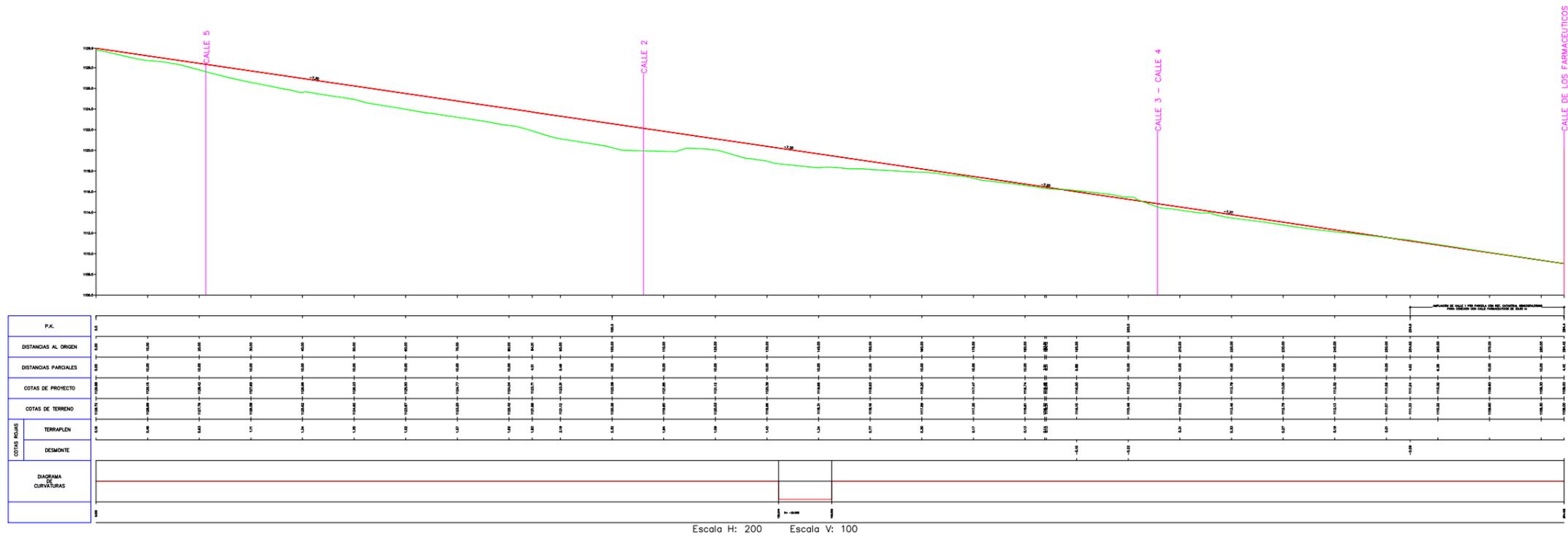
plano

PKs
 Planta

plano

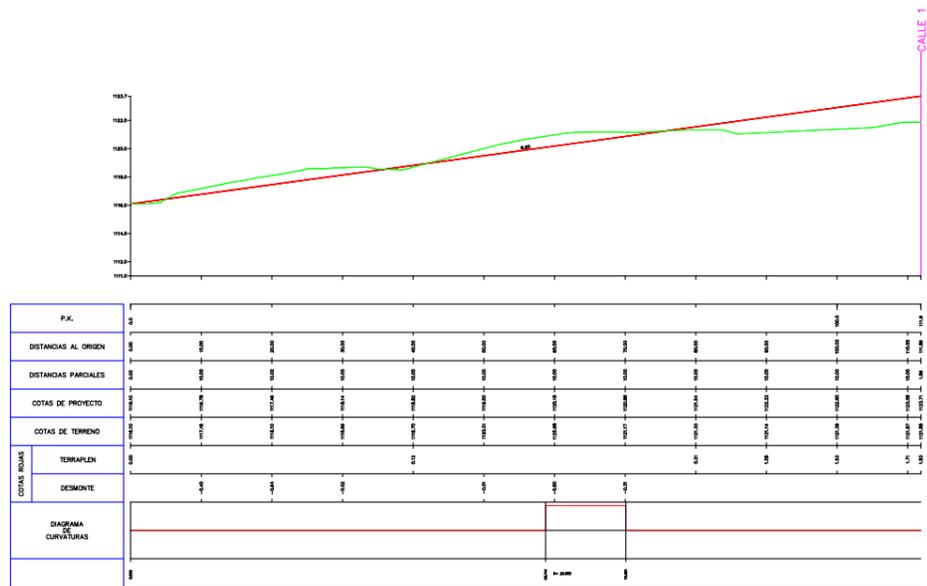
7.1
 hoja 1/1

CALLE 1



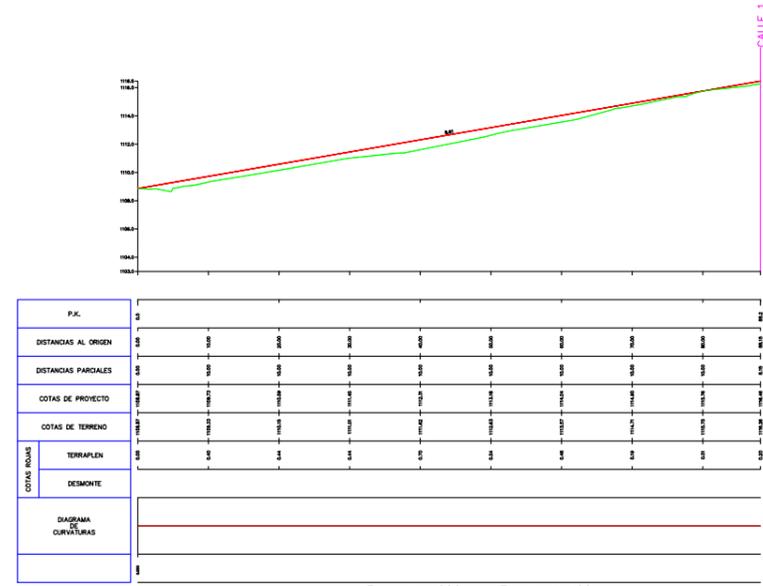
Escala H: 200 Escala V: 100

CALLE 2



Escala H: 200 Escala V: 100

CALLE 3



Escala H: 200 Escala V: 100

Aviso legal: El presente documento es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº7200. Su reproducción o uso no autorizado sin el consentimiento escrito del autor conlleva responsabilidad penal y/o civil. En parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17200

firma *Agustín Sánchez Guisado*
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO

autor del encargo
 INVERSIONES INMOBILIARIAS
 CANVIVES SAU

escala
 norte

PLAN PARCIAL
 SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

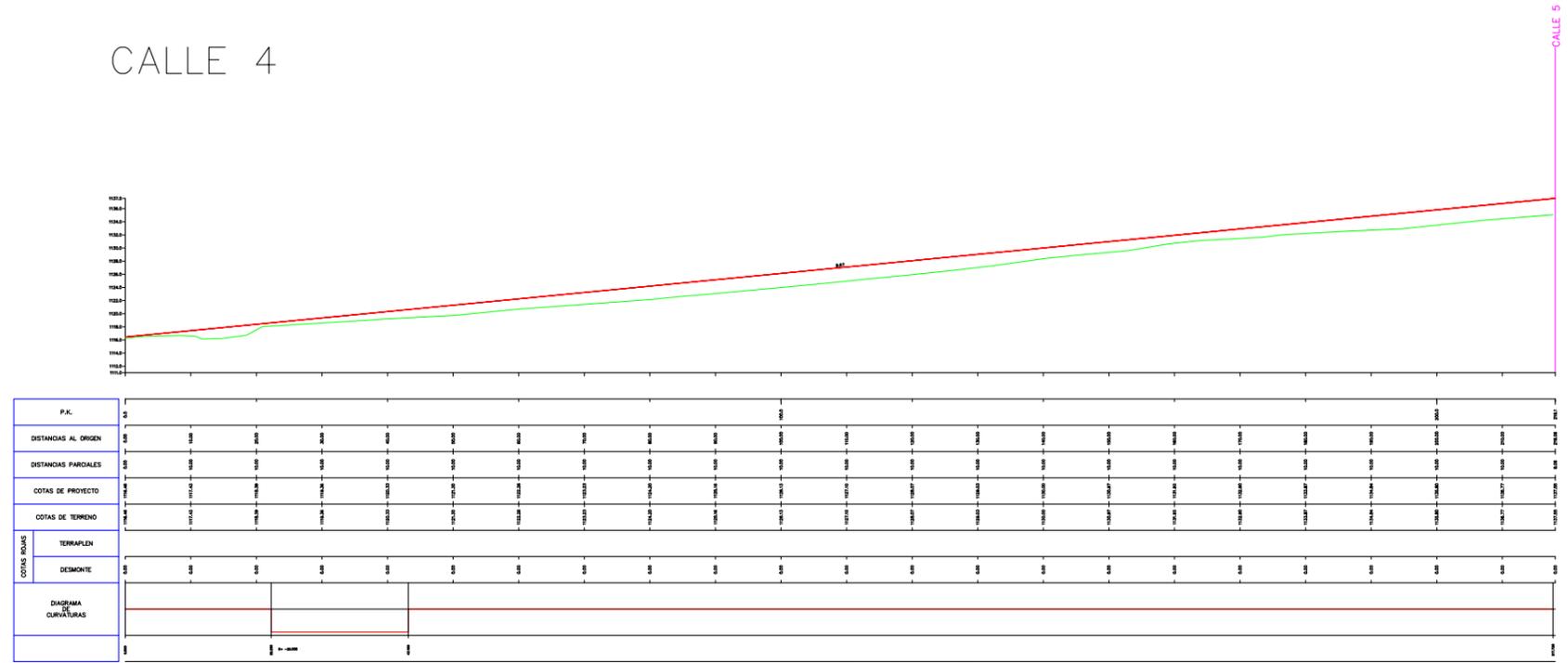
localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

fecha
 Noviembre 2023

plano
Rasantes viarias
 Perfiles longitudinales

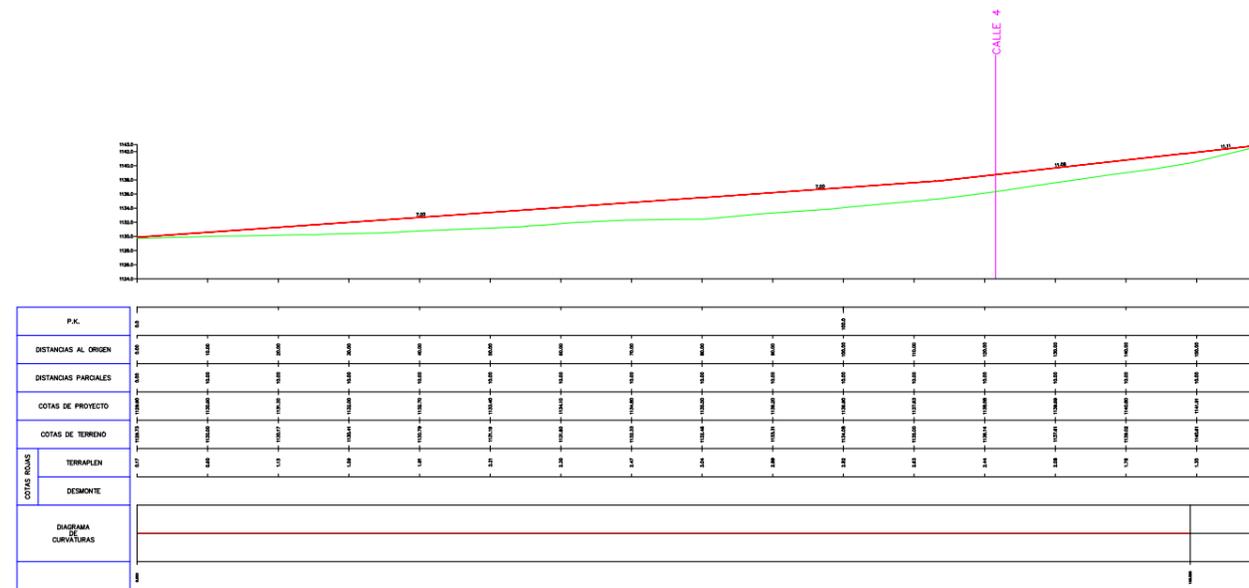
plano
7.2.1
 hoja 1/1

CALLE 4



Escala H: 200 Escala V: 200

CALLE 5



Escala H: 200 Escala V: 200

Aviso legal: El presente documento es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº7203. Su reproducción o uso en cualquier forma sin el consentimiento expreso del autor conlleva responsabilidad legal. En parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

