

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CERCEDILLA (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

OCTUBRE 2024

BLOQUE II DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

VOLUMEN 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Promotor:



AYUNTAMIENTO DE
CERCEDILLA

Empresa Redactora:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CERCEDILLA (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE II - VOLUMEN 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez
Pedro Tarancón Gómez

Ingeniera de Caminos
Arquitecto
Arquitecto



Equipo Redactor:

Javier Ruiz Sánchez
Fernando Carmona Mateos
Silvia Blanco Pisabarro
Natalia González Alonso
Luis Miguel Ramos del Cerro
David Gistau Cosculluela
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Ibarguren Fernández
Diego Carrera Pérez
Francisco Barreales Carrasco
Carmen Cordero González
Elena Arranz Borreguero
Jorge Blanco Moro
Lara Caamaño Fernández
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Marta Gayo Modino
Luis Diego Rodríguez Canga
Javier Rodríguez Barrientos
Agustín Jara Nevado
Dulce María Pérez Benavides
Miguel Ángel García Angulo
Noelia Yugueros Anta
Marta Sandoval Cerón
Ana García Peña

Doctor Arquitecto
Arquitecto
Arquitecta
Arquitecta
Arquitecto
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Lda. Ciencias Ambientales
Ingeniera Agrónoma
Graduado Ciencias Ambientales
Paisajista
Ldo. Geografía e Historia
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Industrial
Delineante
Delineante
Delineante
Delineante
Estudiante de Arquitectura

Promotor:



Ayuntamiento de
Cercedilla

Ayuntamiento de Cercedilla
Plaza Mayor, 1
28470 Cercedilla (Madrid)

Empresa Redactora:



Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid



ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN	5
Capítulo 1. Preliminares	6
1.1. Objeto.....	6
1.2. Equipo redactor.....	6
1.3. Antecedentes.....	7
1.4. Ámbito territorial del Plan General.....	8
1.5. Alcance y contenido del Plan General.....	8
1.6. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General.....	10
1.7. Resultado del trámite de información pública.....	12
Capítulo 2. Marco Normativo	13
2.1. Adecuación del Plan General al marco normativo urbanístico y sectorial.....	13
2.2. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo.....	13
2.3. Legislaciones sectoriales.....	14
2.4. Determinaciones del Informe Definitivo Previo de Análisis Ambiental.....	25
2.5. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial.....	25
2.6. Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.....	26
2.7. Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica.....	26
TÍTULO II. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	27
Capítulo 1. Antecedentes	28
Capítulo 2. Justificación, Conveniencia y Oportunidad	29
TÍTULO III. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	30
Capítulo 1. Descripción de Alternativas de ordenación	31
1.1. Alternativa Cero.....	32
1.2. Alternativa Uno.....	34
1.3. Alternativa Dos.....	36
1.4. Alternativa Tres.....	38
Capítulo 2. Justificación de la alternativa propuesta	40
2.1. Alternativa seleccionada.....	40
2.2. Estructura General y Orgánica del Territorio.....	42
2.3. Clasificación del Suelo.....	44
2.4. Corredores Verdes.....	47
2.5. Distribución de Usos.....	50
2.6. Previsiones de vivienda y población. Justificación del dimensionado residencial.....	51
2.7. Previsiones de suelo para actividades económicas.....	55
2.8. Previsiones de suelo para usos dotacionales.....	56
2.9. La protección del medio ambiente.....	56
2.10. La protección del patrimonio.....	57
2.11. Modelo de movilidad propuesto.....	57

2.12.	Efectos ambientales de la propuesta.....	58
TÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....		59
Capítulo 1. Objetivos y criterios de la ordenación.....		60
1.1.	Objetivos generales.....	60
1.2.	Objetivos específicos.....	61
1.3.	Objetivos de desarrollo sostenible.....	62
1.4.	Objetivos de protección ambiental.....	66
1.5.	Criterios generales y específicos de ordenación.....	67
TÍTULO V. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....		73
Capítulo 1. Clasificación del Suelo.....		74
1.1.	Clases y Categorías de Suelo.....	74
1.2.	Suelo Urbano.....	76
1.3.	Suelo Urbanizable.....	82
1.4.	Suelo No Urbanizable de Protección.....	84
Capítulo 2. Áreas Homogéneas en Suelo Urbano.....		88
2.1.	División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas.....	88
2.2.	Determinaciones sobre Suelo Urbano que alteran la ordenación vigente.....	90
2.3.	Cálculo de los Estándares de las Áreas Homogéneas.....	90
2.4.	AH-1. Casco antiguo.....	92
2.5.	AH-2. Norte del ferrocarril.....	95
2.6.	AH-3. Suroeste del ferrocarril.....	98
2.7.	AH-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche).....	101
2.8.	AH-5. Urbanización La Cabezuela.....	104
2.9.	AH-6. La Dehesilla.....	107
Capítulo 3. Actuaciones Aisladas.....		110
3.1.	AA-1. Cerro Colgado – Río Navia – Río Guadiana.....	111
3.2.	AA-2. Calle de las Heras.....	112
3.3.	AA-3. Calle Cerquijo.....	113
3.4.	AA-4. Calle de los Cantos Gordos.....	114
3.5.	AA-5. Calle de las Huertas – Río Pradillo.....	115
3.6.	AA-6. Camino Navalcaballo – Calle Manuel Gómez Amezúa.....	116
Capítulo 4. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.....		117
4.1.	SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio).....	118
4.2.	SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica).....	121
4.3.	SUNC-3. (UASU-5).....	124
4.4.	SUNC-4. UA Dotacional.....	127
4.5.	SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.....	129
Capítulo 5. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.....		132
5.1.	Áreas de Reparto y Sectores.....	132
5.2.	Aprovechamiento Unitario de Reparto.....	133
5.3.	SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes).....	136

5.4.	SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)	139
5.5.	SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos).....	142
5.6.	SURS-4. Arroyo de la Teja	144
5.7.	SURS-5. Los Pradillos	147
5.8.	SURS-6. Río de la Venta Sur	150
5.9.	SURS-7. La Dehesilla	153
Capítulo 6.	Viviendas con Protección Pública	156
Capítulo 7.	Usos Globales, Usos Pormenorizados y Coeficientes.....	157
Capítulo 8.	Categorías y Régimen de Usos del Suelo No Urbanizable de Protección	159
Capítulo 9.	Redes Públicas	162
9.1.	Nivel jerárquico de las Redes Públicas.....	162
9.2.	Nivel funcional de las Redes Públicas	162
9.3.	Redes Supramunicipales.....	163
9.4.	Redes Generales.....	164
9.5.	Redes Locales	169
9.6.	Equipamientos por ubicación.....	173
9.7.	Adscripción de Redes Públicas a sectores.....	174
9.8.	Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas. Cumplimiento de estándares.....	175
9.9.	Movilidad y accesibilidad	178
TÍTULO VI.	CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	186
Capítulo 1.	Resumen PGOU de Cercedilla.....	187
1.1.	NNSS Vigentes y alternativas planteadas	187
1.2.	Clases y categorías de suelo.....	192
1.3.	Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.....	193
1.4.	Sectores en Suelo Urbanizable	194
1.5.	Cuadro síntesis de los datos de ordenación.....	195
TÍTULO VII.	MODELO DE GESTIÓN	196
Capítulo 1.	Organización, Gestión y Ejecución de la Ordenación Estructurante. Sistema de Actuación 197	
Capítulo 2.	Plazos y Compromisos	198
Capítulo 3.	Previsión de Ejecución de Redes Públicas con cargas de la Urbanización compartidas por varios ámbitos.....	200
Capítulo 4.	Relación de Bienes de Patrimonio Público de Suelo	202
Capítulo 5.	Delimitación de reservas de terrenos de posible adquisición	204

Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. PRELIMINARES

1.1. Objeto

El presente documento constituye la **Memoria de Ordenación del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)**, cuya redacción fue adjudicada a la empresa OMICRON AMEPRO, S.A. El contrato para la realización del servicio fue firmado con fecha de 25 de agosto de 2022 entre la empresa redactora y el Excmo. Ayuntamiento de Cercedilla (Madrid).

El objeto del presente documento es el de llevar a cabo la completa revisión del marco urbanístico general existente en el municipio. Cercedilla dispone en la actualidad de Normas Subsidiarias (NNSS-85), vigentes en el término municipal desde el año 1985. La falta de adecuación del planeamiento vigente a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y la obsolescencia del modelo urbanístico planteado en dicho instrumento (NNSS-85), hacen necesaria la redacción de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico en el municipio de Cercedilla.

Esta Memoria de Ordenación ha sido redactada conforme a la **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid** y contiene toda la información relevante para la adopción del modelo urbanístico definido. Se incluye un análisis completo del territorio municipal y del planeamiento urbanístico vigente, estableciéndose un diagnóstico cuyas conclusiones servirán de base para el establecimiento de los objetivos y propuestas del Avance del Plan General.

La presente Memoria de Ordenación se complementa con el resto de documentación que integra el Avance del Plan General.

1.2. Equipo redactor

El equipo multidisciplinar dispuesto por Omicron-Amepro, S.A. para llevar a cabo la redacción del presente documento es el que se incluye en la siguiente tabla:

EQUIPO TÉCNICO	
Nombre	Titulación
Dirección Técnica	
Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Pedro Tarancón Gómez	Arquitecto
Equipo Redactor	
Javier Ruiz Sánchez	Doctor Arquitecto
Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Silvia Blanco Pisabarro	Arquitecta
Natalia González Alonso	Arquitecta
Luis Miguel Ramos del Cerro	Arquitecto
David Gistau Cosculluela	Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos

EQUIPO TÉCNICO	
Nombre	Titulación
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos
Nuria Iburguren Fernández	Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos
Diego Carrera Pérez	Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos
Francisco Barreales Carrasco	Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Elena Arranz Borreguero	Ingeniera Agrónoma
Jorge Blanco Moro	Graduado Ciencias Ambientales
Lara Caamaño Fernández	Paisajista
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Luis Diego Rodríguez Canga	Ingeniero Técnico Agrícola
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Marta Sandoval Cerón	Delineante
Ana García Peña	Estudiante de Arquitectura

Tabla 1. Equipo redactor del Plan General

1.3. Antecedentes

El proceso de tramitación del Plan General de Ordenación de Cercedilla hasta la fecha ha sido el siguiente:

- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cercedilla (NNSS. 85), vigentes en el término municipal, fueron aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 27 de junio de 1985.
- En 1994 se tramita un Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla, alcanzando solamente la fase de Avance debido a su anulación, consecuencia de la emisión de un informe ambiental negativo en 2015.
- El 05 de agosto de 2022 se adjudica el contrato a la empresa Omicron Amepro, S.A., firmándose el contrato el 25 de agosto de 2022.
- El 9 de mayo de 2023 se realiza la entrega al Ayto. de Cercedilla el Documento de Prioridades, que servirá de base para la redacción del documento de Avance.

1.4. **Ámbito territorial del Plan General**

El ámbito territorial del Plan General de Cercedilla es la totalidad del término municipal, incluyendo la zona mancomunada con Navacerrada de Los Baldíos, contando con una superficie de 40,83 km², y limita al norte con el Real Sitio de la Granja de San Ildefonso (Segovia), al este con Navacerrada, al sur con Collado Mediano y Los Molinos y al oeste con El Espinar (Segovia).

1.5. **Alcance y contenido del Plan General**

1.5.1. **Alcance**

Según se ha señalado en los puntos anteriores, la necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento urbanístico municipal de Cercedilla a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el agotamiento del modelo urbanístico de las NNSS de 1985, obligan a plantearse la redacción de un Plan General que ordene la totalidad del término municipal.

La redacción del Plan General ha de definir para la totalidad de su ámbito territorial, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución. De esta forma, el alcance operativo del Plan General viene condicionado por los siguientes factores:

- a) Las determinaciones establecidas por las leyes e instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores, cuya capacidad limitadora debe valorarse en función del carácter vinculante de cada una de ellas.
- b) El ámbito competencial del propio Plan General, que se concreta a través de determinaciones urbanísticas, cuyo alcance es limitado.