UBD
 URBAN BUSINESS DEVELOPMENT

firma *Agustín Sánchez Guisado*
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO

autor del encargo

INVERSIONES INMOBILIARIAS
 CANVIVES SAU

escala

norte

PLAN PARCIAL
 SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

fecha
 Noviembre 2023

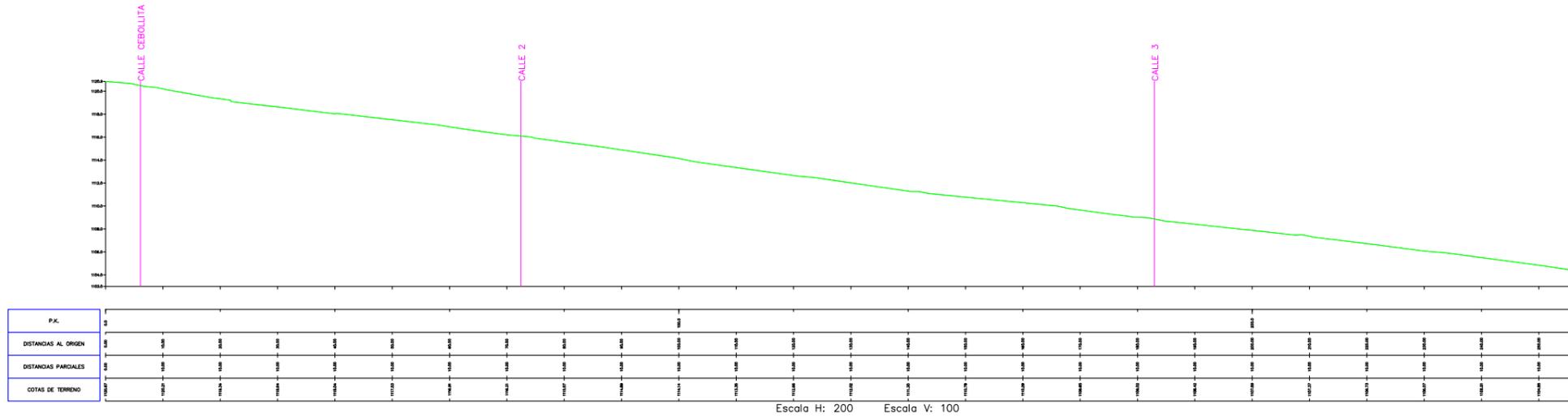
plano

Rasantes viarias
 Perfiles longitudinales

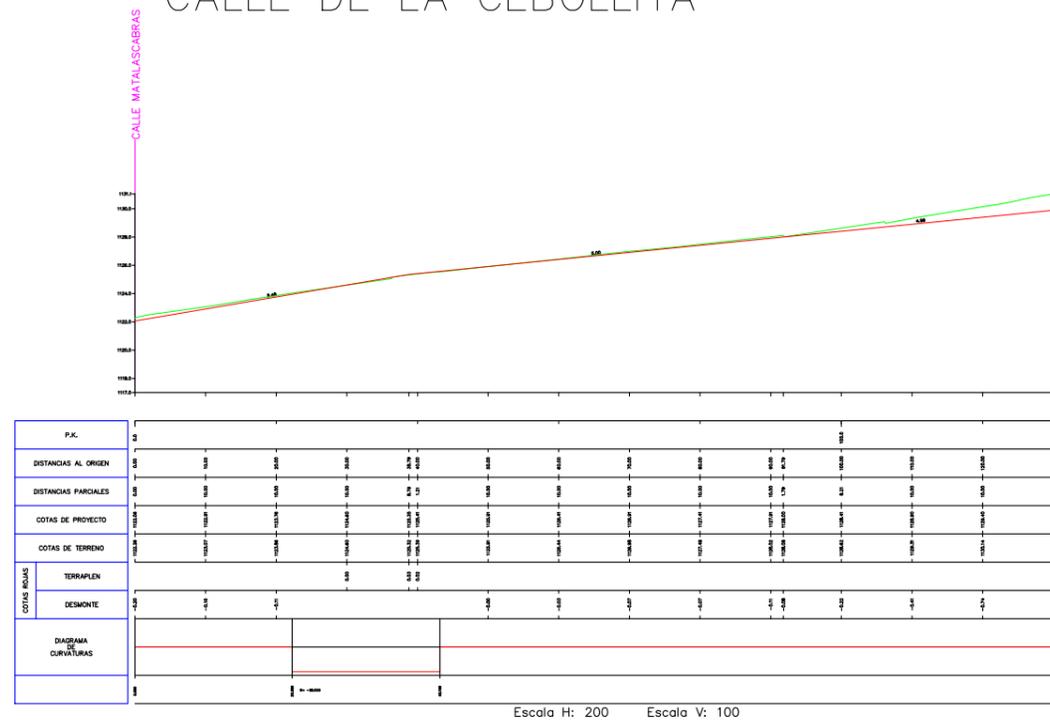
plano

7.2.2
 hoja 1/1

CALLE MATALASCABRAS



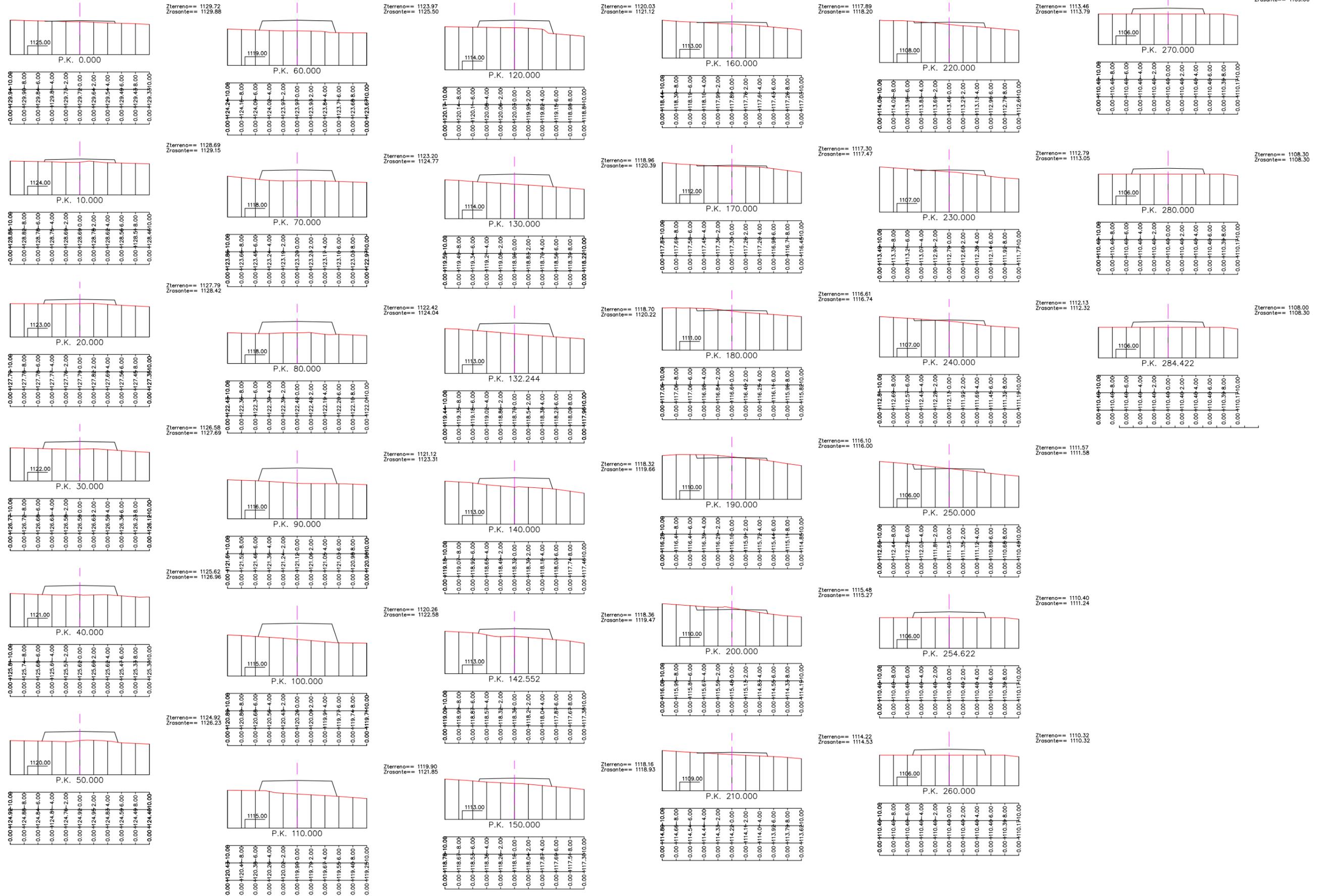
CALLE DE LA CEBOLLITA



Aviso legal: Este documento es copia de su original, del que es autor el suscrito, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº7203. Su reproducción total o parcial sin el consentimiento expreso del autor con fines distintos a los contemplados en su legislación y aplicación.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO ingeniero de caminos, canales y puertos 17203	autor del encargo	escala	norte	PLAN PARCIAL SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS" CERCEDILLA - MADRID	localización	plano	Cercedilla (Madrid) COMUNIDAD DE MADRID	Rasantes viarias Perfiles Longitudinales	plano 7.2.3 hoja 1/1
	firma <i>Agustín Sánchez Guisado</i> AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SAU			hoja página	fecha Noviembre 2023			

CALLE 1



Aviso legal: El presente documento, es copia de su original, del que se autoriza en exclusiva, el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº72203. Su responsabilidad profesional es exclusiva de su autor. Este documento no constituye un presupuesto ni un contrato. Cualquier modificación unilateral. En parte de un proyecto completo, cuya información documental debe ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO
 Ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

UBD
 URBAN BUSINESS DEVELOPMENT

firma *Agustín Sánchez Guisado*
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO

autor del encargo
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SAU

escala
 norte

norte
 hoja 1/1

PLAN PARCIAL SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS" CERCEDILLA - MADRID

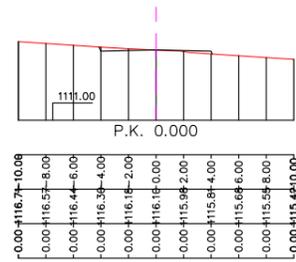
localización
 Cercedilla (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

fecha
 Noviembre 2023

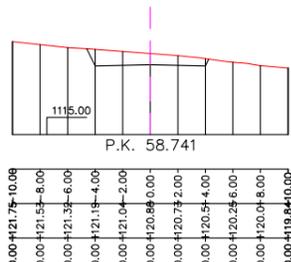
plano
Rasantes viarias
 Perfiles transversales

plano
7.3.1
 hoja 1/1

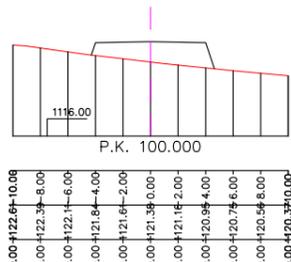
CALLE 2



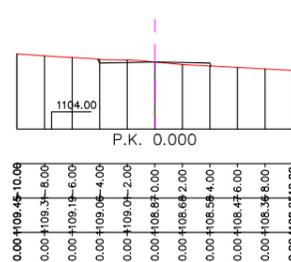
Zterreno=1116.10
Zrasante=1116.10



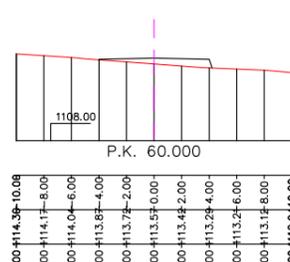
Zterreno=1120.88
Zrasante=1120.07



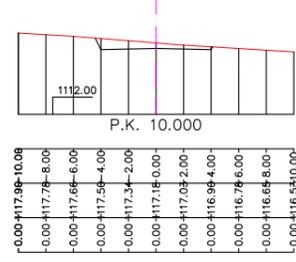
Zterreno=1121.38
Zrasante=1122.86



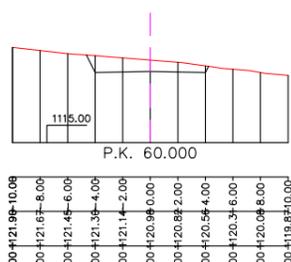
Zterreno=1108.87
Zrasante=1108.87



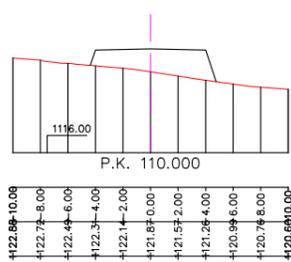
Zterreno=1113.57
Zrasante=1113.99



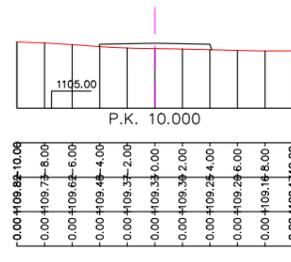
Zterreno=1117.18
Zrasante=1116.78



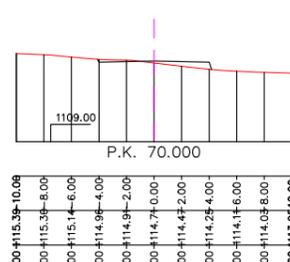
Zterreno=1120.98
Zrasante=1120.15



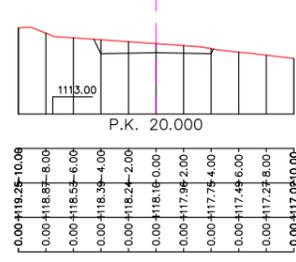
Zterreno=1121.87
Zrasante=1123.53



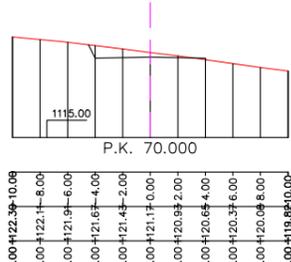
Zterreno=1109.33
Zrasante=1109.72



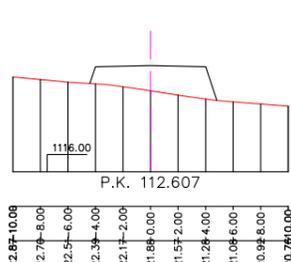
Zterreno=1114.71
Zrasante=1114.85



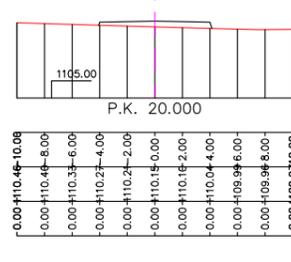
Zterreno=1118.10
Zrasante=1117.45



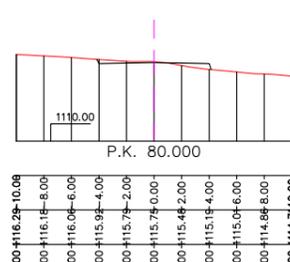
Zterreno=1121.17
Zrasante=1120.83



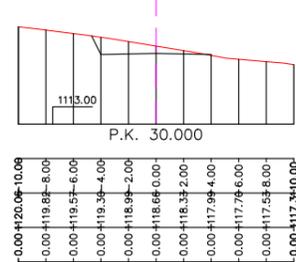
Zterreno=1121.88
Zrasante=1123.71



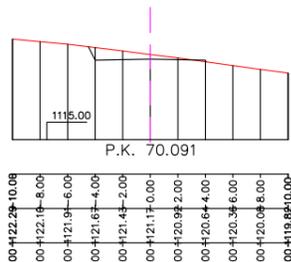
Zterreno=1110.15
Zrasante=1110.58



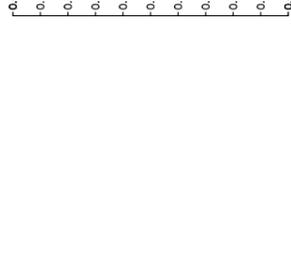
Zterreno=1115.75
Zrasante=1115.70



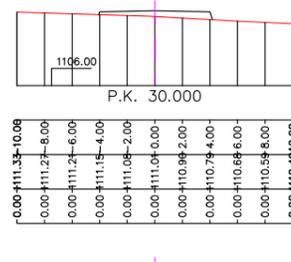
Zterreno=1118.66
Zrasante=1118.13



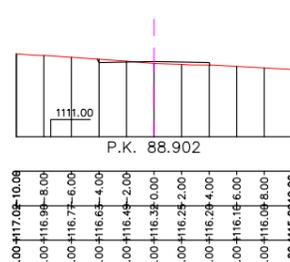
Zterreno=1121.17
Zrasante=1120.84



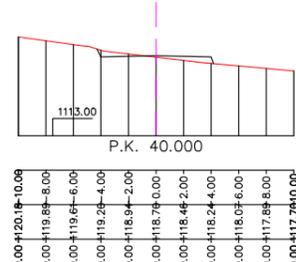
Zterreno=1121.88
Zrasante=1123.71



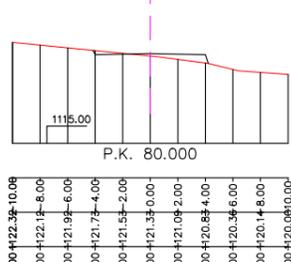
Zterreno=1111.01
Zrasante=1111.43



Zterreno=1116.32
Zrasante=1116.46



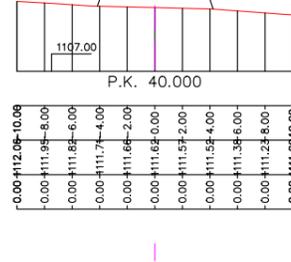
Zterreno=1118.70
Zrasante=1118.80



Zterreno=1121.33
Zrasante=1121.51



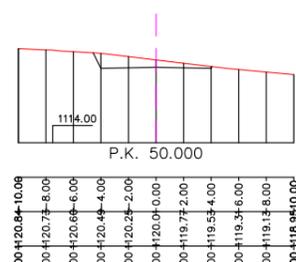
Zterreno=1121.88
Zrasante=1123.71



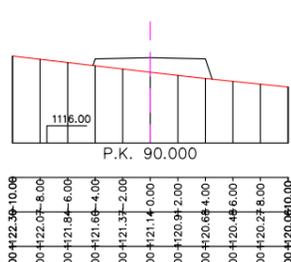
Zterreno=1111.62
Zrasante=1112.28



Zterreno=1116.32
Zrasante=1116.46



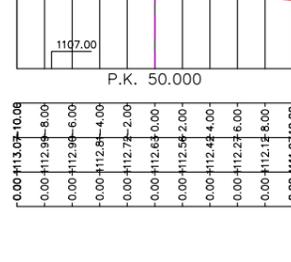
Zterreno=1120.01
Zrasante=1119.48



Zterreno=1121.14
Zrasante=1122.18

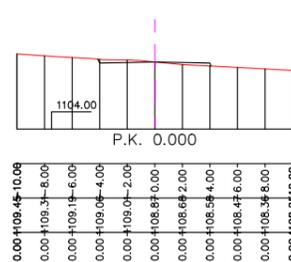


Zterreno=1121.88
Zrasante=1123.71

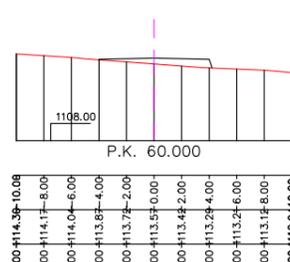


Zterreno=1112.63
Zrasante=1113.14

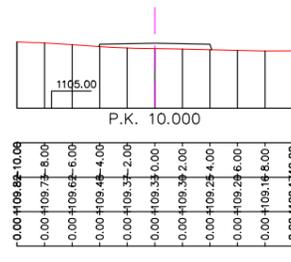
CALLE 3



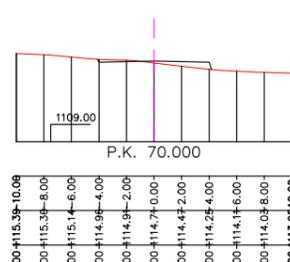
Zterreno=1108.87
Zrasante=1108.87



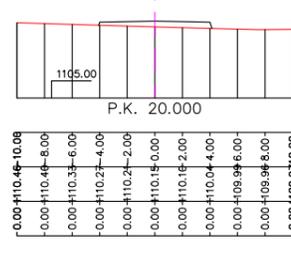
Zterreno=1113.57
Zrasante=1113.99



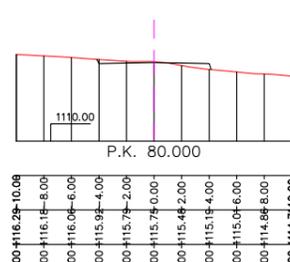
Zterreno=1109.33
Zrasante=1109.72



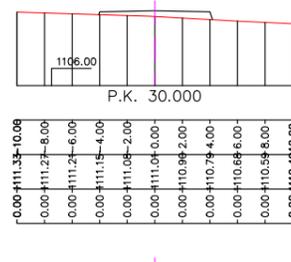
Zterreno=1114.71
Zrasante=1114.85



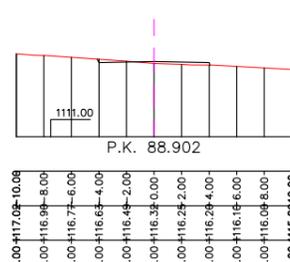
Zterreno=1110.15
Zrasante=1110.58



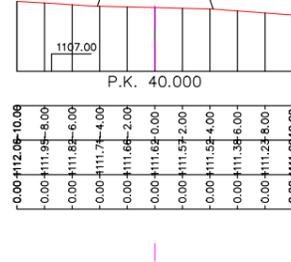
Zterreno=1115.75
Zrasante=1115.70



Zterreno=1111.01
Zrasante=1111.43



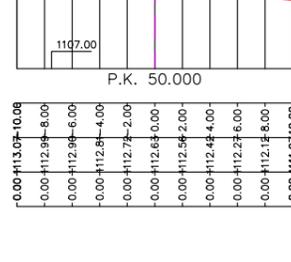
Zterreno=1116.32
Zrasante=1116.46



Zterreno=1111.62
Zrasante=1112.28



Zterreno=1116.32
Zrasante=1116.46



Zterreno=1112.63
Zrasante=1113.14



Zterreno=1116.32
Zrasante=1116.46

Aviso legal: El presente documento, es copia de su original, del que es autor el suscrito, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº7200. Su responsabilidad profesional, en el presente documento, es exclusiva del suscrito. Cualquier modificación unilateral, en parte de un proyecto completo, copia referencial, no tiene validez legal. Este documento debe ser contemplado en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO
Ingeniero de caminos, canales y puertos 17200



firma *Agustín Sánchez Guisado*
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO

autor del encargo

INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANVIVES SAU

escala

norte

Página

PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
CERCEDILLA - MADRID

localización
Cercedilla
(Madrid)
COMUNIDAD DE MADRID

fecha
Noviembre 2023

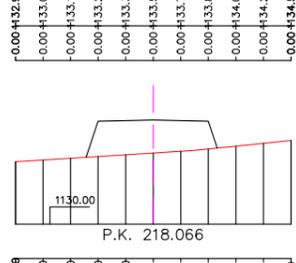
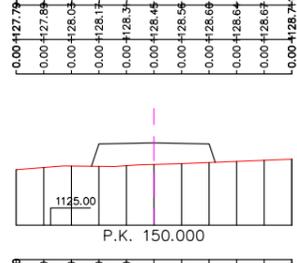
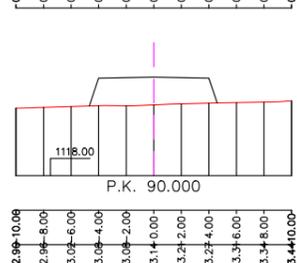
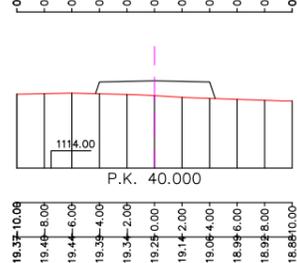
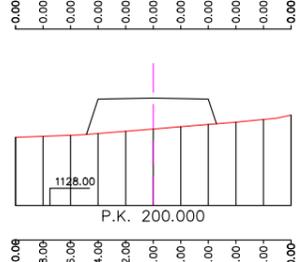
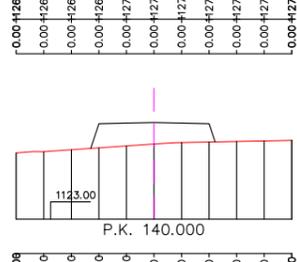
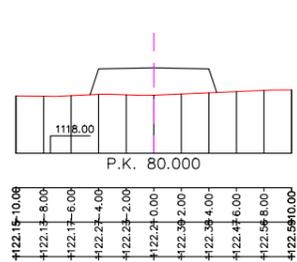
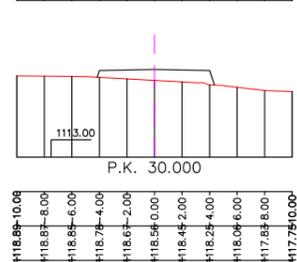
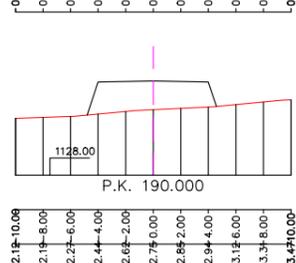
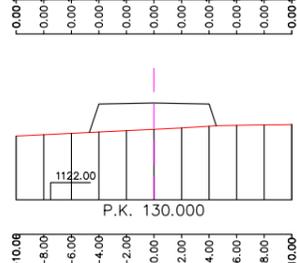
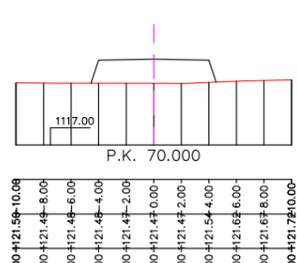
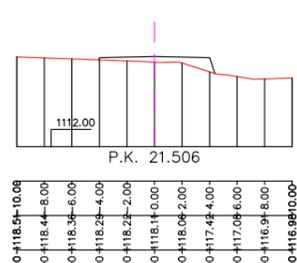
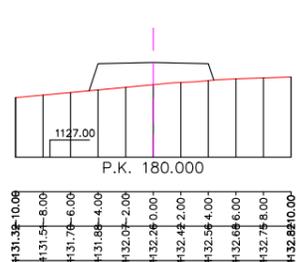
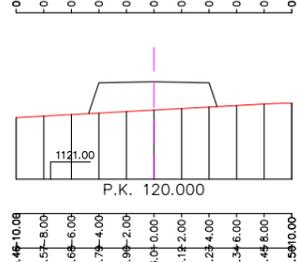
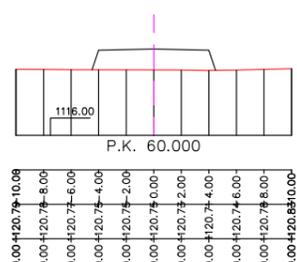
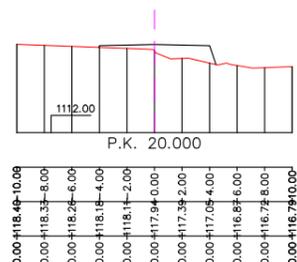
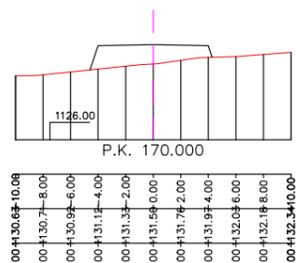
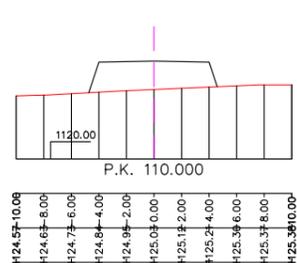
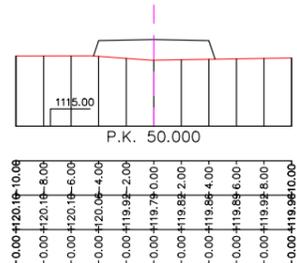
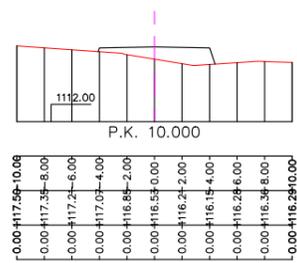
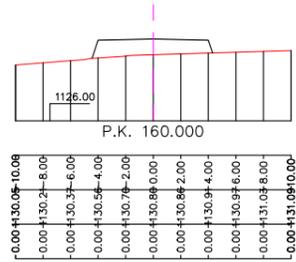
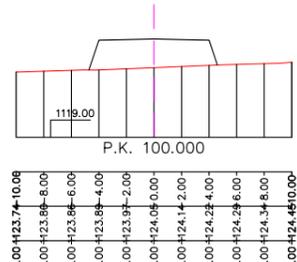
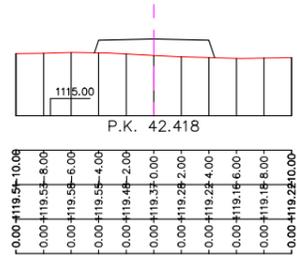
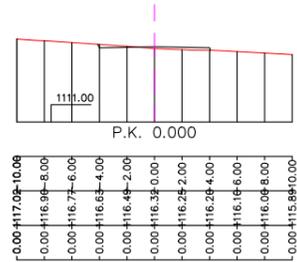
plano