1.5.2. **Contenido sustantivo del Plan General**

El Plan General debe establecer las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de ordenación para el municipio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 42 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.5.3. **Ordenación estructurante**

De acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la ordenación estructurante está conformada por el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo en el ámbito de la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Estas determinaciones son las siguientes:

- a. El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
- b. La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las redes públicas son 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. Los elementos de cada red se distinguen jerárquicamente en tres niveles:

1. Los 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.
 2. Los que conforman la red general, que son aquellos 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 ninguna área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.
 3. Los que conforman la red local, que son aquellos 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.
- c. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
 - d. El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

1.5.4. Ordenación pormenorizada

La ordenación urbanística pormenorizada está constituida por el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las determinaciones de carácter estructural, desarrollan aquellas con el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Las determinaciones de ordenación pormenorizada comprenden los siguientes aspectos:

- a. 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.
- b. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d. El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e. 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.
- f. La delimitación, cuando proceda, de Actuaciones Aisladas y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g. Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

1.5.5. Contenido documental del Plan General

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente documento de Avance del Plan General está integrado por la siguiente documentación, estructurada en una serie de tomos:

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- VOLUMEN 1. **Memoria de Información**

- VOLUMEN 2. **Análisis y Diagnóstico**
- VOLUMEN 3. **Planos de Información**

BLOQUE II. -DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- VOLUMEN 0. **Memoria Justificativa del cumplimiento de la Tramitación / Normativa Ambiental y Sectorial**
- VOLUMEN 1. **Memoria Justificativa de la Ordenación adoptada**
- VOLUMEN 2. **Memoria de Viabilidad Económica y Sostenibilidad de la propuesta**
- VOLUMEN 3. **Resumen Ejecutivo**

BLOQUE III. -DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

- VOLUMEN 1. **Fichas de Ordenación y Gestión**
- VOLUMEN 2. **Planos de Ordenación**
- VOLUMEN 3. **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**
- VOLUMEN 4. **Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección**

BLOQUE IV. -DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

- VOLUMEN 1. **Documento Inicial Estratégico**
- VOLUMEN 2. **Estudios Complementarios**

1.6. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con la tramitación de los Avances del Planeamiento, señalando lo siguiente:

“Para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, y sus revisiones, deberá formalizarse un documento de avance, expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. Asimismo, deberá contener el correspondiente documento inicial estratégico, con el contenido y el alcance previstos en la legislación sobre evaluación ambiental, así como un resumen ejecutivo que permita conocer con sencillez y claridad el documento de avance. En todos los demás casos, el Avance de planeamiento será facultativo.”

Según el citado artículo, el procedimiento de aprobación de los Avances de Planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

- a) Trámite de información pública por un período de cuarenta y cinco días, a efectos de que cualquier interesado pueda presentar sugerencias, que no requerirán contestación individualizada por la Administración pública. Una vez finalizado el trámite, en el plazo de quince días, deberá remitirse al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid las sugerencias recibidas y el certificado municipal sobre su recepción.
- b) De manera simultánea al trámite de información pública, se remitirá la documentación completa del avance al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, que ejercerá las funciones y trámites del órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo a lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de impacto territorial.

Para la coordinación de los informes y consultas del documento del alcance y el informe de impacto territorial, se realizarán los siguientes pasos:

1. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico que emitirá el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, previa consulta e informe, durante el plazo establecido en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas. Se comunicará al órgano competente en materia de ordenación de territorio para que no se dupliquen las consultas.

2. Simultáneamente, a la vista de la comunicación del órgano ambiental, el órgano competente en materia de ordenación territorial, solicitará aquellos informes adicionales que sean necesarios por ser preceptivos o ser necesarios para su valoración territorial de cualesquiera otras Consejerías, organismos y entidades de la Comunidad de Madrid o de la Administración General del Estado. Asimismo, solicitará informe no vinculante a los municipios colindantes o aquellos que desde esta Consejería se estime oportuno consultar por la incidencia del plan sobre esos municipios.

Los informes sectoriales que no sean preceptivos y los municipales deberán emitirse en un plazo no superior a dos meses, entendiéndose que son favorables en caso de no emitirse. Los demás se regularán por los plazos de su legislación específica.

3.- Concluidos los trámites anteriores, el órgano competente en materia de ordenación territorial emitirá un informe dentro de sus competencias, para lo que tendrá en cuenta el documento de alcance y el resultado de las consultas efectuadas por el órgano ambiental y las recogidas en el punto 2 anterior, y se analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

El Informe de impacto territorial, emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid una vez recibidos el documento de alcance y el informe del órgano competente en materia de ordenación territorial, tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del avance y debe emitirse en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de la recepción de la documentación indicada en el apartado anterior, no pudiendo entenderse favorable en caso contrario.

4. Una vez realizados los trámites anteriores, el Avance será aprobado por el órgano competente del ayuntamiento, poniéndose a disposición del público a través de la sede electrónica del municipio junto con el informe de impacto territorial y con el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. El acuerdo de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de sugerencias, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y del informe de impacto territorial, señalando la incidencia que han tenido en el contenido del Avance.

La aprobación de los Avances de planeamiento solo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración.

Asimismo, se realizarán los trámites ambientales recogidos en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En este sentido, se efectuará la solicitud de inicio para la evaluación ambiental estratégica del Plan General al órgano ambiental, acompañada del borrador del Plan y del Documento Inicial Estratégico. El documento del Avance tendrá la consideración de borrador del Plan. El Documento Inicial Estratégico formará parte del contenido sustantivo del propio Avance, tal como establece la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativa. Posteriormente se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a la citada Ley

21/2013. El órgano ambiental remitirá el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio.

1.7. Resultado del trámite de información pública

De acuerdo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 56 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación del Avance del Plan General está sujeto a un trámite de información pública por un periodo mínimo de 45 días.

El resultado del trámite de información pública se reflejará en la Memoria Justificativa del cumplimiento de la Tramitación / Normativa Ambiental y Sectorial, incluida en el BLOQUE II de la documentación justificativa del presente Plan General.

Capítulo 2. MARCO NORMATIVO

2.1. Adecuación del Plan General al marco normativo urbanístico y sectorial

El presente Plan General ha sido redactado conforme a la legislación vigente en materia urbanística, teniendo especialmente en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La adaptación del instrumento de planeamiento municipal a la legislación urbanística autonómica es uno de los objetivos fundamentales del Plan General Ordenación Urbana de Cercedilla.

Asimismo, la elaboración del Plan General se ha realizado de modo que se garantice el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable. En este sentido, es destacable, entre otras, la normativa vigente sobre evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento urbanístico, como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En los siguientes epígrafes se relaciona la legislación vigente en materia de suelo, ordenación del territorio y urbanismo, así como toda la normativa sectorial de aplicación referente a medio ambiente, espacios protegidos, patrimonio histórico y cultural, aguas, gestión de residuos, contaminación aérea y calidad del aire, edificación, infraestructuras, accesibilidad y supresión de barreras, deporte, telecomunicaciones, vías pecuarias, hostelería y turismo, hidrocarburos, etc.

2.2. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo

- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - **Real Decreto 1346/1976**, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con carácter supletorio.
 - **Real Decreto 2159/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
 - **Real Decreto 3288/1978**, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
 - **Real Decreto 2187/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
 - **Ley 12/2023**, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 9/2001**, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 3/2007**, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid
 - **Ley 11/2022**, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

- **Ley 9/1995**, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo (vigentes los artículos no derogados por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- **Decreto 69/1983**, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- **Decreto 1/2016**, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- **Ley 9/2010**, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.
- **Decreto 71/1997**, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 131/1997**, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- **Decreto 92/2008**, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

2.3. Legislaciones sectoriales

2.3.1. Medio ambiente

- **Normativa europea**
 - **Directiva 2011/92/UE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, actualizada por la Directiva 2014/52/UE del 16 de abril.
 - **Directiva 2001/42/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
 - **Directiva 2013/59/EURATOM** del Consejo de 5 de diciembre de 2013 por la que se establecen normas de seguridad básicas para la protección contra los peligros derivados de la exposición a radiaciones ionizantes, y se derogan las Directivas 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom y 2003/122/Euratom.
- **Normativa estatal**
 - **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
 - **Ley 27/2006**, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
 - **Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014**, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
 - **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - **Ley 33/2015**, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - **Real Decreto 1057/2022**, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan estratégico estatal del patrimonio natural y de la biodiversidad a 2030, en aplicación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - **Orden PCM/735/2021**, de 9 de julio, por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas.

- **Normativa autonómica**

- **Ley 2/2002**, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 4/2014**, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid por la que se deroga parcialmente la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y se establece el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

2.3.2. Espacios protegidos

- **Normativa europea e internacional**

- **Directiva Europea 2009/147/CE** de 30 de noviembre, relativa a la Conservación de Las Aves Silvestres.
- **Directiva 92/43/CEE**, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.
- **Convenio de Washington**, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).
- **Convenio de Berna**, de 19 de septiembre de 1970, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
- **Convenio de Bonn**, de 23 de Julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de Fauna Silvestre.
- **Reglamento de Ejecución (UE) 2017/2324** de la Comisión, de 12 de diciembre de 2017, que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) n.º 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 540/2011 de la Comisión.
- **Directiva 79/409/CEE** del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, revisada y codificada por la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, establece, en el artículo 4, la obligación de los Estados miembros de la Unión Europea de designar, como Zonas de Especial Protección para las Aves, los territorios más adecuados, en número y en superficie, para la conservación de las especies de aves relacionadas en su Anexo I.

- **Normativa estatal**

- **Real Decreto 3159/1978**, de 4 de diciembre, sobre declaración del “Parque Natural de la Cuenca Alta del Manzanares (Madrid)”.
- **Ley 1/1985** de 23 de enero del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
- **Orden 28 de mayo de 1987**, de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, por la que se hace pública la aprobación definitiva del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, promovido por la Consejería de Agricultura y Ganadería (BOCM de 5 de junio de 1987 y BOE núm. 182 de 31 de julio de 1987) y revisado en diciembre de 1993.
- **Real Decreto 1095/1989**, de 8 de septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
- **Real Decreto 1997/1995**, de 7 de diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre.

- **Ley 43/2003**, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril y por la Ley 21/2015 de 20 de Julio.
- **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- **Real Decreto 1432/2008**, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión
- **Real Decreto 139/2011**, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- **Ley 7/2013**, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.
- **Real Decreto 630/2013**, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- **Decreto 102/2014**, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Manzanares” y se aprueba su Plan de Gestión
- **Ley 30/2014**, de 3 de diciembre, de Parques Nacionales. Entre otros aspectos, modifica la Ley de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama en su Disposición final primera.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 1/1985**, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, modificada por la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.
 - **Orden de 28 de mayo de 1987**, de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, por la que se hace pública la aprobación definitiva del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, promovido por la Consejería de Agricultura y Ganadería.
 - **Ley 7/1990**, de 28 de junio, de protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid
 - **Ley 2/1991**, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
 - **Decreto 18/1992**, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización.
 - **Orden de la Consejería de Cooperación de 27 de mayo de 1992**, por la que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrados por la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 16/1995**, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
 - **Orden de 20 de octubre de 1995**, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, por la que se hace público acuerdo relativo a la revisión del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, promovido por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
 - **Decreto 40/1998**, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.
 - **Decreto 50/1999**, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 8/2005**, de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid.
 - **Norma Granada**, aprobada para su aplicación en la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91, para la valoración del arbolado ornamental.