Rasantes viarias
Perfiles transversales

plano

7.3.2
hoja 1/1

CALLE 4



Aviso legal: El presente documento es copia de su original, del que es autor el Sr. Agustín Sánchez Guisado nº72203. Su reproducción o uso sin el consentimiento expreso del autor puede acarrear responsabilidades legales. Es parte de un proyecto completo, cuya información documental debe ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISDADO
 Ingeniero de caminos, canales y puertos 17203
 firma *Agustín Sánchez Guisado*
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISDADO

autor del encargo
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SAU

escala
 norte
 sur

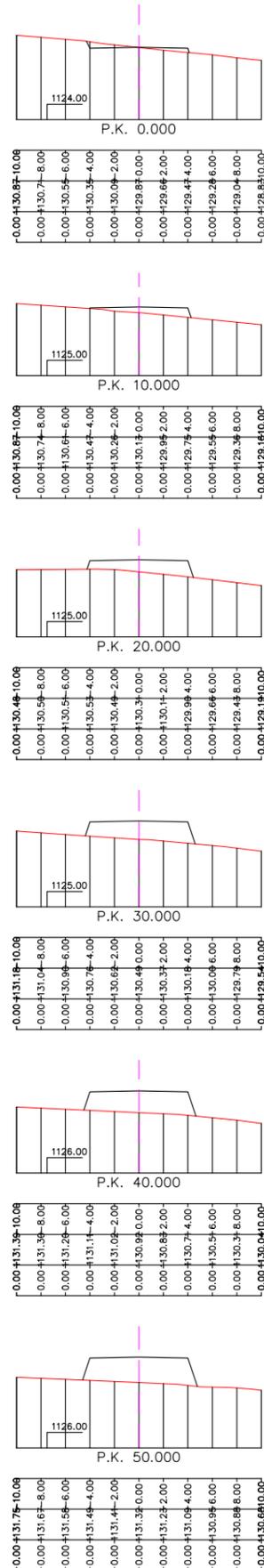
PLAN PARCIAL SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID
 fecha
 Noviembre 2023

plano
Rasantes viarias
 Perfiles transversales

plano
7.3.3
 hoja 1/1

CALLE 5



Zterreno=1128.87
Zrasante=1129.90

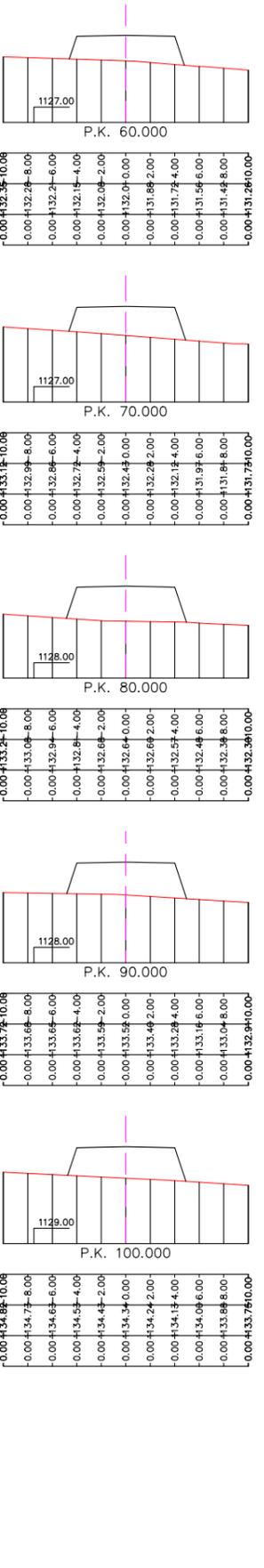
Zterreno=1130.13
Zrasante=1130.60

Zterreno=1130.31
Zrasante=1131.30

Zterreno=1130.49
Zrasante=1132.00

Zterreno=1130.92
Zrasante=1132.70

Zterreno=1131.32
Zrasante=1133.40



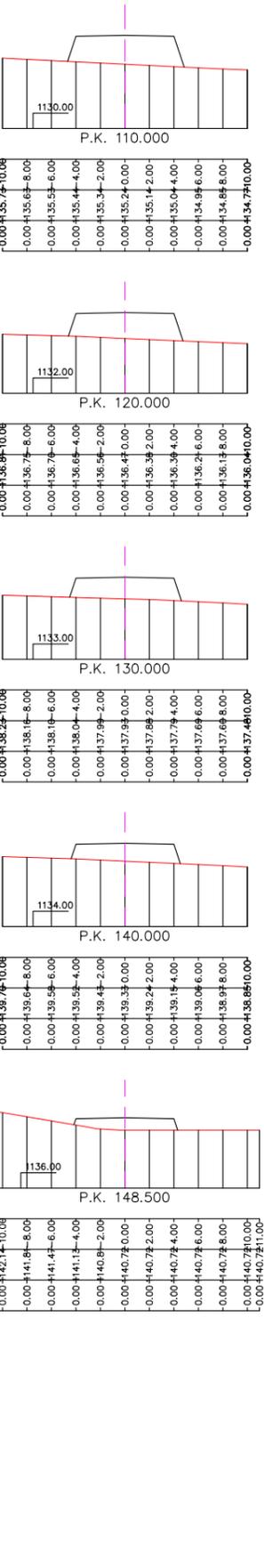
Zterreno=1132.01
Zrasante=1134.10

Zterreno=1132.43
Zrasante=1134.80

Zterreno=1132.64
Zrasante=1135.50

Zterreno=1133.52
Zrasante=1136.20

Zterreno=1134.34
Zrasante=1136.90



Zterreno=1135.24
Zrasante=1137.60

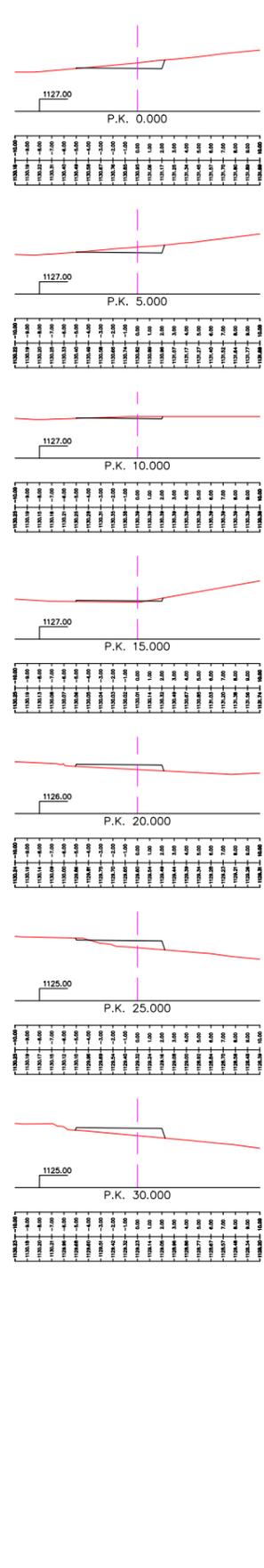
Zterreno=1136.47
Zrasante=1138.58

Zterreno=1137.93
Zrasante=1139.69

Zterreno=1139.33
Zrasante=1140.79

Zterreno=1140.72
Zrasante=1141.73

GLORIETA



Zterreno=1130.945
Zrasante=1130.490

Zterreno=1130.823
Zrasante=1130.363

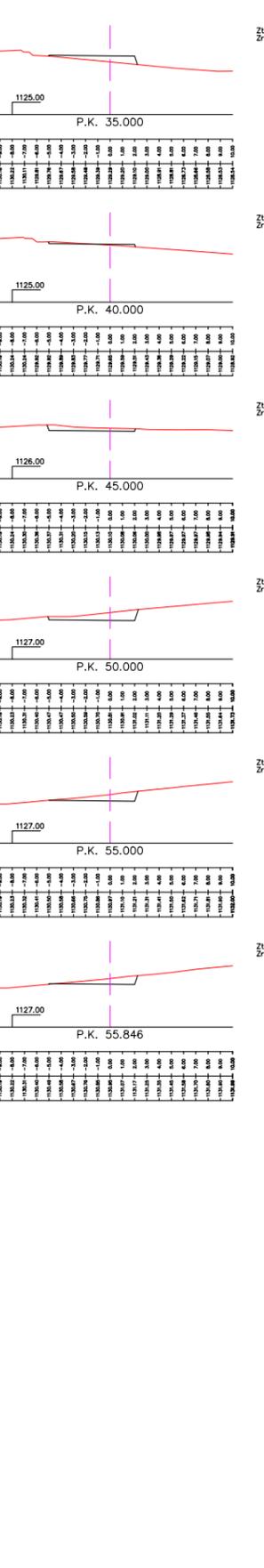
Zterreno=1130.387
Zrasante=1130.235

Zterreno=1130.010
Zrasante=1130.108

Zterreno=1129.597
Zrasante=1129.987

Zterreno=1129.328
Zrasante=1129.895

Zterreno=1129.233
Zrasante=1129.840



Zterreno=1129.291
Zrasante=1129.785

Zterreno=1129.651
Zrasante=1129.729

Zterreno=1130.104
Zrasante=1129.689

Zterreno=1130.806
Zrasante=1130.155

Zterreno=1129.966
Zrasante=1129.441

Zterreno=1130.955
Zrasante=1130.450

Aviso legal: El presente documento es copia de su original, del que es autor el Sr. Agustín Sánchez Guisado, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº 7200. Su responsabilidad es exclusiva del Sr. Agustín Sánchez Guisado. Cualquier modificación anulará. Es parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO
Ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

UBD
URBAN BUSINESS DEVELOPMENT

firma
Agustín Sánchez Guisado
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO

autor del encargo
INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANVIVES SAU

escala
norte

PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
CERCEDILLA - MADRID

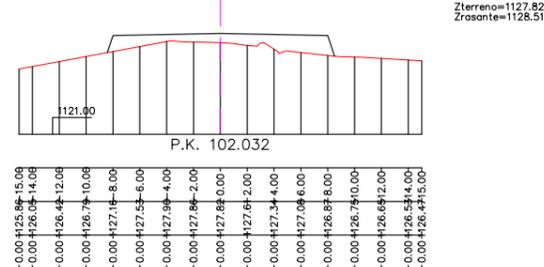
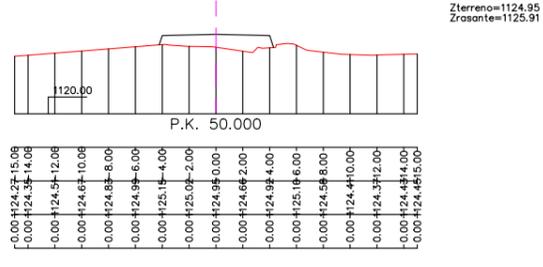
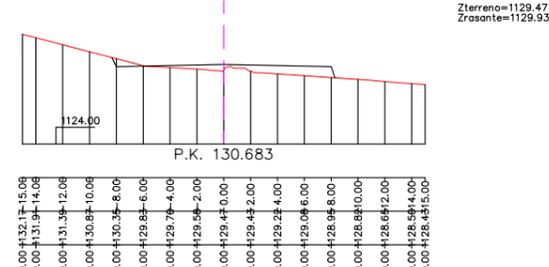
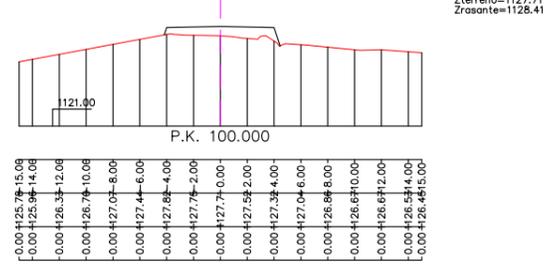
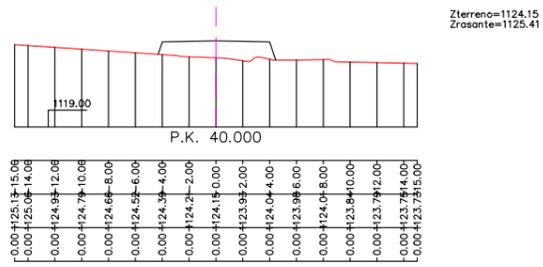
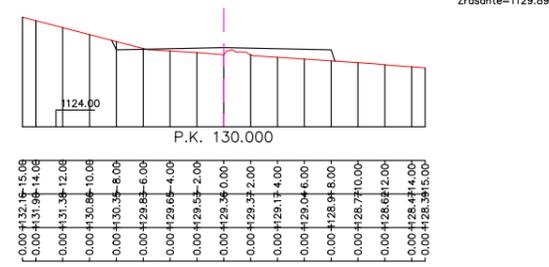
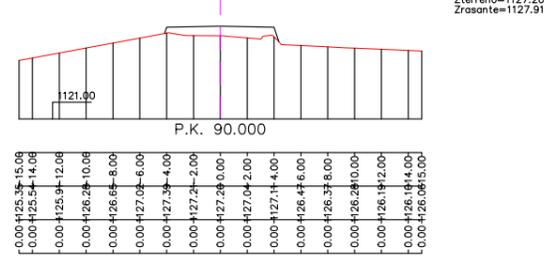
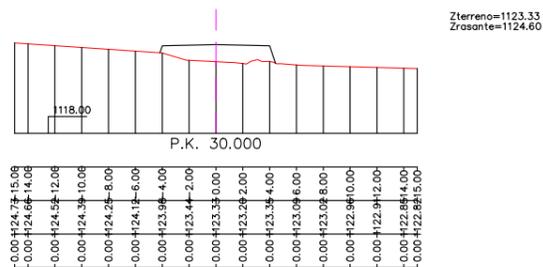
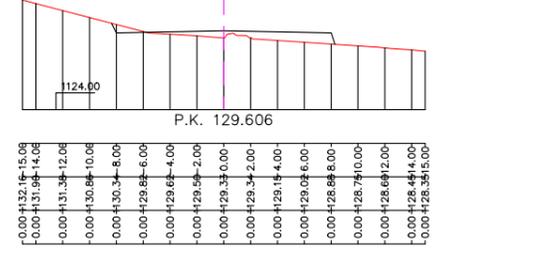
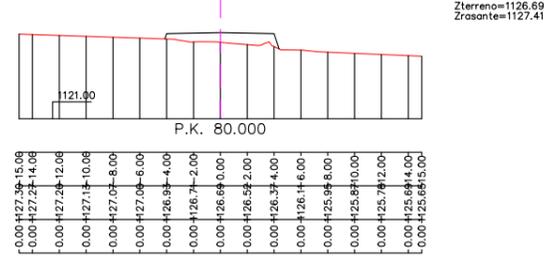
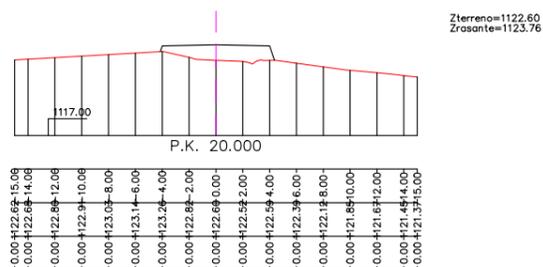
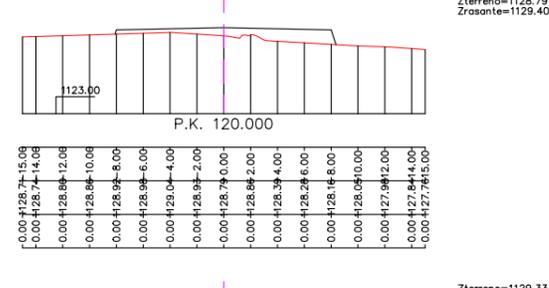
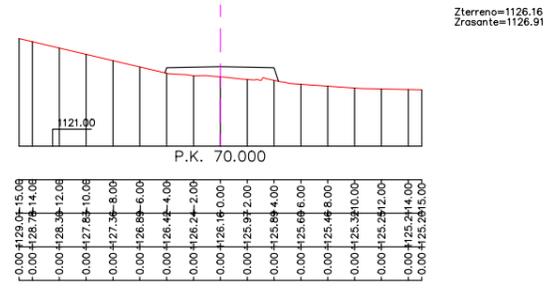
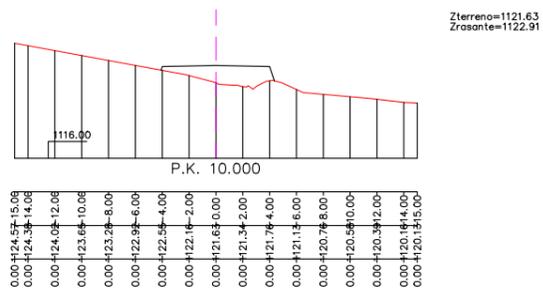
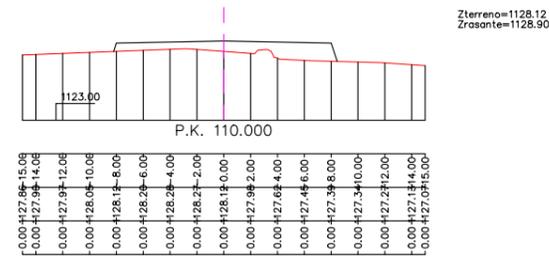
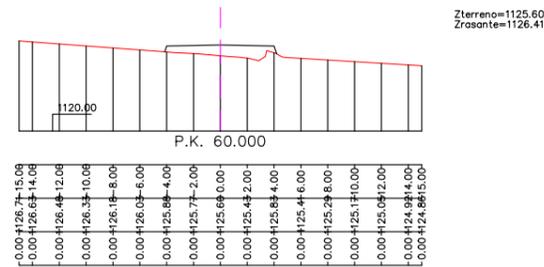
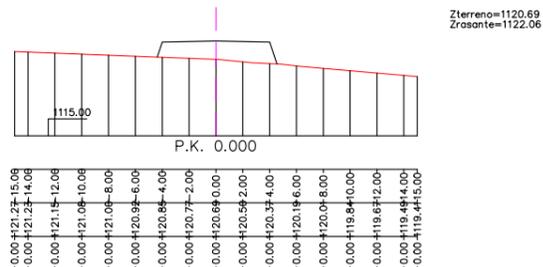
localización
Cercedilla
(Madrid)
COMUNIDAD DE MADRID

fecha
Noviembre 2023

plano
Rasantes viarias
Perfiles transversales

plano
7.3.4
hoja 1/1

CALLE CEBOLLITA



Aviso legal: El presente documento es copia de su original, del que es autor el Sr. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción o uso en cualquier medio sin el consentimiento expreso del autor conlleva responsabilidad penal. Es parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO
Ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

firma *Agustín Sánchez Guisado*
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO

UBD
URBAN BUSINESS DEVELOPMENT

autor del encargo
**INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANVIVES SAU**

escala

norte

rosa
Página

**PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"**
CERCEDILLA - MADRID

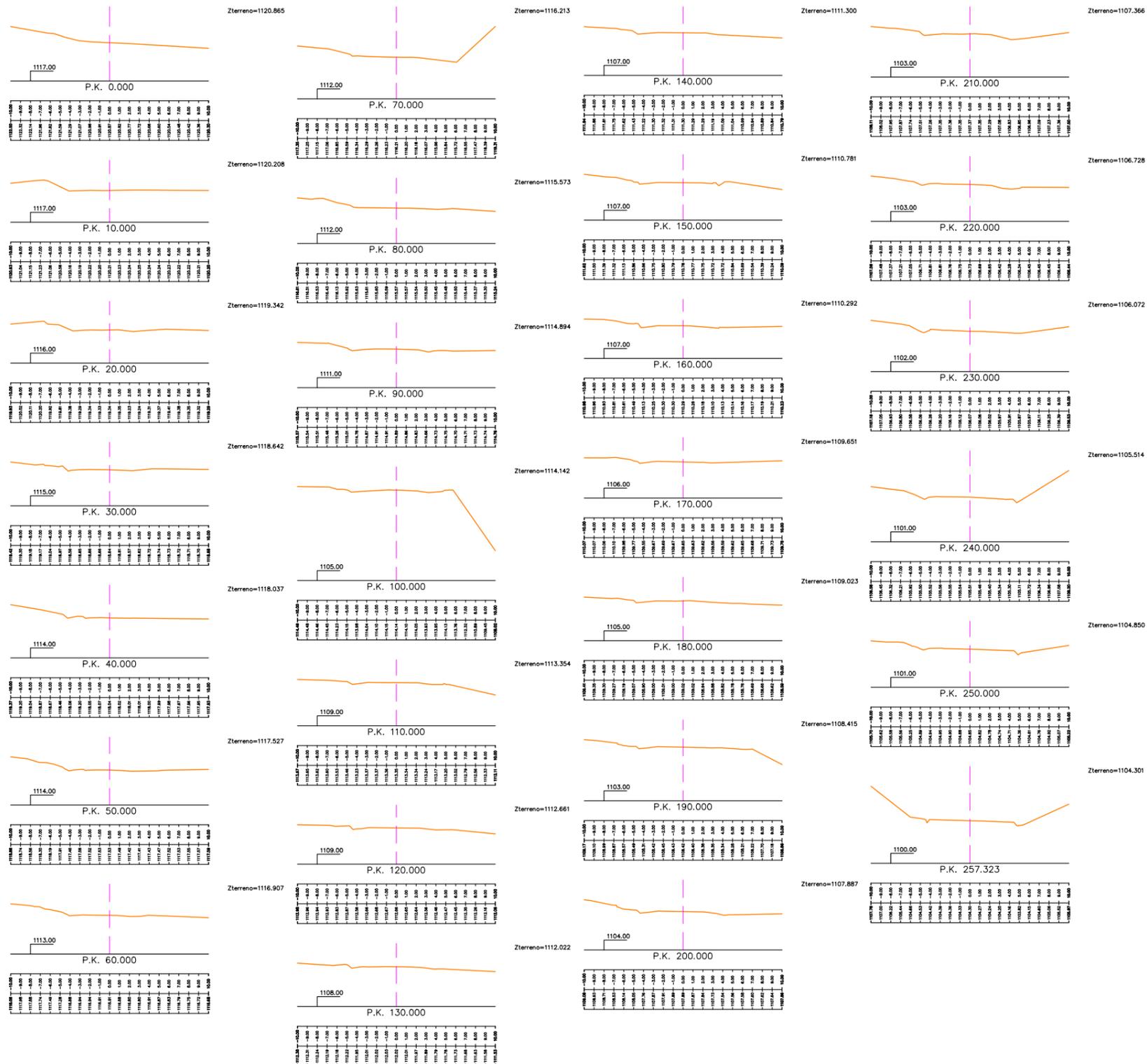
localización
Cercedilla
(Madrid)
COMUNIDAD DE MADRID

fecha
Noviembre 2023

plano
Rasantes viarias
Perfiles transversales

plano
7.3.5
hoja 1/1

CALLE MATALASCABRAS



Aviso legal: El presente documento, es copia de su original, del que es autor el suscrito, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº7200. Su reproducción o uso en cualquier forma, sin el consentimiento expreso del autor, quedan expresamente prohibidos. En parte de un proyecto completo, cuya información documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO
 Ingeniero de caminos, canales y puertos 17200

UBD
 URBAN BUSINESS DEVELOPMENT

firma *Agustín Sánchez Guisado*
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO

autor del encargo
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SAU

escala

norte

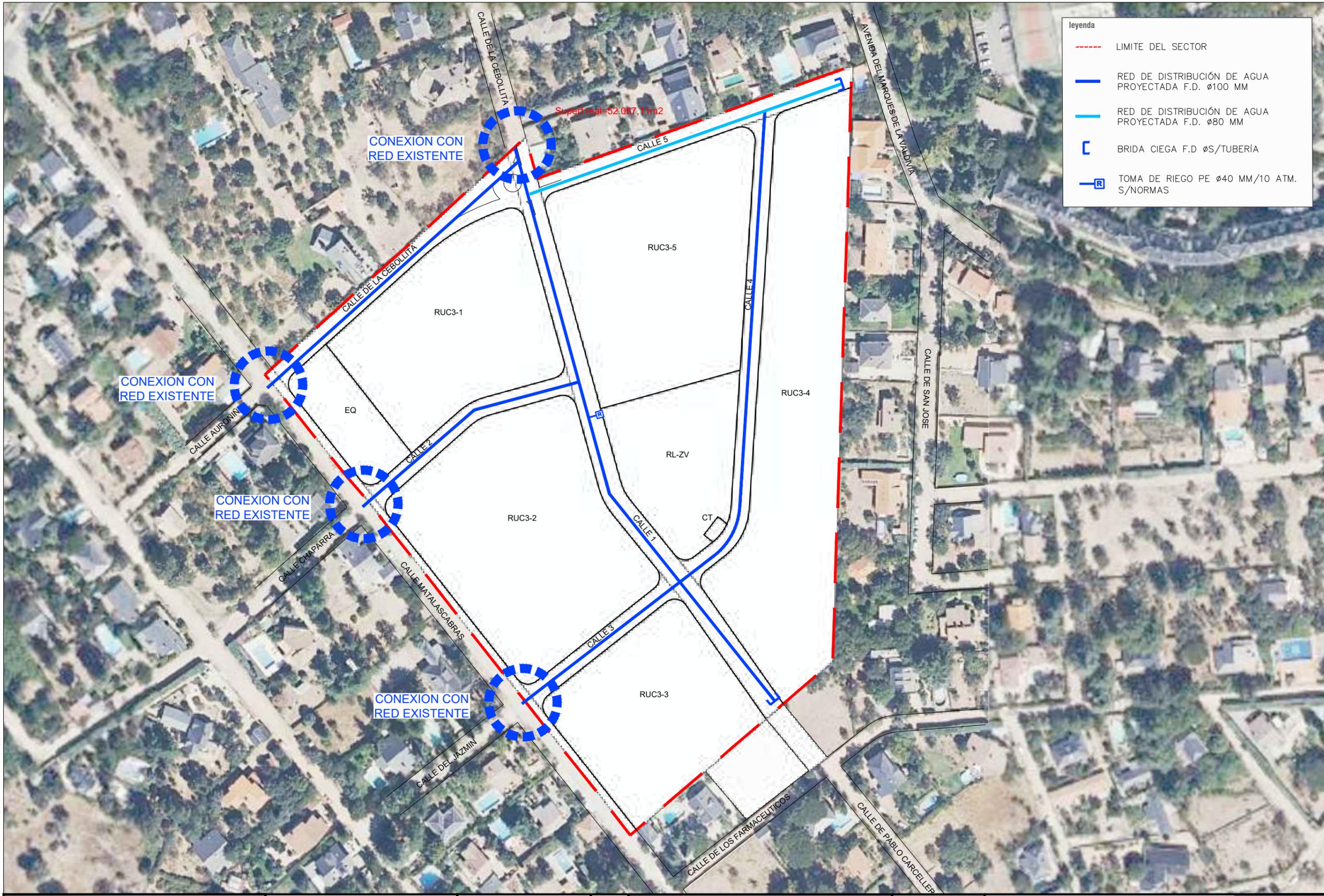
PLAN PARCIAL SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

fecha
 Noviembre 2023

plano
Rasantes viarias
 Perfiles transversales

plano
7.3.6
 hoja 1/1



leyenda	
	LIMITE DEL SECTOR
	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA PROYECTADA F.D. Ø100 MM
	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA PROYECTADA F.D. Ø80 MM
	BRIDA CIEGA F.D ØS/TUBERIA
	TOMA DE RIEGO PE Ø40 MM/10 ATM. S/NORMAS