- **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.
- **Decreto 96/2009**, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.
- **Orden 68/2015**, de 20 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, por la que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora silvestres de la Comunidad de Madrid, en su categoría de "árboles singulares".
- **Decreto 18/2020**, de 11 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

2.3.3. Patrimonio histórico y cultural

- **Normativa estatal**
 - **Ley 16/1985**, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
 - **Ley 23/1982**, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
 - **Real Decreto 111/1986**, de 10 de enero, que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, modificado por el RD 162/2002 de 8 de febrero.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 8/2023**, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 7/2000**, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.
 - **Ley 3/2001**, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

2.3.4. Aguas

- **Normativa europea**
 - **Directiva 91/271/CEE**, del Consejo, de 21 de mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
 - **Directiva (UE) 2020/2184** del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2020 relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
 - **Directiva (UE) 2015/1787** de la Comisión, de 6 de octubre de 2015, por la que se modifican los anexos II y III de la Directiva 98/83/CE del Consejo, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
 - **Directiva 98/83/CE**, del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
 - **Directiva 2006/7/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de febrero de 2006, relativa a la gestión de la calidad de las aguas de baño.
 - **Directiva 2000/60/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas, actualizado por Directiva 2014/101/UE de 30 de octubre.

- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto Legislativo 1/2001**, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 - **Real Decreto 849/1986**, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero y por el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
 - **Real Decreto 817/2015**, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y normas de calidad ambiental.
 - **Real Decreto 927/1988**, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.
 - **Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995**, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
 - **Real Decreto-Ley 11/1995**, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
 - **Real Decreto 509/1996**, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las aguas residuales urbanas, modificado por el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, Real Decreto 1290/2012 de 7 de septiembre y el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
 - **Real Decreto 3/2023**, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro
 - **Real Decreto 907/2007**, de 6 de julio, aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica, modificado por RD 1161/2010 de 17 de Septiembre y Real Decreto 817/2015 de 11 de Septiembre.
 - **Real Decreto 1620/2007**, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 17/1984**, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2008 de 19 de diciembre.
 - **Decreto 170/1998**, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 10/1993**, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.
 - **Decreto 40/1994**, de 21 de abril, por el que se aprueban los documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993.
 - **Decreto 62/1994**, de 16 de junio, por el que se establecen Normas complementarias para la Caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

2.3.5. Gestión de Residuos

- **Normativa europea**
 - **Directiva 1999/31/CE** del Consejo de 26 de abril de 1999 relativa al Vertido de Residuos, modificada por la Directiva (UE) 2018/850 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018.
 - **Decisión 2014/955/UE** de la Comisión, por la que se modifica la Decisión 2000/532/CE, sobre la lista de residuos, de conformidad con la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.
 - **Decisión 94/3/CE** del 20 de diciembre sobre el Catálogo Europeo de Residuos (CER).

- **Normativa estatal**
 - **Ley 7/2022**, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
 - **Real Decreto 105/2008**, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
 - **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.
 - **Resolución de la Secretaría de Cambio Climático** de 20 de enero de 2009 por la que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015.

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 5/2003**, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
 - **Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024)** aprobada en el Consejo de Gobierno de 27 de noviembre de 2018
 - **Decreto 83/1999**, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 93/1999**, de 10 de junio, sobre Gestión de pilas y acumuladores usados en la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 326/1999**, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 9/1995**, de 9 de febrero, por el que se aprueban las Líneas Básicas del Sistema de Gestión e infraestructuras de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos en la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 1/2024**, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.

2.3.6. Contaminación aérea y calidad del aire

- **Normativa europea**
 - **Directiva 2010/75/UE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, sobre las emisiones industriales (prevención y control integrados de la contaminación).
 - **Directiva 2008/50/CE**, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa.

- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto Legislativo 1/2016**, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
 - **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
 - **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
 - **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
 - **Real Decreto 2512/1978**, de 14 de octubre, para la aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre.
 - **Decreto 833/1975**, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.

- **Normativa autonómica**

- **Decreto 55/2012** de 15 de marzo sobre el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid

2.3.7. Edificación

- **Normativa estatal**

- **Ley 38/1999**, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- **Real Decreto 732/2019**, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación.

2.3.8. Infraestructuras

- **Normativa estatal**

- **Ley 32/1979**, de 8 de noviembre, sobre el ferrocarril metropolitano de Madrid.
- **Real Decreto 1812/1994**, de 2 de septiembre, aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- **Orden IET/2660/2015**, de 11 de diciembre, por la que se aprueban las instalaciones tipo y los valores unitarios de referencia de inversión, de operación y mantenimiento por elemento de inmovilizado y los valores unitarios de retribución de otras tareas reguladas que se emplearán en el cálculo de la retribución de las empresas distribuidoras de energía eléctrica, se establecen definiciones de crecimiento vegetativo y aumento relevante de potencia y las compensaciones por uso y reserva de locales.
- **Ley 54/1997**, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- **Ley 24/2013**, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- **Ley 37/2015** de 29 de septiembre, de carreteras.
- **Real Decreto 1955/2000** de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- **Decreto 1434/2002**, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- **Real Decreto 842/2002**, de 2 de agosto, que aprueba el Reglamento Electrónico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, actualizado por el Real Decreto 1053/2014 de 12 de diciembre.
- **Ley 32/1979**, de 8 de noviembre, sobre el ferrocarril metropolitano de Madrid.
- **Real Decreto 2387/2004**, de 30 diciembre, aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- **Ley 38/2015**, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
- **Ley 26/2022**, de 19 de diciembre, del Sector Ferroviario.
- **Real Decreto 223/2008**, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- **Real Decreto 1047/2013**, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica.
- **Real Decreto 1048/2013**, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica.

- **Real Decreto 337/2014**, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC – RAT 01 a 23.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 3/1991**, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 29/1993**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Orden de 23 de mayo de 2019**, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 49/1987**, de 8 mayo, Reglamento de Viajeros.
 - **Decreto 57/2006**, de 29 junio, extiende la aplicación del Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano al metro ligero en la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 72/2016**, de 5 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano aprobado por Decreto 49/1987, de 8 de mayo.
 - **Decreto 56/2017**, de 24 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 49/1987, de 8 de mayo, que aprueba el Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano de Madrid, para adaptarlo a la tarificación por tramos y actualizar la regulación
 - **Decreto 131/1997**, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas

2.3.9. Usos del Suelo

- **Normativa estatal**
 - **Ley 19/1995**, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
 - **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
 - **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- **Normativa autonómica:**
 - **Decreto 65/1989**, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.
 - **Orden 701/1992**, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía, por la que se desarrolla el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

2.3.10. Vías Pecuarias

- **Normativa estatal**
 - **Ley 3/1995**, de 23 de marzo, establece el régimen jurídico de las Vías Pecuarias.

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 8/1998**, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 7/2021**, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.3.11. Accesibilidad y supresión de barreras

- **Normativa estatal**
 - **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
 - **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
 - **Ley 26/2011**, de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
 - **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. El Documento Básico DB-SU Seguridad de utilización y accesibilidad especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización y accesibilidad.
 - **Ley 8/2013**, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
 - **Ley 15/1995**, de 30 de mayo sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 8/1993**, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 13/2007**, de 15 marzo, Aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2.3.12. Policía Sanitaria Mortuoria

- **Normativa estatal**
 - **Decreto 2263/1974**, de 20 de julio, aprueba el Reglamento de la Policía Sanitaria Mortuoria.
- **Normativa autonómica**
 - **Decreto 124/1997**, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

2.3.13. Comercio

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 16/1999**, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 2/2012**, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 1/2008**, de 26 de junio, de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid

- **Ley 21/1998**, de 30 de noviembre, de Ordenación y Promoción de la Artesanía en la Comunidad de Madrid.

2.3.14. Deporte

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 15/1994**, de 28 de diciembre, del Deporte de la Comunidad de Madrid.

2.3.15. Telecomunicaciones

- **Normativa estatal**
 - **Ley 11/2022**, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
 - **Real Decreto-Ley 1/1998** de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
 - **Real Decreto 346/2011**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
 - **Orden ITC/1644/2011**, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

2.3.16. Hostelería y Turismo

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 1/1999**, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid

2.3.17. Hidrocarburos

- **Normativa estatal**
 - **Ley 34/1998**, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

2.3.18. Navegación aérea

- **Normativa estatal**
 - **Ley 48/1960**, de 21 de julio sobre Navegación Aérea y sus modificaciones de la Ley 55/99 sobre medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre.
 - **Ley 21/2003**, de 7 de julio, de Seguridad Aérea
 - **Real Decreto 369/2023**, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
 - **Orden FOM 926/2005**, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido en aeropuertos de interés general

2.3.19. Salud Pública

- **Normativa estatal**

- **Real Decreto 3/2023**, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
- **Real Decreto 487/2022**, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.
- **Real Decreto 902/2018**, de 20 de julio, por el que se modifican el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y las especificaciones de los métodos de análisis del Real Decreto 1798/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula la explotación y comercialización de aguas minerales naturales y aguas de manantial envasadas para consumo humano, y del Real Decreto 1799/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula el proceso de elaboración y comercialización de aguas preparadas envasadas para el consumo humano.
- **Real Decreto 314/2016**, de 29 de julio, por el que se modifican el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, el Real Decreto 1798/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula la explotación y comercialización de aguas minerales naturales y aguas de manantial envasadas para consumo humano, y el Real Decreto 1799/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula el proceso de elaboración y comercialización de aguas preparadas envasadas para el consumo humano.
- **Real Decreto 830/2010** de 25 de junio por el que se establece la normativa reguladora de la capacitación para realizar tratamiento con biocidas.
- **Real Decreto 1620/2007** por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas.
- **Real Decreto 1054/2002** por el que se regula el proceso de evaluación para el registro, autorización y comercialización de biocidas.
- **Real Decreto 162/1991** por el que se modifica la Reglamentación Técnico-Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
- **Real Decreto 3349/1983** sobre la Reglamentación Técnico-Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
- **Real Decreto 1066/2001** del Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas
- **Orden CTE/23/2002** de 11 de enero, por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones.
- **Resolución de 27 de marzo de 2023**, de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, por la que se determinan los tipos de estaciones radioeléctricas para los que se requiere una certificación sustitutiva del acto de reconocimiento técnico previo a la autorización para la puesta en servicio.
- **Real Decreto 396/2006**, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

- **Normativa autonómica**
 - **Orden 700/2010**, de 29 de diciembre por la que se crea el Registro de establecimiento y Servicios Biocidas y se regula el procedimiento de inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de la Comunidad de Madrid

2.3.20. Protección civil

- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto 893/2013**, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales.
- **Normativa autonómica**
 - **Decreto 59/2017**, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

2.3.21. Locales de juego y apuestas

- **Normativa estatal**
 - **Ley 13/2011**, de 27 de mayo, de regulación del juego.
 - **Real Decreto 958/2020**, de 3 de noviembre, de comunicaciones comerciales de las actividades de juego.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 6/2001**, de 3 de julio, del juego en la Comunidad de Madrid.

2.4. Determinaciones del Informe Definitivo Previo de Análisis Ambiental

De acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento está sujeto a Informe Previo de Análisis Ambiental, que deberá ser emitido por la Consejería competente en materia de medio ambiente.

Tras el periodo de información pública, el Ayuntamiento de Cercedilla podrá proceder a la aprobación del Avance del Plan General. El acuerdo de aprobación incluirá el Informe Definitivo Previo de Análisis Ambiental, cuyas determinaciones se incorporarán al documento del Plan General.

2.5. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial

Conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento está sujeto a Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

Una vez finalizado el periodo de información pública, el Ayuntamiento de Cercedilla podrá proceder a la aprobación del Avance del Plan General. El acuerdo de aprobación incluirá el Informe de Impacto Territorial y su incidencia en el contenido del Avance. Las determinaciones se recogerán en el documento del Plan General.

2.6. Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico

De acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se efectuará al órgano ambiental la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan General. Para ello, la solicitud de inicio se acompañará del Documento del Avance y del Documento Inicial Estratégico.

Posteriormente, se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a lo dispuesto en la citada Ley 21/2013.