Aviso legal:
 El presente documento, es copia de su original, del que es autor el suscrito, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203.
 Su responsabilidad es exclusiva del autor del documento, quien garantiza su veracidad y exactitud.
 Es parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

firma
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO

autor del encargo
 INVERSIONES INMOBILIARIAS
 CANVIVES SAU

escala
 1:1.500

norte

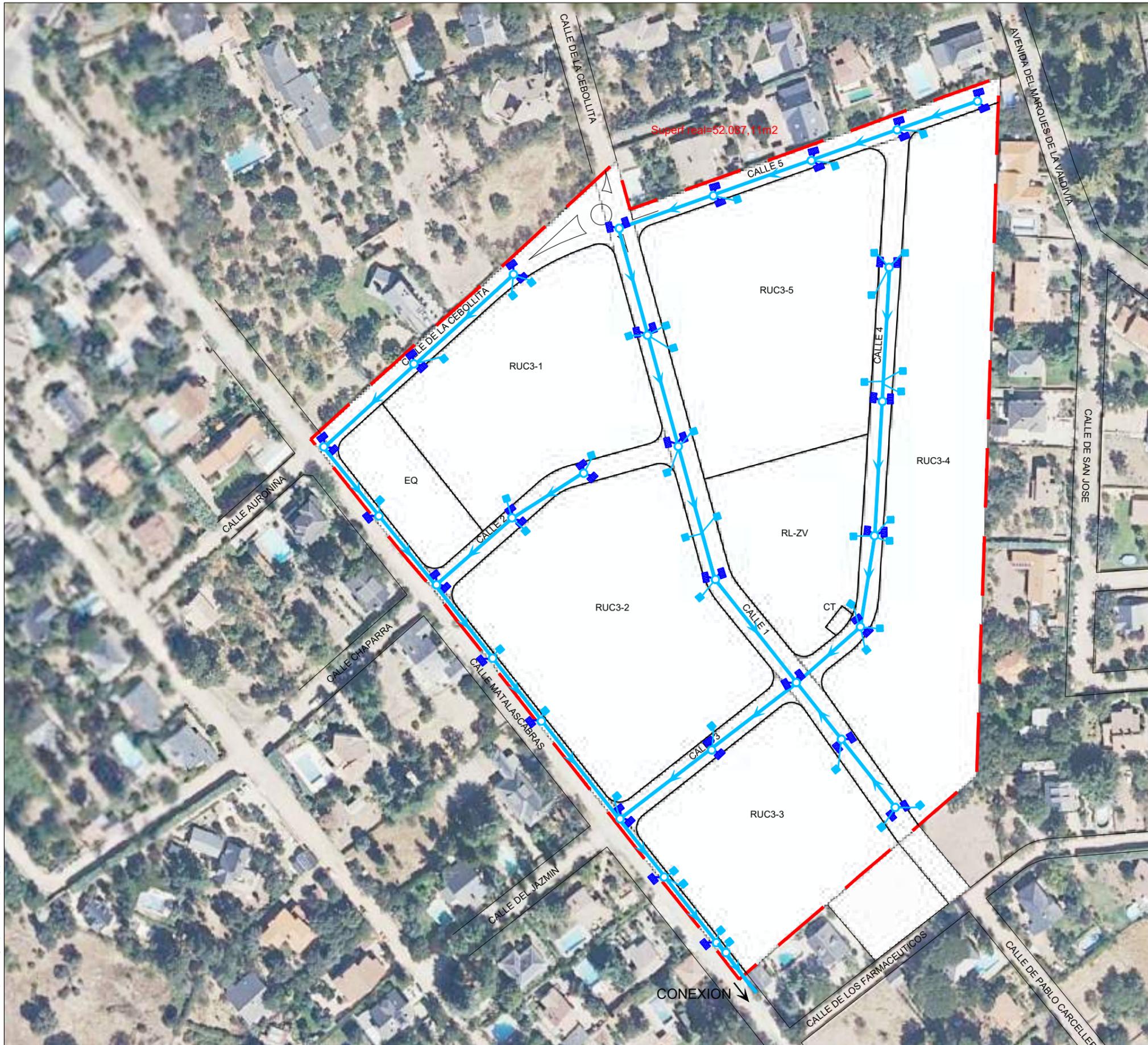
PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

fecha
 Noviembre 2023

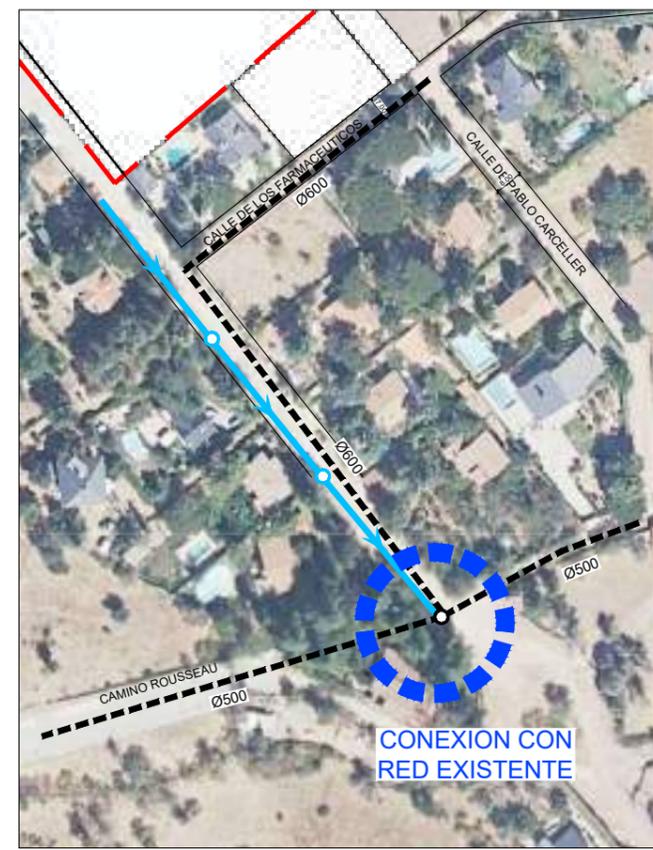
plano
Red de abastecimiento
de agua potable
 Planta

plano
8
 hoja 1/1



leyenda

- - - LIMITE DEL SECTOR
- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- POZO EXISTENTE
- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES TUBO DE PVC/PP CON JUNTA ELÁSTICA
- POZO DE REGISTRO
- SUMIDERO SIFÓNICO PARA RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES, ACOMETE TUBO DE PVC/PP Ø300 MM CON PTE. MÍNIMA 2%
- ACOMETIDA CON ARQUETA DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES Y TUBO DE PVC/PP Ø300 MM CON PTE. MÍNIMA DEL 2%



CONEXION ESCALA 1:2.000

Aviso legal: El presente documento es copia de su original, del que es autor el Sr. Agustín Sánchez Guisado, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción o uso en cualquier forma sin el consentimiento expreso del autor quedan expresamente prohibidos. En parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

firma

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO

autor del encargo

INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANVIVES SAU

escala

1:1.500

norte

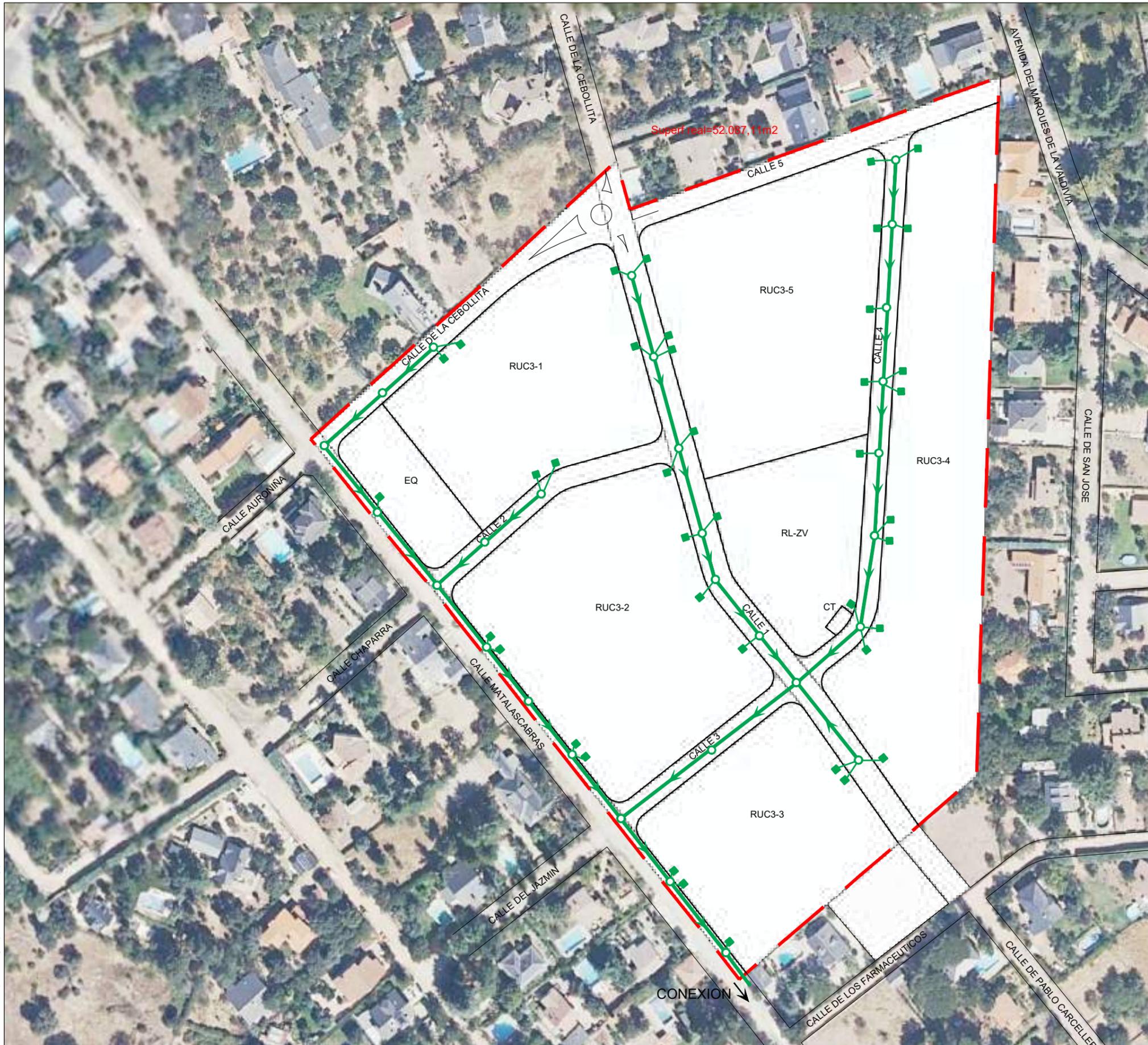
PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

fecha
 Noviembre 2023

plano
Red de saneamiento de
de aguas pluviales
 Planta

plano
9
 hoja 1/1



- leyenda
- - - LIMITE DEL SECTOR
 - RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
 - POZO EXISTENTE
 - RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES TUBO DE PVC/PP CON JUNTA ELÁSTICA Ø315 MM
 - POZO DE REGISTRO
 - ACOMETIDA CON ARQUETA DE RECOGIDA DE AGUAS RESIDUALES Y TUBO DE PVC/PP Ø300 MM CON PTE. MÍNIMA DEL 2%



CONEXION ESCALA 1:2.000

Aviso legal: El presente documento es copia de su original, del que es autor el suscrito, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción o uso en cualquier forma sin el consentimiento expreso del autor quedan expresamente prohibidos. Es parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

UBD
 URBAN BUSINESS DEVELOPMENT

firma
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO

autor del encargo
 INVERSIONES INMOBILIARIAS
 CANVIVES SAU

escala
 1:1.500

norte

PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

fecha
 Noviembre 2023

plano
Red de saneamiento de
de aguas residuales
 Planta

plano
10
 hoja 1/1

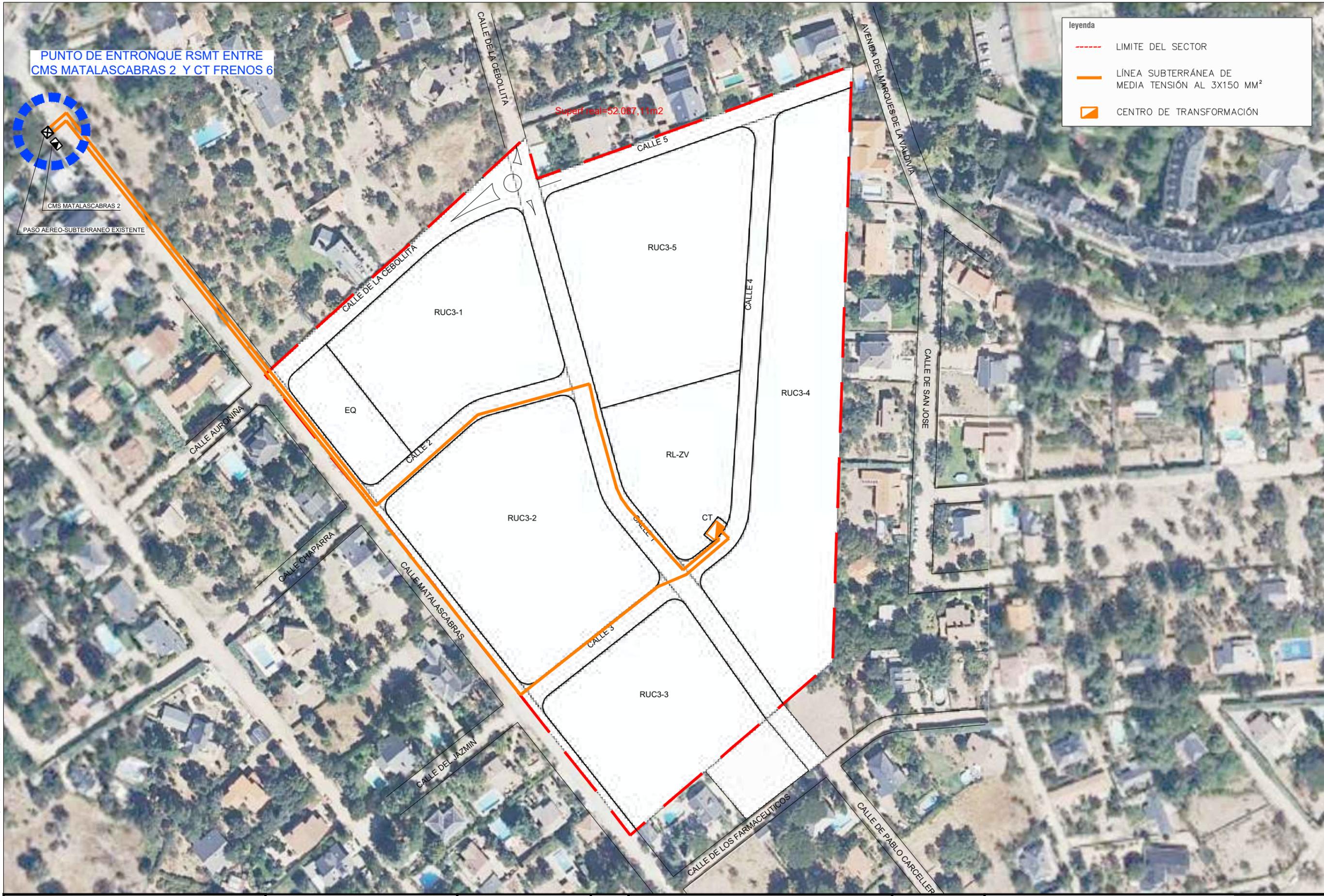
leyenda

- LIMITE DEL SECTOR
- LÍNEA SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN AL 3X150 MM²
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

PUNTO DE ENTRONQUE RSMT ENTRE CMS MATALASCABRAS 2 Y CT FRENOS 6



Superficial=52.087,11m²



Aviso legal: El presente documento es copia de su original, el que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción o uso en cualquier forma sin el consentimiento expreso del autor, quedan expresamente prohibidos. Es parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISDADO
Ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

firma *Agustín Sánchez Guisado*
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISDADO

autor del encargo
INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANVIVES SAU

escala
1:1.500
0 15 30 45

norte
Página

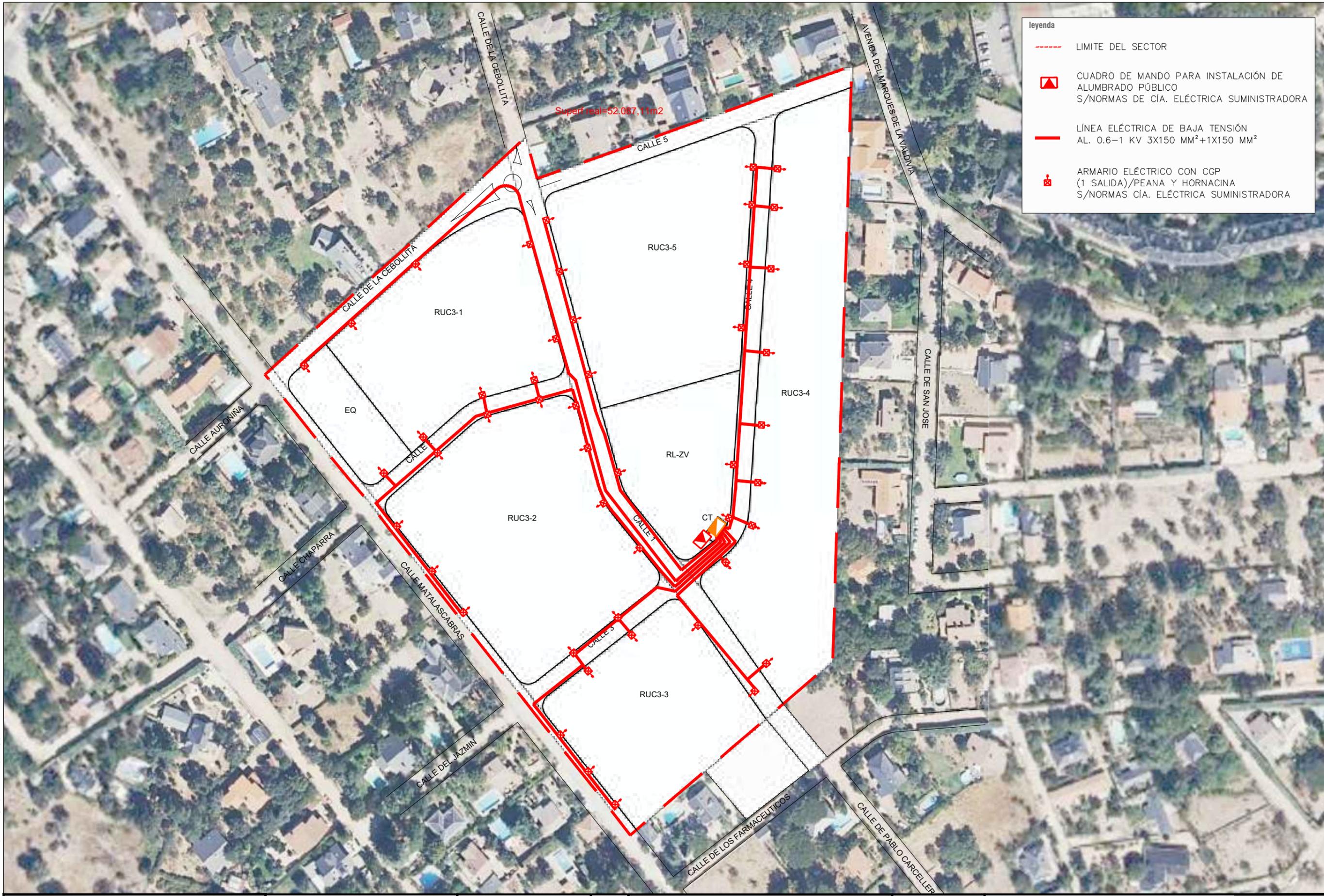
**PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"**
CERCEDILLA - MADRID

localización
Cercedilla
(Madrid)
COMUNIDAD DE MADRID

fecha
Noviembre 2023

plano
Red de energía de MT
Planta

plano
11
hoja 1/1



leyenda	
	LIMITE DEL SECTOR
	CUADRO DE MANDO PARA INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO S/NORMAS DE CÍA. ELÉCTRICA SUMINISTRADORA
	LÍNEA ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN AL. 0.6-1 KV 3X150 MM²+1X150 MM²
	ARMARIO ELÉCTRICO CON CGP (1 SALIDA)/PEANA Y HORNACINA S/NORMAS CÍA. ELÉCTRICA SUMINISTRADORA

Aviso legal: El presente documento, es copia de su original, del que es autor el suscrito, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción total o parcial, sin el consentimiento expreso del autor, quedan expresamente prohibidas. Es parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

firma

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASADO

autor del encargo

INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANVIVES SAU

escala

1:1.500

norte

respa

PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

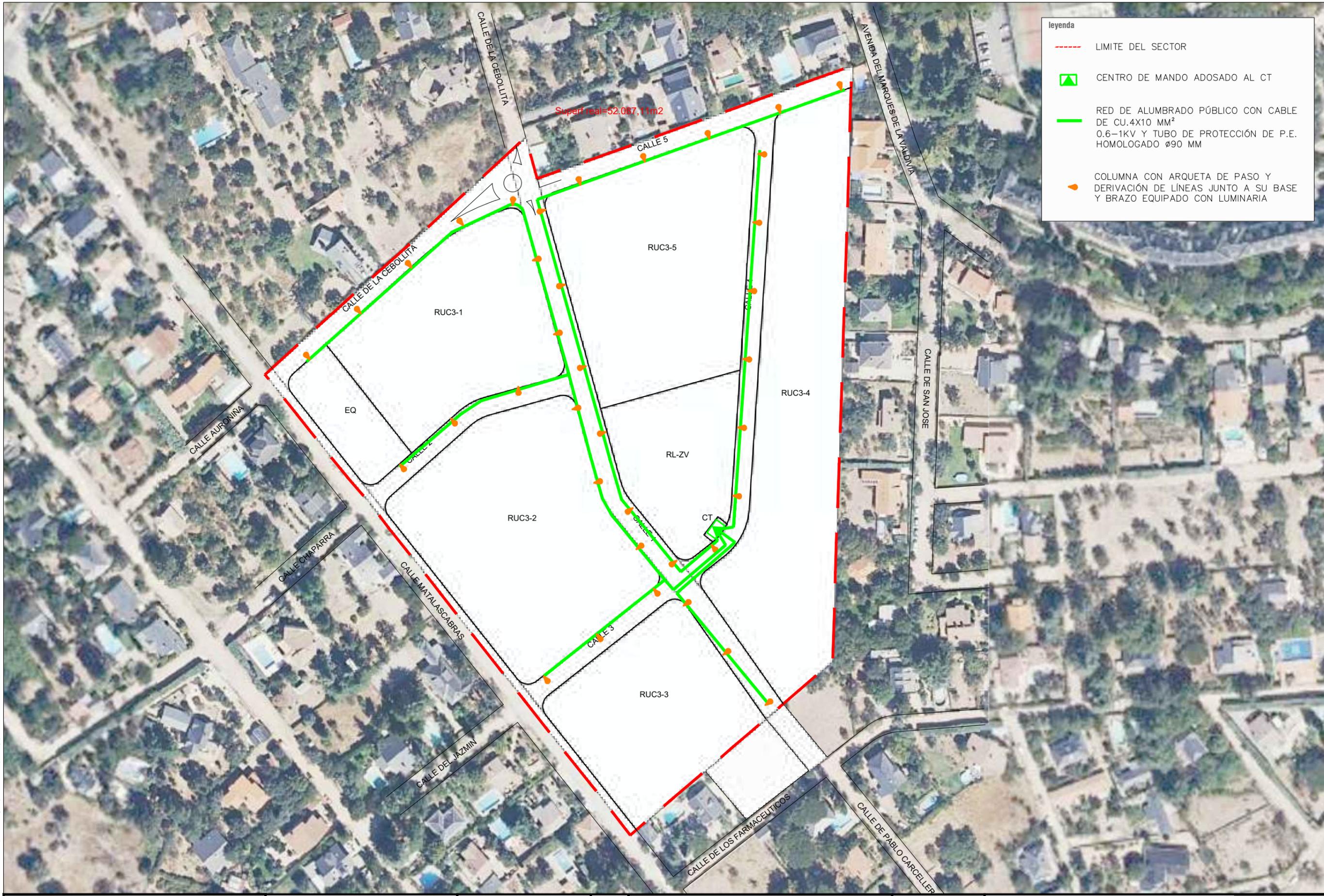
fecha
 Noviembre 2023

plano

Red de energía de BT
 Planta

plano

12
 hoja 1/1



leyenda

- - - LIMITE DEL SECTOR
- ▲ CENTRO DE MANDO ADOSADO AL CT
- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO CON CABLE DE CU.4X10 MM² 0.6-1KV Y TUBO DE PROTECCIÓN DE P.E. HOMOLOGADO Ø90 MM
- COLUMNA CON ARQUETA DE PASO Y DERIVACIÓN DE LÍNEAS JUNTO A SU BASE Y BRAZO EQUIPADO CON LUMINARIA