El órgano ambiental remitirá el Documento del Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio. Las determinaciones del Documento de Alcance se incorporarán al documento del Plan General que se disponga para su Aprobación Inicial.

2.7. Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica

Tras la conclusión del periodo de información pública del documento del Plan General aprobado inicialmente, el Pleno del Ayuntamiento debe remitir el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo máximo de cuatro meses la Declaración Ambiental Estratégica tal como exige la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

La Declaración Ambiental Estratégica deberá formularse por parte de la Consejería con competencias en materia de medio ambiente previamente a la aprobación provisional del instrumento de planeamiento, conforme a lo establecido en la Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica se recogerán en este apartado de la Memoria de Ordenación, así como la relación de las modificaciones incorporadas en el documento del Plan General derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica, en su caso.

Título II. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Capítulo 1. ANTECEDENTES

En la actualidad, el instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Cercedilla son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cercedilla, aprobadas definitivamente mediante Orden de 30 de julio de 1985, de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, así como varias modificaciones (ordinarias no sustanciales por corrección de errores materiales y por resoluciones tanto en vía administrativa como judicial).

Por lo tanto, este instrumento de planeamiento se redactó y aprobó hace casi 40 años, bajo una legislación de urbanismo y suelo previa a la vigente, y con unas condiciones físicas, de desarrollo y socioeconómicas muy diferentes a las actuales. Esto provoca que las Normas Subsidiarias estén obsoletas, ya que no cumplen con los parámetros legales exigibles actualmente (LSCM, Parques Nacionales y Regionales, Medio Ambiente, Accesibilidad, ...) y están completamente fuera de orden de los objetivos actuales del urbanismo, que se basan en modelos de desarrollo sostenible de acuerdo con los ODS.

De alguna manera se podría decir que la normativa urbanística vigente en Cercedilla es, literalmente, de otro siglo, cuando se buscaba más (probablemente tenía sentido en un país en desarrollo) el “crecimiento a toda costa” que hoy, momento en el cual se busca (por exigencia social, por sentido común y porque así lo indica la totalidad de documentación existente al respecto, valga como ejemplo la agenda 2030) un desarrollo sostenible, armónico, igualitario y respetuoso.

Por lo tanto, este nuevo Plan General de Ordenación Urbana, se elabora actualizando el cumplimiento de la normativa urbanística actual (Real Decreto Legislativo 7 /2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, a la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid), la legislación ambiental de aplicación, los objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 y los instrumentos que regulando las áreas de protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y/o del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Debido a lo anterior, el 16 de diciembre de 2021 la Junta de Gobierno Local aprueba el inicio del expediente de contratación para la revisión del planeamiento general del municipio, y finalmente el 5 de agosto de 2022 se adjudica el contrato a la empresa Omicron Amepro, S.A., firmándose el contrato el 25 de agosto de 2022.

El 15 de septiembre de 2022 se realiza la entrega al Ayto. de Cercedilla el Documento de Prioridades, que servirá de base para la redacción del presente documento de Avance.

Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La justificación de la necesidad de la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana para el municipio de Cercedilla responde fundamentalmente a motivaciones de carácter jurídico y urbanístico.

Desde un enfoque jurídico, la conveniencia y oportunidad de la redacción del nuevo Plan General se deriva de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que incluye la obligación de adaptar el planeamiento general municipal a la nueva legislación en un plazo de dos años a partir de la publicación de la aprobación de dicha Ley, mediante la redacción de un Plan General. Es evidente la necesidad de dotar al municipio de Cercedilla (Madrid) de un instrumento de planeamiento general adaptado al marco legal vigente en la actualidad.

Este Plan general además recogerá las determinaciones recogidas por la normativa sectorial y medioambiental aprobada desde 1985, entre la que se encuentran figuras de gran relevancia como el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y la Red Natura 2000.

El enfoque y el modelo urbanístico planteados hace casi cuarenta años por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1985, necesitan ser revisados, de tal manera que se propicie el marco que permita un crecimiento sostenible, y garantice el equilibrio interno, afrontando conflictos y carencias urbanas que han surgido con el desarrollo del municipio en las últimas décadas.

Por otra parte, desde el punto de vista urbanístico, la necesidad de la redacción del nuevo Plan General viene originada por el agotamiento del modelo recogido en las Normas Subsidiarias vigentes, posibilitando no solo el desarrollo de suelos vacantes, sino la consolidación de la propia ciudad existente, dotándola de una herramienta urbanística que permita su desarrollo, y la consolidación y mejora de sus principales valores urbanos y medio ambientales. Asimismo, es necesario plantear una actualización de las ordenanzas, que permita incluir edificaciones que actualmente se encuentran fuera de ordenación, ya que no cumplen con las características determinadas en las Normas Urbanísticas vigentes, tras la aprobación de las modificaciones puntuales de los años 1997 y 2000.

El modelo urbanístico del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla, se orienta hacia la consecución de una ciudad con un carácter vinculado al gran valor medio ambiental del entorno en el que se ubica, y a la calidad de los ámbitos urbanos, estableciendo nuevas estrategias de conectividad que permitan generar nuevas interrelaciones entre las distintas zonas de la ciudad y las zonas naturales protegidas. Así mismo se propone una mejora de la actividad económica, incluyendo una nueva zona mixta que será respetuosa con los condicionantes ambientales.

Además, hay que mencionar la reciente entrada en vigor de la Ley 1/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (Ley Ómnibus).

En conclusión, puede afirmarse que la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid) queda suficientemente justificada, como figura urbanística mínima para la ordenación del suelo del término municipal, según la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Título III. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

A continuación, se describen las Alternativas de ordenación consideradas para establecer el modelo de desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla. Además de la Alternativa Cero, que plantea no incluir nuevos sectores de Suelo urbanizable, se han planteado otras **tres Alternativas** para el modelo urbanístico del municipio, en las que se establecen distintas hipótesis de previsión de crecimiento.

Como punto de partida se han contemplado en cada alternativa las mismas delimitaciones del Suelo Urbano y de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado propuestas en la Ordenación, variando tan solo en los sectores de Suelo Urbanizable planteados en cada uno de los crecimientos propuestos. Estos desarrollos se proponen para absorber la demanda de vivienda calculada dentro del horizonte del presente Plan General, que tal y como se ha establecido en la Memoria de Información, sería de unas **1.625 viviendas**, tras estimar un crecimiento de la población hasta el año 2042 de unos **3.250 habitantes**, y un tamaño medio de 2,0 habitantes por vivienda.

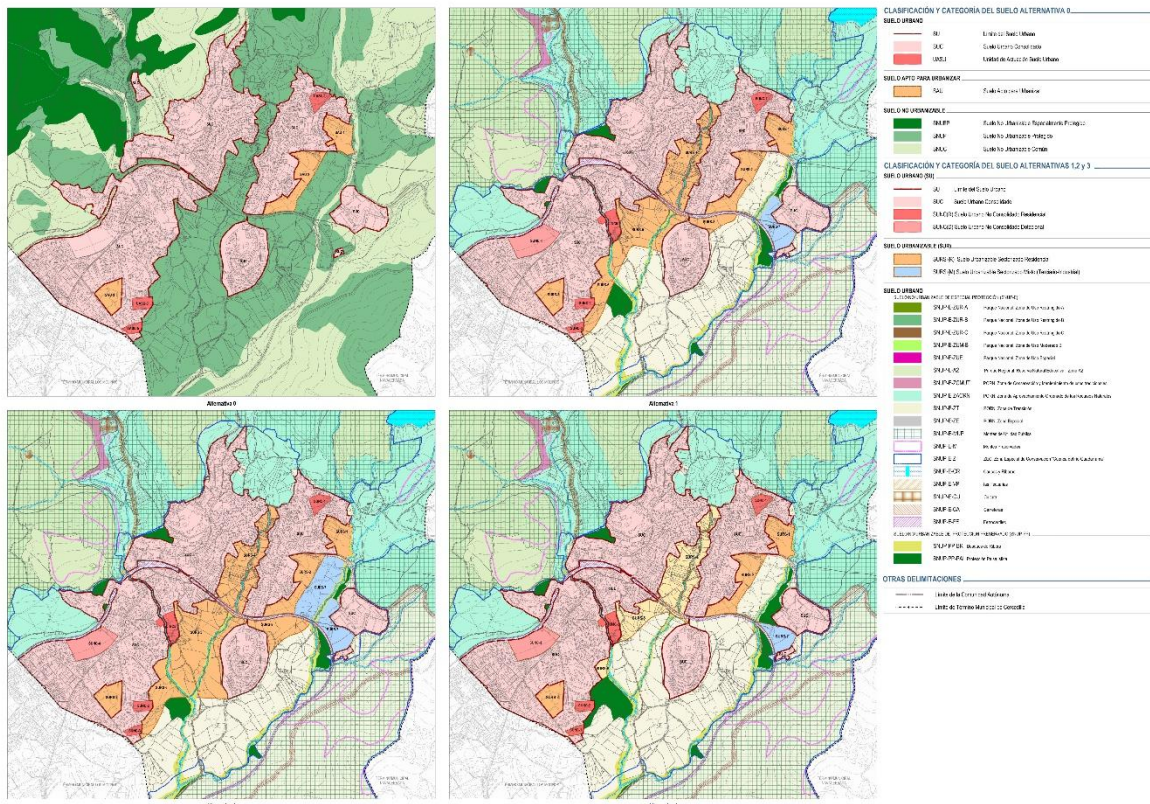


Figura 1. Alternativas de Ordenación

Para efectuar el cálculo de la capacidad residencial de Cercedilla en el marco de vigencia del Plan General, se ha procedido a estimar las viviendas que se podrían implantar en los terrenos vacantes en Suelo Urbano, a las que se añadirían los Suelos Urbanos No Consolidados remitidos y propuestos, los Suelos Urbanizables remitidos por el Planeamiento Vigente y los propuestos en cada alternativa, y por último las viviendas vacías en el término municipal, que complementarían la oferta residencial estimada.

1.1. Alternativa Cero

La Alternativa Cero consiste en mantener la situación actual, considerando la hipótesis de que no se lleve a cabo la redacción del presente Plan General, quedando las Normas Subsidiarias y sus posteriores modificaciones como planeamiento vigente en el término municipal de Cercedilla.

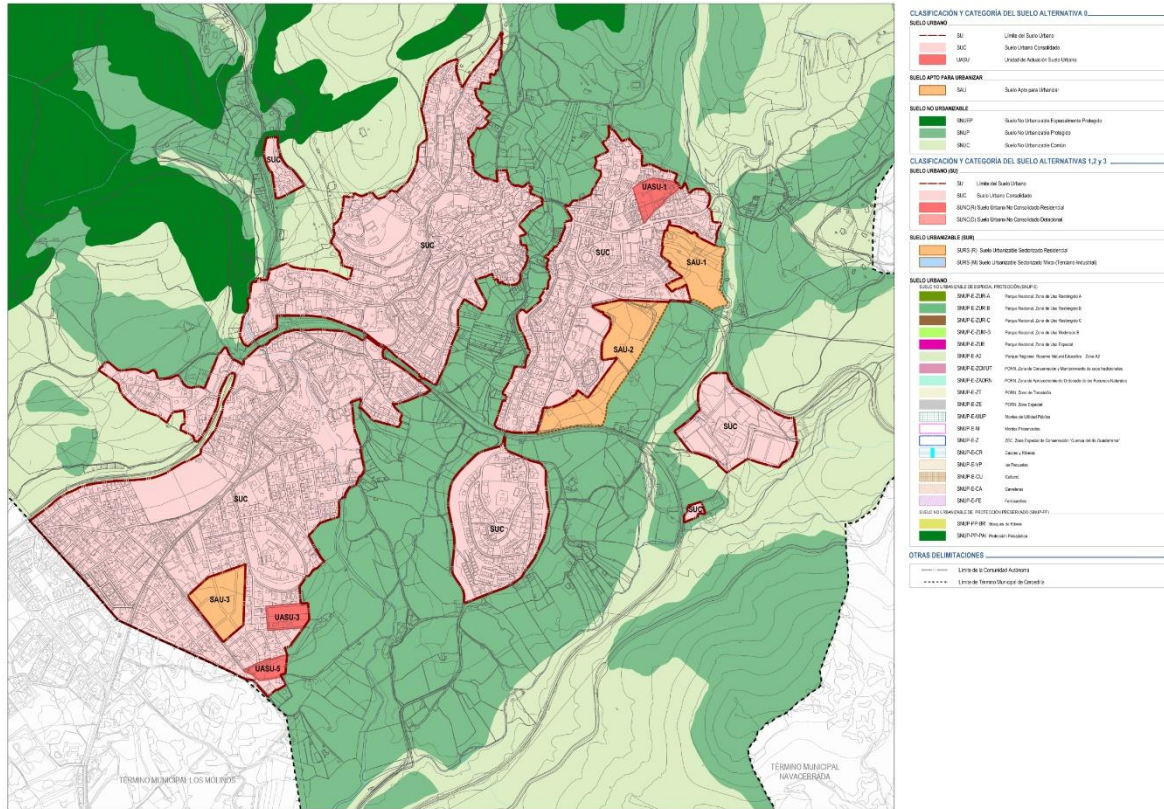


Figura 2. Alternativa Cero

Se estima que entre los terrenos vacantes del Suelo Urbano Consolidado (**265 unidades**), los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (**46 unidades**), los sectores de Suelo Urbanizable del planeamiento vigente pendientes de ejecución (**211 unidades**), y las viviendas vacías¹ (**493 unidades**), esta alternativa permitiría el desarrollo de unas **1.015 viviendas** en el horizonte temporal establecido para el Plan General.

Esta alternativa mantendría las características y la estructura general que se planteó en las Normas Subsidiarias de 1985, generando un modelo de ciudad en el que se mantiene la falta de conexión e interrelación entre los cinco núcleos urbanos de Cercedilla. Además, esta propuesta de crecimiento mínimo, no permite adaptarse a la demanda de unidades residenciales calculada para el horizonte del presente Plan General, quedándose por debajo de las 1.625 viviendas calculadas.

¹ Las viviendas vacías no suponen un factor muy fiable para efectuar el cálculo de la capacidad residencial, ya que estas propiedades no tienen por qué formar parte del mercado inmobiliario por diversas razones, por lo que se entiende que este conjunto de inmuebles estará disponible parcialmente.

Asimismo, cabe mencionar que el planeamiento vigente no se encuentra adaptado a la actual Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, lo que supone dificultades en la aplicación de las determinaciones del planeamiento. Se han constatado diversas situaciones de obsolescencia del planeamiento vigente y falta de adaptación a la realidad actual. Además, tampoco está adaptado a las determinaciones actuales derivadas del espacio natural protegido constituido por el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, que afecta a gran parte del término municipal de Cercedilla.

ALTERNATIVA CERO			
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SUP. (m ²)	Nº VIV
Suelo Urbano	Consolidado	2.865.276	265
	Unidades Actuación (UASU)	45.428	46*
	TOTAL SU	2.910.704	311
Suelo Urbanizable	Suelos Aptos para la urbanización (SAU)	218.195	211
	TOTAL SUR	218.195	211
TOTAL SU + SUR		3.128.899	522
Viviendas vacías			493
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA CERO			1.015
(*). Nº viviendas máximo por aplicación de las ordenanzas vigentes en los ámbitos.			

Tabla 2. Superficies de la Alternativa Cero

Por todo lo anteriormente expuesto, no se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera que es necesario la adaptación del planeamiento general del municipio a la legislación urbanística y sectorial vigente actualmente, además de plantear un modelo de ciudad que no resuelve los problemas urbanos detectados en la estructura general del municipio de Cercedilla y genera un crecimiento insuficiente para acometer las necesidades poblacionales estimadas.

1.2. Alternativa Uno

La Alternativa Uno, plantea una extensión del Suelo Urbanizable de 84,66 hectáreas, lo que supondría una ampliación del 30,29% de la superficie del Suelo Urbano (279,50 ha), generando un conjunto urbano continuo y compacto, conectando las áreas residenciales con sectores de Suelo Urbanizable de uso característico residencial unifamiliar. Los ámbitos de Suelo Urbanizable propuestos están localizados en los suelos vacantes del Arroyo de la Teja, al norte de las vías del ferrocarril y al sur conformarían un nuevo borde urbano más ordenado a partir del límite actual al este de la zona sur del ferrocarril y de la Urbanización de la Cabezuela, creando un continuo urbano que limitaría al norte con la línea de ferrocarril. Además se añade un sector de uso mixto colindante con la zona de la Dehesilla.

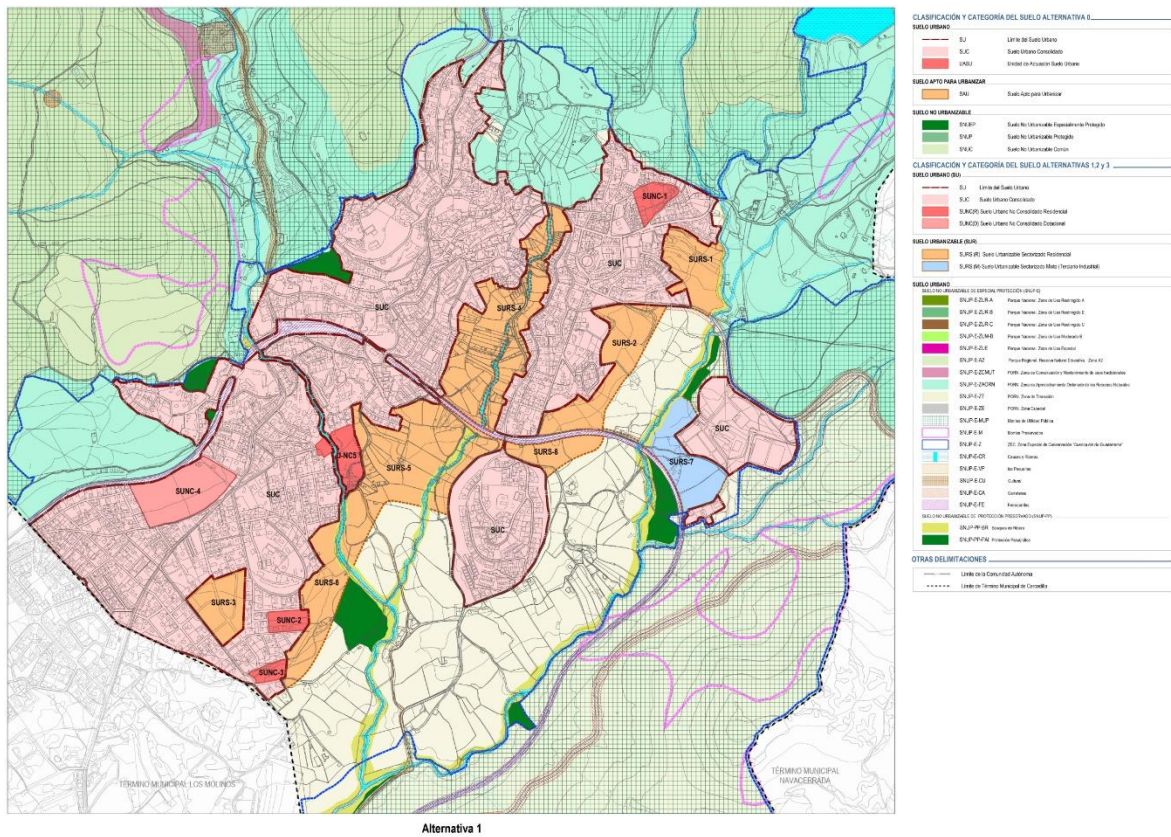


Figura 3. Alternativa Uno

Esta propuesta de crecimiento, plantea una extensión del Suelo Urbanizable de **83,45 hectáreas**, lo que supondría una ampliación del 31,57 % de la superficie del Suelo Urbano (264,33 ha), donde se estima que se podrían implantar unas **1.338 viviendas** adicionales a las contempladas en los solares vacantes del Suelo Urbano Consolidado (**265 unidades**), a las estimadas en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (**110**

unidades), que junto a las viviendas vacías² (**493 unidades**), permitiría una capacidad residencial en el plazo de vigencia del Plan General de unas **2.206 viviendas**.

Esta previsión de viviendas excede la previsión de demanda residencial de 1.625 viviendas, calculadas dentro del marco de vigencia del presente Plan General, por lo que **se descarta al considerarse que esta Alternativa tiene un cierto carácter expansionista que no se adapta a los objetivos básicos establecidos para el modelo de ciudad**.

ALTERNATIVA UNO			
CATEGORÍA	ÁMBITO	SUP. (m ²)	Nº VIV
Consolidado (SUC)	SUC-1. Casco antiguo	206.683	32
	SUC-2. Norte del ferrocarril	517.769	42
	SUC-3. Suroeste del ferrocarril	1.092.564	112
	SUC-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	469.251	56
	SUC-5. Urbanización La Cabezueta	217.266	23
	SUC-6. La Dehesilla	139.774	
	Total SUC	2.643.307	265
No Consolidado (SUNC)	SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	20.109	30
	SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	15.125	23
	SUNC-3. (UASU-5)*	10.191	15
	SUNC-4. (UA Dotacional)	76.168	0
	SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	29.965	42
	Total SUNC	151.558	110
Total SU		2.794.865	375
Sectorizado (SURS)	SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	64.940	128
	SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	101.615	99
	SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	50.058	36
	SURS-4. Arroyo de la Teja	197.194	394
	SURS-5. Los Pradillos	218.882	438
	SURS-6. Río de la Venta Sur	84.199	168
	SURS-7. La Dehesilla	80.007	0
	SURS-8. Las Pasadas	37.642	75
Total SUR		834.537	1.338
TOTAL SU + SUR		3.629.402	1.713
Viviendas vacías			493
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA UNO			2.206

(*). Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable remitidos del Planeamiento Vigente

Tabla 3. Superficies de la Alternativa Uno

² Las viviendas vacías no suponen un factor muy fiable para efectuar el cálculo de la capacidad residencial, ya que estas propiedades no tienen por qué formar parte del mercado inmobiliario por diversas razones, por lo que se entiende que este conjunto de inmuebles estará disponible parcialmente.

1.3. Alternativa Dos

La Alternativa Dos mantiene las directrices de desarrollo establecidas para las otras dos propuestas de ordenación, extendiendo los límites de los crecimientos. Al igual que en las otras dos alternativas, se plantean sectores de Suelo Urbanizable en la zona intersticial del Arroyo de la Teja y en los terrenos al sur de la línea de ferrocarril. Además se añade un sector de uso mixto que permitiría conectar la zona del Cementerio con el resto de ámbitos urbanos.