Aviso legal: El presente documento es copia de su original, el que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción o uso en cualquier forma o por cualquier medio, sin el consentimiento expreso del autor, quedan expresamente prohibidos. Es parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

firma *Agustín Sánchez Guisado*
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO

autor del encargo
 INVERSIONES INMOBILIARIAS
 CANVIVES SAU

escala
 1:1.500

norte

respa
 Página

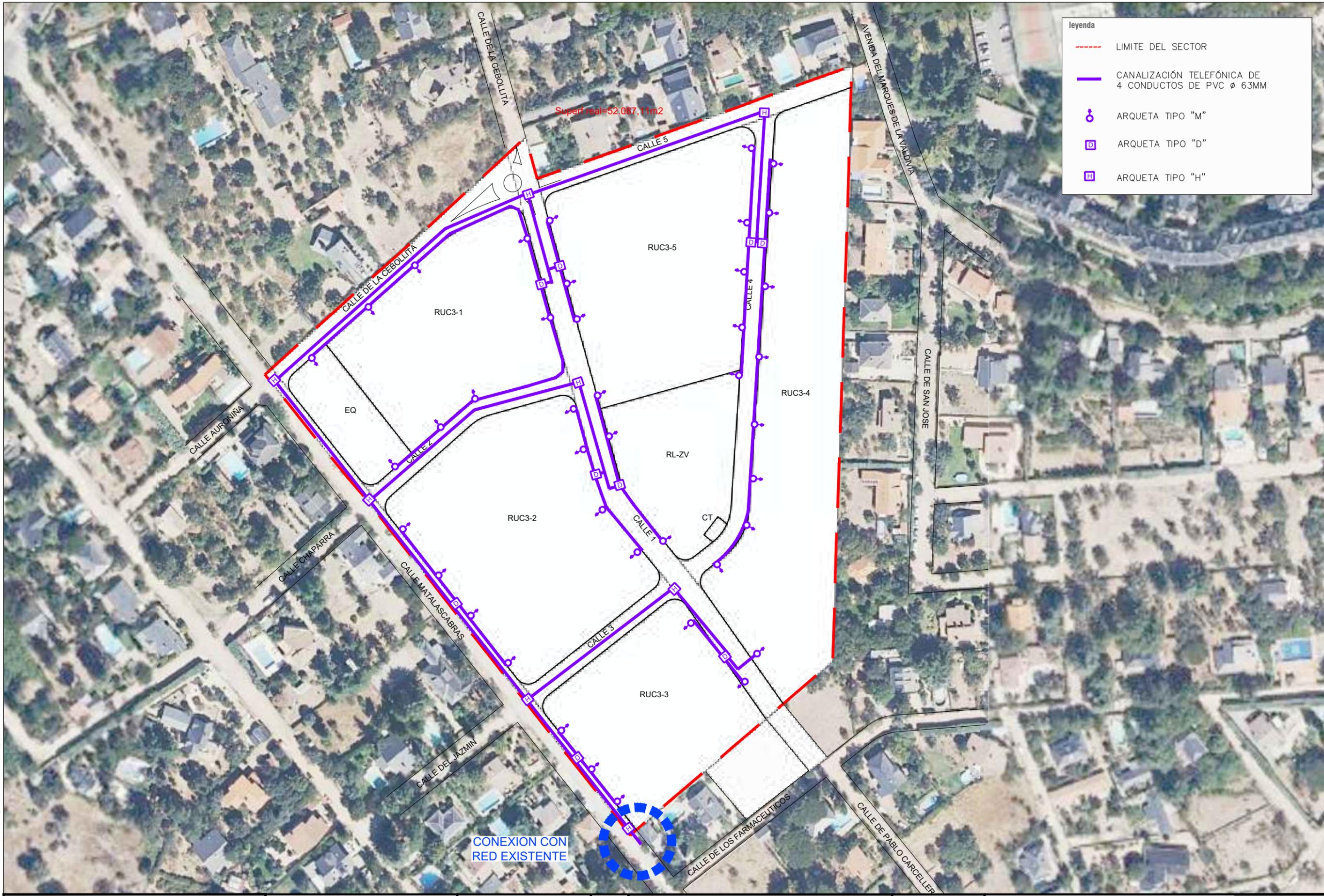
PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

fecha
 Noviembre 2023

plano
Alumbrado público
 Planta

plano
13
 hoja 1/1



leyenda	
	LIMITE DEL SECTOR
	CANALIZACIÓN TELEFÓNICA DE 4 CONDUCTOS DE PVC Ø 63MM
	ARQUETA TIPO "M"
	ARQUETA TIPO "D"
	ARQUETA TIPO "H"

Aviso legal: El presente documento es copia de su original, del que es autor el suscrito, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción o uso en cualquier forma sin el consentimiento expreso del autor conlleva la responsabilidad de su correcta interpretación y aplicación.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

firma

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASADO

autor del encargo

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SAU

escala

1:1.500

norte

respa

PLAN PARCIAL SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

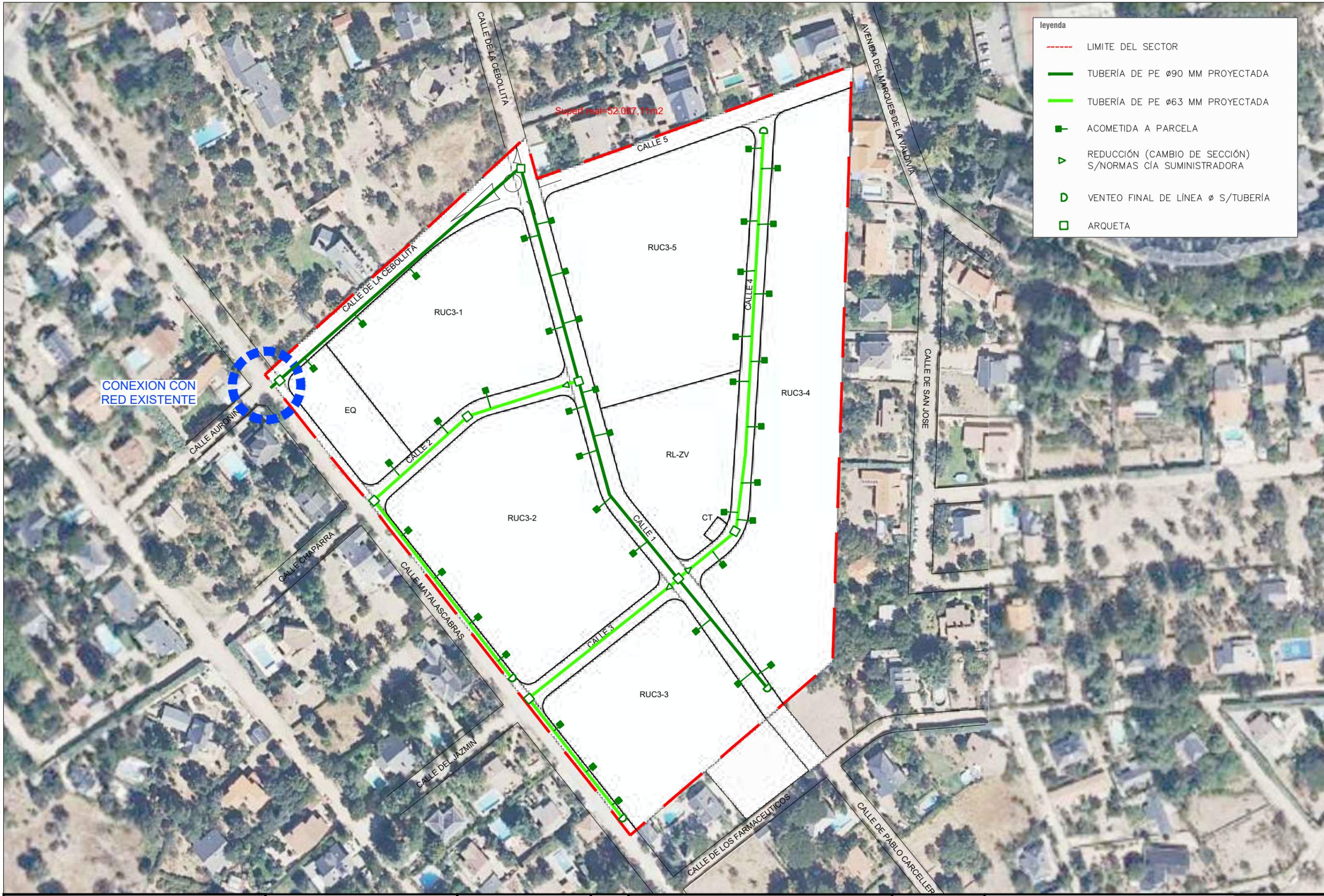
fecha
 Noviembre 2023

plano

Red de telecomunicaciones
 Planta

plano

14
 hoja 1/1



leyenda	
	LIMITE DEL SECTOR
	TUBERÍA DE PE Ø90 MM PROYECTADA
	TUBERÍA DE PE Ø63 MM PROYECTADA
	ACOMETIDA A PARCELA
	REDUCCIÓN (CAMBIO DE SECCIÓN) S/NORMAS CIA SUMINISTRADORA
	VENTEO FINAL DE LÍNEA Ø S/TUBERÍA
	ARQUETA

CONEXION CON RED EXISTENTE

Superficial=52.067,11m2

Aviso legal: El presente documento es copia de su original, del que es autor el suscrito, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción total o parcial, sin el consentimiento expreso del autor, quedan expresamente prohibidas. Es parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

firma

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO

autor del encargo

INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANVIVES SAU

escala

1:1.500

norte

respa

PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

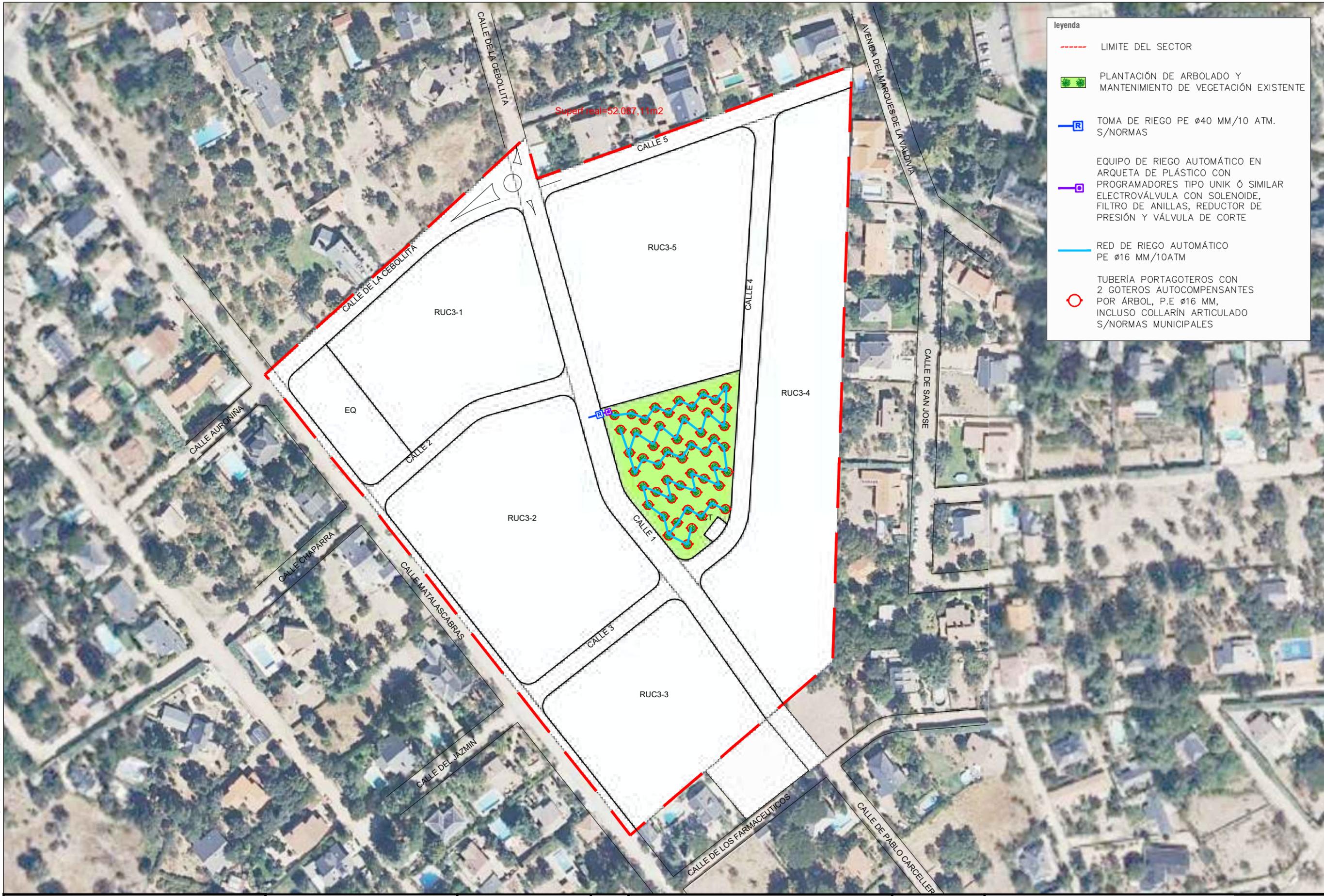
fecha
 Noviembre 2023

plano

Red de gas
 Planta

plano

15
 hoja 1/1



leyenda	
	LIMITE DEL SECTOR
	PLANTACIÓN DE ARBOLADO Y MANTENIMIENTO DE VEGETACIÓN EXISTENTE
	TOMA DE RIEGO PE Ø40 MM/10 ATM. S/NORMAS
	EQUIPO DE RIEGO AUTOMÁTICO EN ARQUETA DE PLÁSTICO CON PROGRAMADORES TIPO UNIK Ó SIMILAR ELECTROVÁLVULA CON SOLENOIDE, FILTRO DE ANILLAS, REDUCTOR DE PRESIÓN Y VÁLVULA DE CORTE
	RED DE RIEGO AUTOMÁTICO PE Ø16 MM/10ATM
	TUBERÍA PORTAGOTEROS CON 2 GOTEROS AUTOCOMPENSANTES POR ÁRBOL, P.E Ø16 MM, INCLUSO COLLARÍN ARTICULADO S/NORMAS MUNICIPALES

Aviso legal: El presente documento, es copia de su original, del que es autor el suscrito, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado nº17203. Su reproducción total o parcial, sin el consentimiento expreso del autor, quedan expresamente prohibidas. En parte de un proyecto completo, cuya referencia documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO
 ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

firma
 AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO

autor del encargo
 INVERSIONES INMOBILIARIAS
 CANVIVES SAU

escala
 1:1.500

norte

PLAN PARCIAL
SECTOR SAU-3 "LOS ARROYUELOS"
 CERCEDILLA - MADRID

localización
 Cercedilla
 (Madrid)
 COMUNIDAD DE MADRID

fecha
 Noviembre 2023

plano
Jardinería y red de riego
 Planta

plano
16
 hoja 1/1