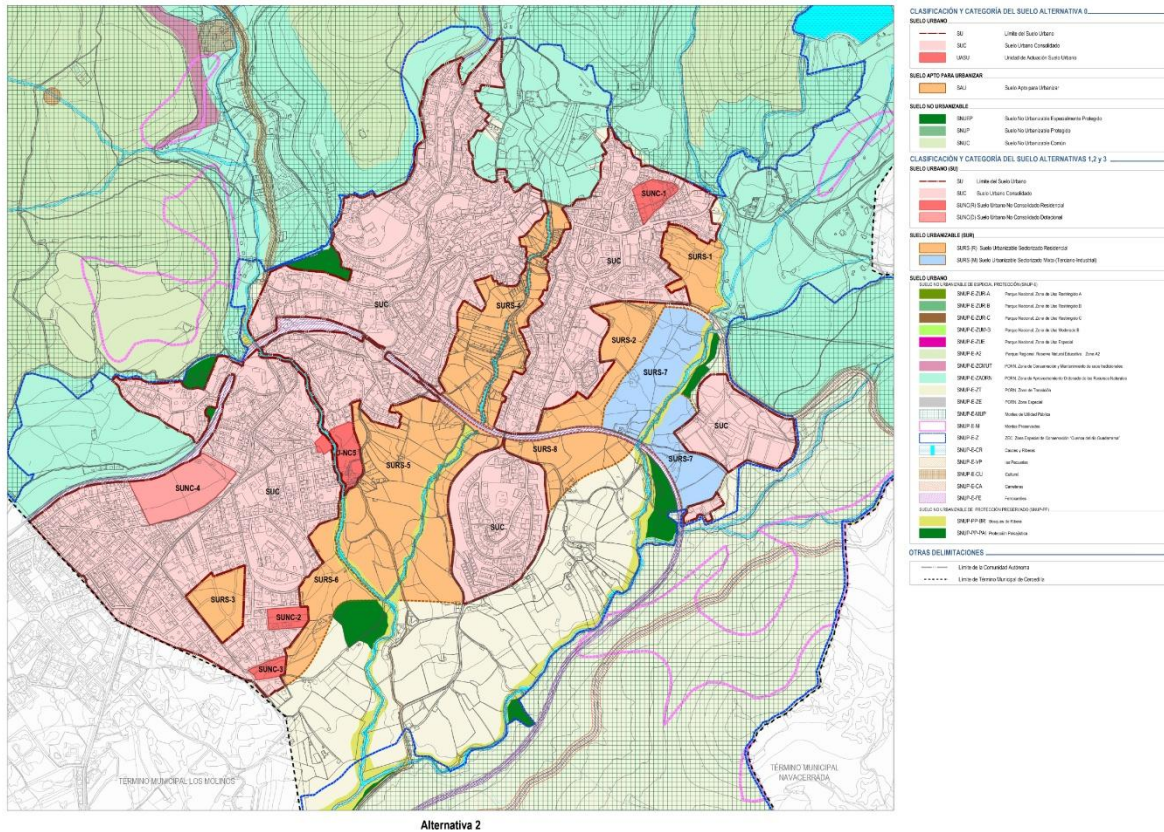


Figura 4. Alternativa Dos

Esta propuesta de crecimiento, plantea una extensión del Suelo Urbanizable de **117 hectáreas**, lo que supondría una ampliación del 44,26% de la superficie del Suelo Urbano (264,33 ha), donde se estima que se podrían implantar unas **1.705 viviendas** adicionales a las contempladas en los solares vacantes del Suelo Urbano Consolidado (**265 unidades**), a las contempladas en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (**110 unidades**), que junto a las viviendas vacías³ (**493 unidades**), permitiría una capacidad residencial de unas **2.573 viviendas**.

Este crecimiento previsto, se considera excesivo teniendo en cuenta la demanda de unidades residenciales previstas en el horizonte del presente Plan General (1.625 viviendas), **por lo que se desestima esta**

³ Las viviendas vacías no suponen un factor muy fiable para efectuar el cálculo de la capacidad residencial, ya que estas propiedades no tienen por qué formar parte del mercado inmobiliario por diversas razones, por lo que se entiende que este conjunto de inmuebles estará disponible parcialmente.

Alternativa al entenderse que cuenta con un carácter excesivamente expansionista que no está en consonancia con los objetivos básicos del presente instrumento urbanístico.

ALTERNATIVA DOS			
CATEGORÍA	ÁMBITO	SUP. (m²)	Nº VIV
Consolidado (SUC)	SUC-1. Casco antiguo	206.683	32
	SUC-2. Norte del ferrocarril	517.769	42
	SUC-3. Suroeste del ferrocarril	1.092.564	112
	SUC-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	469.251	56
	SUC-5. Urbanización La Cabezuela	217.266	23
	SUC-6. La Dehesilla	139.774	
	Total SUC	2.643.307	265
No Consolidado (SUNC)	SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	20.109	30
	SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	15.125	23
	SUNC-3. (UASU-5)*	10.191	15
	SUNC-4. (UA Dotacional)	76.168	0
	SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	29.965	42
	Total SUNC	151.558	110
Total SU		2.794.865	375
Sectorizado (SURS)	SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	64.940	76
	SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	101.615	99
	SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	50.058	36
	SURS-4. Arroyo de la Teja	197.194	394
	SURS-5. Los Pradillos	369.323	739
	SURS-6. Río de la Venta Sur	96.509	193
	SURS-7. La Dehesilla	206.243	0
	SURS-8. Las Pasadas	84.160	168
Total SUR		1.170.042	1.705
TOTAL SU + SUR		3.964.907	2.080
Viviendas vacías			493
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA DOS			2.573

(*). Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable remitidos del Planeamiento Vigente

Tabla 4. Superficies de la Alternativa Dos

1.4. Alternativa Tres

La Alternativa Tres plantea un modelo de crecimiento basado en las mismas directrices que las Alternativas Uno y Dos, ocupando la zona del cauce del Arroyo de la Teja al norte y proponiendo unos sectores de Suelo Urbanizable con unas dimensiones ajustadas al sur de la línea ferroviaria, que permitan generar un borde urbano ordenado y contener las conexiones viarias entre las cinco áreas urbanas existentes. La zona del Cementerio contará con una expansión de uso global mixto hacia el suroeste, ocupando los terrenos vacantes no protegidos situados junto a las vías del ferrocarril.

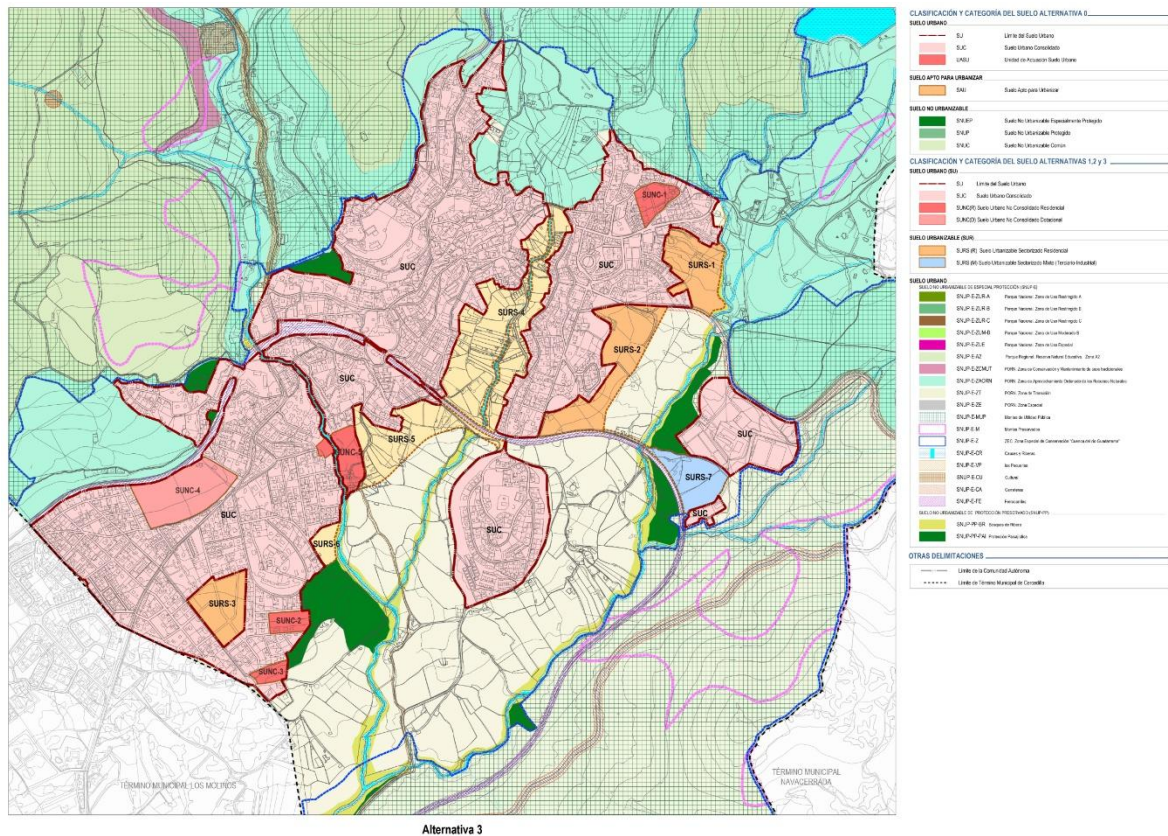


Figura 5. Alternativa Tres

Esta propuesta de crecimiento, plantea una extensión del Suelo Urbanizable de 56,99 hectáreas (incluyendo los sectores remitidos), lo que supondría una ampliación del 21,56 % de la superficie del Suelo Urbano (279,50 ha), donde se estima que se podrían implantar unas **860 viviendas** adicionales a las contempladas en los solares vacantes del Suelo Urbano Consolidado (**265 unidades**), a las contempladas en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (**110 unidades**), que junto a las viviendas vacías⁴ (**493 unidades**), permitiría una capacidad residencial de unas **1.728 viviendas**. Este crecimiento previsto, se considera el más óptimo para acoger las unidades residenciales previstas en el horizonte del presente Plan General (1.625 viviendas), por lo

⁴ Las viviendas vacías no suponen un factor muy fiable para efectuar el cálculo de la capacidad residencial, ya que estas propiedades no tienen por qué formar parte del mercado inmobiliario por diversas razones, por lo que se entiende que este conjunto de inmuebles estará disponible parcialmente.

que se considera como opción de desarrollo del presente Plan General, ya que además de cumplir con los objetivos básicos del mismo, permite absorber la demanda residencial estimada.

ALTERNATIVA TRES			
CLASIFICACIÓN	ÁMBITO	SUP. (m ²)	Nº VIV
Suelo Urbano (SU)	SUC-1. Casco antiguo	206.683	32
	SUC-2. Norte del ferrocarril	517.769	42
	SUC-3. Suroeste del ferrocarril	1.092.564	112
	SUC-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	469.251	56
	SUC-5. Urbanización La Cabezuela	217.266	23
	SUC-6. La Dehesilla	139.774	
	Total SUC	2.643.307	265
	SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	20.109	30
	SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	15.125	23
	SUNC-3. (UASU-5)*	10.191	15
	SUNC-4. (UA Dotacional)	76.168	0
	SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	29.965	42
	Total SUNC	151.558	110
	Total SU	2.794.865	375
	Suelo Urbanizable (SUR)	SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	64.940
SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*		101.615	99
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*		52.088	36
SURS-4. Arroyo de la Teja		197.194	392
SURS-5. Los Pradillos		88.570	177
SURS-6. Río de la Venta Sur		14.001	28
SURS-7. La Dehesilla		51.584	0
Total SURS		569.992	860
TOTAL SU + SUR	3.364.857	1.235	
Viviendas vacías		493	
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA TRES			1.728
(*). Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable remitidos del Planeamiento Vigente			

Tabla 5. Superficies de la Alternativa Tres

La Alternativa Tres es la opción elegida como modelo de crecimiento del Plan General, ya que se estima que cumple y se adapta a los principios de desarrollo sostenible recogidos en la normativa y legislación vigente, teniendo en consideración la situación actual del municipio, su dinámica poblacional, sus potencialidades productivas y medioambientales, y las perspectivas de crecimiento de acuerdo a la demanda de suelo existente y prevista. El modelo urbanístico propuesto desde la Alternativa Tres plantea un crecimiento compacto, equilibrado, y respetuoso con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Cercedilla, desde el que se fomentará la mezcla adecuada de usos y la mejora de la calidad urbana. Asimismo, se pretende la atracción de nuevos habitantes con una propuesta de nuevo suelo residencial que además, permita fijar población en la zona.

Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA

2.1. Alternativa seleccionada

Como se ha expuesto anteriormente, no se estima conveniente la adopción de la Alternativa Cero, ya que esta no cumple con las necesidades de vivienda previstas en el municipio de Cercedilla en el marco de vigencia del presente Plan General. Los otros modelos propuestos plantean diferentes crecimientos de Suelo Urbanizable Sectorizado, optando por excluir las Alternativas Uno y Dos, por considerarse que no se ajustan a los criterios de desarrollo sostenible al ser excesivas en cuanto a superficie y capacidad residencial. En cambio, la propuesta planteada en la Alternativa Tres, se ajusta de forma adecuada y sostenible a las demandas de vivienda estimadas para el año horizonte del Plan General (1.625 viviendas), planteando un modelo urbano que además permite implementar estrategias de mejora en la conectividad y calidad ambiental y paisajística. A continuación se incluye un cuadro comparativo de las superficies y viviendas previstas en cada una de las cuatro alternativas de desarrollo para el Plan General propuestas:

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ALT_0		ALT_1		ALT_2		ALT_3	
		SUP. (m²)	Nº VIV.	SUP. (m²)	Nº VIV.	SUP. (m²)	Nº VIV.	SUP. (m²)	Nº VIV.
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	2.865.276	265	2.643.307	265	2.643.307	265	2.643.307	265
	No Consolidado (SUNC)	45.428	46	151.558	110	151.558	110	151.558	110
	Total SU	2.910.704	311	2.794.865	375	2.794.865	375	2.794.865	375
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)	218.195	211	834.537	1.338	1.170.042	1.705	569.992	860
TOTAL SU + SUR		3.013.508	522	3.629.402	1.713	3.964.907	2.080	3.364.857	1.235
Viviendas vacías			493		493		493		493
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL			1.015		2.206		2.573		1.728

Tabla 6. Superficies de las Alternativas

El crecimiento estimado de **1.728 viviendas** proporciona un ligero margen de crecimiento que contempla la disponibilidad parcial de las viviendas existentes vacías, además de permitir absorber un posible repunte de la población en los próximos años en el municipio, a la vista del análisis demográfico donde la tasa de crecimiento relativo del municipio es superior a la de su entorno. Sin olvidar tampoco la reciente dinámica residencial que se viene experimentando en el municipio, donde las segundas residencias mayoritarias en la ciudad, se están transformando paulatinamente en primeras residencias ocupadas por sus propietarios, siendo esperable que en los próximos años continúe el proceso.

El modelo de clasificación del suelo propuesto en la **Alternativa Tres** resulta adecuado para el desarrollo de Cercedilla, respetando los valores ambientales del municipio y siendo coherente con la estructura urbana actual. El modelo urbanístico de esta propuesta permite el cumplimiento de los principales objetivos estratégicos de planificación del nuevo Plan General, que se exponen a continuación:

- El acondicionamiento y cierre perimetral de la trama urbana generando unos bordes urbanos que permiten una mejor transición entre la ciudad y lo rústico. El límite del Suelo Urbano se adapta a las

prescripciones de la legislación urbanística vigente, viéndose afectado en algunas zonas ubicadas al norte por la delimitación de los espacios protegidos por la legislación sectorial de carácter supramunicipal.

- Propuesta de sectores de Suelo Urbano No Consolidado, incluyendo los asumidos del Planeamiento Vigente, a los que se añaden otro sector ubicado entre el Camino de Santa María y el Río de la Venta, donde se prevé la creación de un corredor verde y el cruce de un vial que conecte la M-622 con las áreas urbanas situadas al norte y este de la línea ferroviaria, creando un acceso alternativo al existente por el trazado urbano de la mencionada carretera, que actualmente presenta una capacidad limitada al atravesar el casco antiguo. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de uso característico residencial, tendrán una densidad aproximada de unas 15 viviendas por hectárea.
- Planteamiento de Actuaciones Aisladas en aquellas zonas donde se detecten déficits en la urbanización, infraestructuras, vacíos urbanos y/o áreas de oportunidad de tamaño reducido.
- Colmatación de las áreas vacantes sin desarrollar, que permitan conectar zonas urbanas separadas por barreras físicas impuestas por el arroyo de la Teja y la línea de ferrocarril.
- Implantación de nuevas dotaciones necesarias en todo el núcleo urbano de Cercedilla con el fin de paliar el déficit actual que sufre, en concreto de carácter educativo, deportivo, social, zonas verdes y espacios libres, procurando la equidistribución de servicios en las distintas áreas urbanas.
- Creación de una red municipal de Corredores Verdes continua e interrelacionada, que permita la conexión ente las zonas urbanas y los espacios naturales protegidos, apoyándose y poniendo en valor los cauces del arroyo de la Teja y de los ríos de la Venta y de las Fuentes. Tendrán una doble función, permitiendo establecerse como corredores ecológicos y también para el uso y esparcimiento de la ciudadanía.
- Los sectores de Suelo Urbanizables serán Sectorizados para poder controlar el modelo de ciudad que se pretende establecer a través del presente Plan General. Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso característico residencial, tendrán una densidad aproximada de unas 20 viviendas por hectárea continuando con unas tipologías similares a las existentes en la mayor parte del Suelo Urbano, que suponen un modelo de baja densidad pero que se estima viable económicamente para su posterior desarrollo. Se propone además una pequeña reserva de terrenos para actividades económicas que sean conformes a las características del municipio de Cercedilla.
- Estos sectores de Suelo urbanizable permitirán completar la red viaria general que articulará el suelo urbano existente y los nuevos desarrollos urbanísticos, además de crear accesos alternativos a las distintas áreas urbanas de Cercedilla
- Garantizar la protección de los suelos con valores ambientales, culturales, paisajísticos, etc. existentes en el término municipal mediante su clasificación en alguna de las categorías y subcategorías específicas definidas para el Suelo No Urbanizable de Protección.

Por tanto, se considera que la **Alternativa Tres** resulta la elección más adecuada para Cercedilla, puesto que plantea una hipótesis de crecimiento más sostenible que las otras alternativas consideradas y se ajusta mejor a los objetivos de ordenación fijados para el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla. En definitiva, la **Alternativa Tres** constituye una propuesta de crecimiento capaz de responder a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto hasta el año horizonte 2042, incluyendo cierto margen de tolerancia en previsión de un posible repunte de la demanda en los años venideros, teniendo en cuenta la disponibilidad parcial del número total de viviendas existentes vacantes, así como la las dinámicas residenciales recientes en el municipio de ocupación de segundas residencias por sus propietarios a primeras viviendas.

2.2. Estructura General y Orgánica del Territorio

Uno de los objetivos principales de este Plan General es definir estrategias que faciliten la articulación y conexión del municipio, el cual presenta diversos déficits en su Estructura General y Orgánica territorial. Las actuaciones se plantearán para enlazar cada uno de los 6 ámbitos de suelo urbano a diferentes niveles, generando un conjunto unitario y continuo.

La estructura orgánica propuesta por el presente Plan General, pretende solventar estos déficits, mediante la mejora y planteamiento de nuevos elementos en la red viaria, dotaciones y corredores verdes.

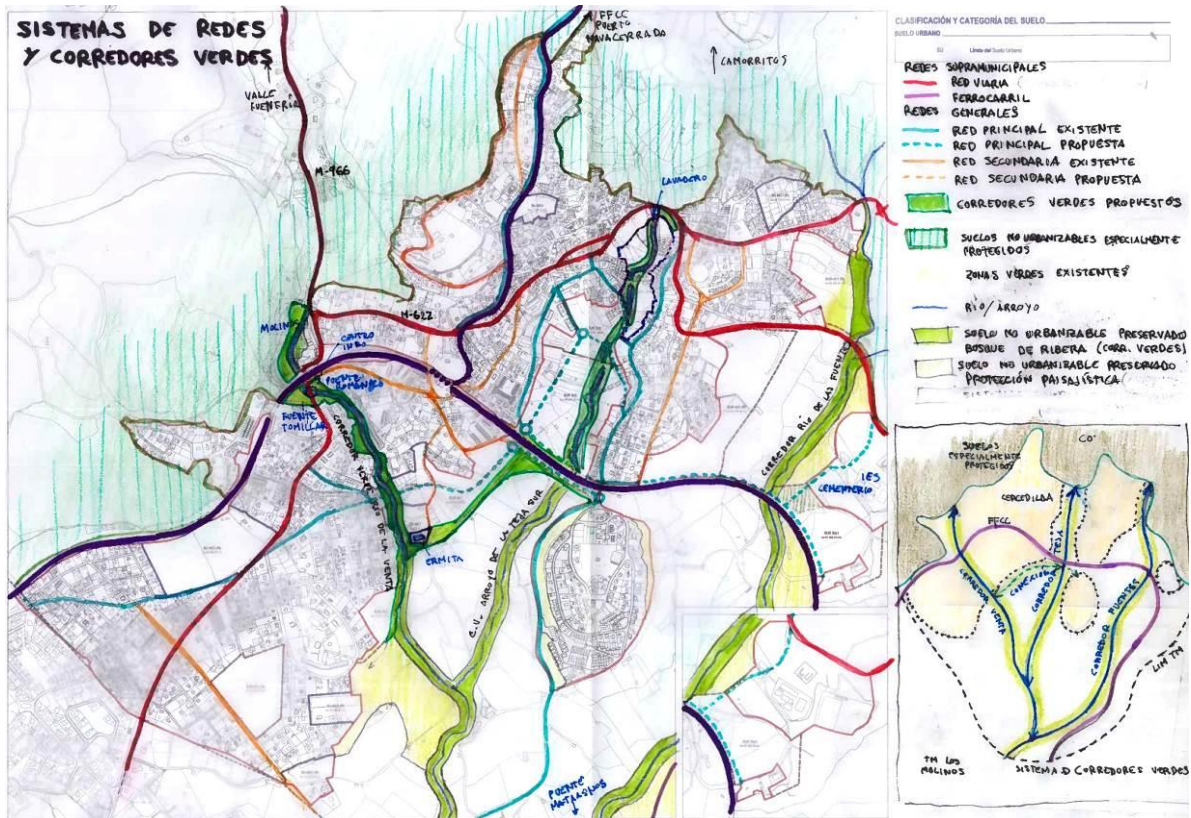


Figura 6. Estudios previos. Estructura General y Orgánica (No vinculante)

2.2.1. Red Viaria

El Plan General mantendrá los elementos de la red viaria estructurantes que sirven de articulación entre Cercedilla y el resto de áreas del municipio. La propuesta de mejora de la red viaria, tiene como objeto conectar las distintas zonas urbanas de Cercedilla, mejorando los accesos a los distintos núcleos urbanos y reduciendo la afluencia de tráfico en la carretera M-622 y la red principal.

Las actuaciones en la red viaria, se desarrollarían en los sectores de Suelos Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable propuestos, generando un desdoblamiento del acceso al municipio desde el suroeste, que a través de la calle Hachas, cruzaría el cauce del Río de la Venta, en dirección al túnel bajo la línea ferroviaria de la calle de las Pozas – Linares, donde se plantea conectar con los sectores ubicados al norte en la zona del Arroyo de la Teja y al este con la Urbanización de la Cabezuela. Esta conexión se plantea en paralelo en ambos límites

del trazado del ferrocarril, continuando la conexión en el norte con el sector de uso mixto propuesto junto al Cementerio de la localidad. Estos sectores de Suelo Urbanizable contarán además con una red secundaria que permita establecer las conexiones transversales entre los distintos ámbitos de Suelo Urbano y los viales existentes.

Otra de las propuestas es la implementación de una estación de autobuses en el SUNC-4, que permita liberar las zonas urbanas del tráfico de autobuses, ya que se ha contabilizado que los servicios de transporte interurbanos pueden tener una frecuencia de más de 100 autobuses diarios en un entorno tan poco adaptado como el casco antiguo, generando una repercusión negativa para la población (contaminación, afección sobre la peatonalidad, viales de sección escasa, riesgos de atropello, ...).

2.2.2. Red Ferroviaria

La red ferroviaria no contará con modificaciones, manteniendo sus condiciones estructurales y los trazados de las dos líneas de Cercanías existentes en el municipio.

2.2.3. Cauces y Riberas

La red hidrográfica de Cercedilla pertenece a la cuenca del Tajo, en la subcuenca del río Guadarrama. El cauce principal del municipio es el río Guadarrama, que nace en el Valle de la Fuenfría, surcando el municipio de norte a sur. El resto del municipio presenta cauces menores con la categoría de arroyo, afluentes del río Guadarrama, como el Arroyo de la Teja y el Río de la Fuentes.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas (29/1985), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

- A) Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5m de anchura a partir del DPH.
- B) Zona de Policía; franja de 100m a partir del DPH.

El Plan General garantiza la protección de los cauces y sus riberas mediante la clasificación de las mismas como Suelo No Urbanizable de Protección Especial y el respeto de las zonas de servidumbre y de policía establecidas en la legislación sectorial en materia de aguas.

2.2.4. Áreas Protegidas

El municipio de Cercedilla, tal y como se ha mencionado con anterioridad, cuenta con unas características ambientales y paisajísticas, que han motivado la inclusión de una gran parte de la superficie municipal, unas 3.746,88 ha de las 4.083,36 ha del término municipal, lo que supone un 91,76% del total, dentro de categorías de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Entre los elementos y espacios naturales existentes en el término municipal de Cercedilla y su zona mancomunada Los Baldíos, destacan dos **Espacios Naturales Protegidos**: El **Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama** y el **Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares**, así como otros ámbitos con valores medioambientales presentes en la zona de estudio, como los montes, las vías pecuarias, las zonas húmedas, los espacios destinados a caza y pesca, los hábitats, los espacios protegidos Red Natura 2000, etc.

A modo de síntesis, se incluye una tabla resumen con los espacios naturales protegidos y otros ámbitos con valores ambientales de interés presentes en el término municipal de Cercedilla, incluida la zona de Los Baldíos.

ELEMENTOS Y ESPACIOS NATURALES SINGULARES	
Espacios naturales protegidos	Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama
	Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares
Red Natura 2000	Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110005 “Cuenca del río Guadarrama”
Espacios protegidos por convenios internacionales	Reserva de la Biosfera de la Cuenca Alta de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama
Hábitats naturales	13 Hábitats naturales de interés comunitario, 4 de ellos prioritarios
Especies de flora y fauna protegida y árboles singulares	Presencia de especies de flora y fauna protegida, recogidas en los catálogos nacional y/o regional de especies amenazadas Tres ejemplares arbóreos incluidos en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de fauna y flora silvestres y de árboles singulares
Áreas importantes para las aves y biodiversidad (IBA)	IBA Alto Lozoya – La Pedriza (ES076)
Montes	Cinco Montes de Utilidad Pública: nº 28 Dehesa Golondrina y Mesa, nº 29 Dehesilla y Rodeo, nº 31 Mata del Vadillo, nº 32 Pinar y Agregados, nº 33 Pinar Baldío, y seis Montes Preservados: 475, 476, 478, 482, 483 y 490.
Espacios destinados a caza y pesca	Terrenos cinegéticos: 1 coto de caza mayor y menor (M-10852) y 1 coto de caza menor (M-10866) Espacios de pesca: 1 coto de pesca (Navalmedio) y 1 tramo vedado ubicado en zona truchera (Río Guadarrama y su cuenca)
Vías pecuarias	1 Cañada (Fuenfría) y 1 Colada (Mataasnos)

Tabla 7. Espacios naturales protegidos y elementos naturales de interés en el ámbito

El Plan General adaptará la clasificación y las normas urbanísticas de cada categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección a la legislación sectorial y los instrumentos que regulan estos espacios protegidos.

2.3. Clasificación del Suelo

La Clasificación del Suelo se adaptará a las prescripciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiendo la superficie del término municipal de Cercedilla en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus correspondientes categorías en cada caso.

2.3.1. Suelo Urbano

Se ha revisado y actualizado la delimitación del **Suelo Urbano** establecida en el Planeamiento Vigente, adaptándola a las condiciones establecidas por la legislación urbanística, incluyendo además los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado que se han desarrollado desde la aprobación de las Normas Subsidiarias en el año 1985. El Suelo Urbano propuesto cuenta con una superficie de unas **279,48 ha**, lo que supone un 6,84% del total de la superficie municipal, que se dividen en una superficie de **264,33 ha** de Suelo Urbano Consolidado y unas **4,54 ha** de Suelos Urbanos No Consolidados remitidos del Planeamiento Vigente, a los que se añadirían dos nuevos ámbitos de unas **10,61 ha**. Se ha calculado una capacidad residencial estimada de unas **375**

viviendas en Suelo Urbano, de las que 265 viviendas estarían ubicadas en parcelas vacantes del Suelo Urbano Consolidado, a las que se les añaden las 110 unidades residenciales calculadas en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado. Estos ámbitos son los siguientes:

- **SUNC-1.** (UASU-1. Colonia San Antonio).
- **SUNC-2.** (UASU-3. Colonia Farmacéutica).
- **SUNC-3.** (UASU-5).
- **SUNC-4.** UA Dotacional.
- **SUNC-5.** Ermita Santa María - Calle Hachas.

Respecto a las agrupaciones de viviendas del “Valle de Fuenfría” y “Las Dehesas”, así como la colonia de “Camorritos” y el Puerto de Navacerrada, no se incluyen en el presente Plan General dentro del Suelo Urbano, estando clasificadas como Suelo No Urbanizable de Protección debido a las afecciones sectoriales, recogidas en la legislación ambiental de carácter supramunicipal.

2.3.2. Suelo Urbanizable

Los sectores planteados se sitúan en zonas compatibles con los desarrollos urbanísticos, al estar clasificadas como Suelos No Urbanizables de Especial Protección de Zonas de Transición, que según lo recogido en el PORN de la Sierra de Guadarrama, comprenden los territorios periféricos que no tienen la consideración de espacios protegidos en los que coexisten áreas en estado de cierta naturalidad con otras modificadas por la actividad humana. Los desarrollos propuestos en la Alternativa Tres, plantea un crecimiento compacto, equilibrado con la demanda de vivienda estimada y es respetuoso con los valores urbanos, naturales y paisajísticos que caracterizan el municipio de Cercedilla, planteando un modelo de ciudad continua y conectada.

Todos los sectores de Suelo Urbanizable planteados tendrán la categoría de Sectorizado, ya que en cumplimiento del artículo 15.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se prevé que expresamente se transformen en Suelo Urbano, y se pretende que mantengan el modelo propuesto dentro del presente Plan General. No se proponen sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado con el fin de no permitir futuros desarrollos urbanísticos ya que los sectores urbanizables propuestos son suficientes para dar respuesta a la demanda de crecimiento población estimada para el año horizonte estimado del Plan.

Estos sectores se contemplan con una densidad media de unas 20 viviendas por hectárea, (excepto en los sectores en tramitación, donde se mantiene las densidades de los instrumentos), adaptándose a los modelos residenciales de baja densidad existentes, buscando aumentar ligeramente los estándares para adaptarlos a las exigencias de inclusión de tipologías más densas para vivienda protegida. Estos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, se dividen entre los ámbitos asumidos del Planeamiento vigente y los nuevos desarrollos propuestos. Los tres sectores de Suelo Urbanizable remitidos del Planeamiento Vigente, son los siguientes:

- **SURS-1.** (SAU-1. Las Fuentes).
- **SURS-2.** (SAU-2. Navalcaballo).
- **SURS-3.** (SAU-3. Los Arroyuelos).

La Alternativa Tres añade a la capacidad residencial del municipio nuevos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS), que permiten además de generar un modelo de ciudad unitario y conectado, absorber y

adaptarse a la demanda prevista de viviendas. Los nuevos ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado planteados son los siguientes:

- **SURS-4.** Arroyo de la Teja.
- **SURS-5.** Los Pradillos.
- **SURS-6.** Río de la Venta Sur.
- **SURS-7.** Cementerio Ampliación.

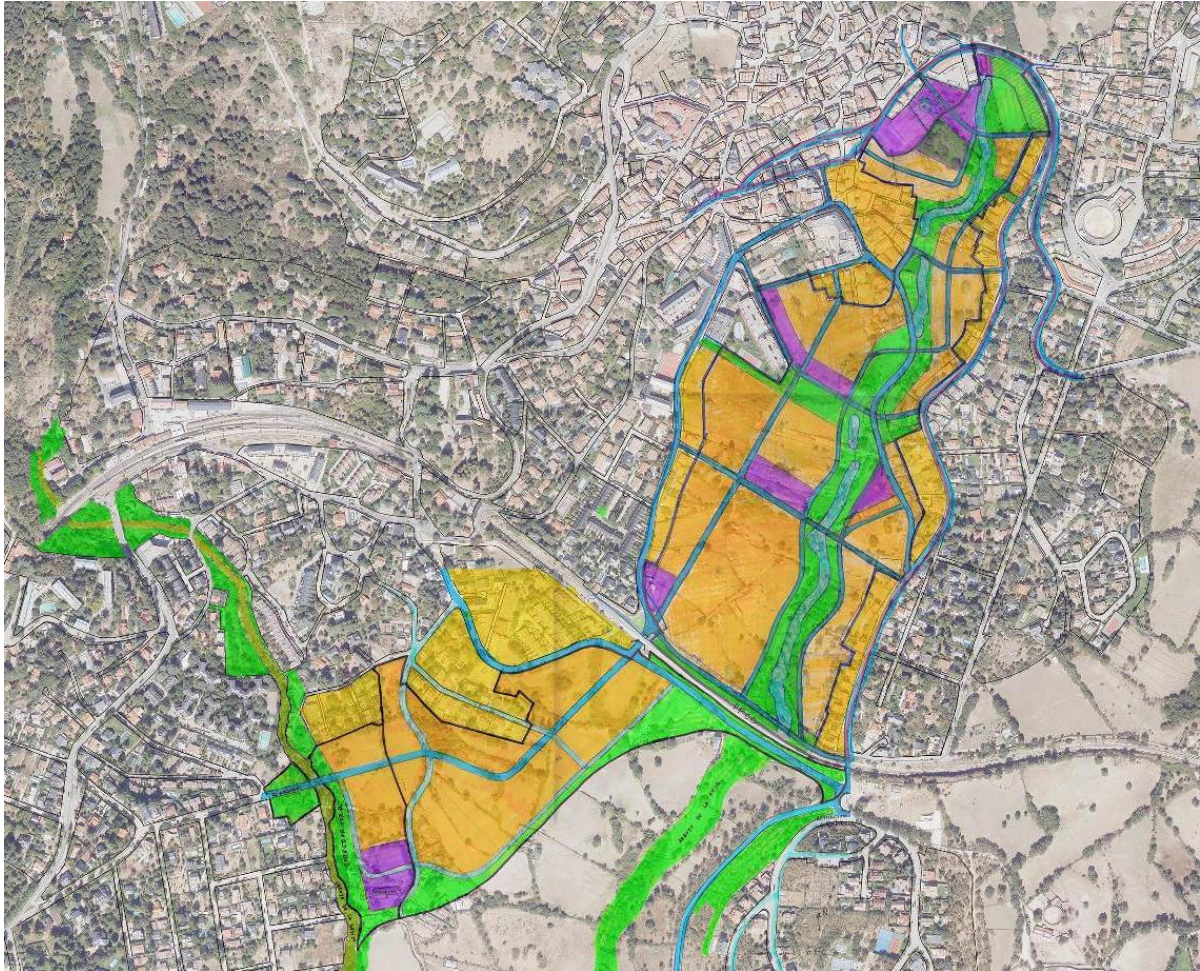


Figura 7. Estudios previos. Ordenación del Suelo Urbanizable (No vinculante)

2.3.3. Suelo No Urbanizable de Protección

El **Suelo No Urbanizable de Protección**, recoge aquellos terrenos que se consideran inadecuados para su urbanización, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial. El presente Plan General de Ordenación Urbana ha establecido varias categorías dentro del Suelo No Urbanizable de Protección:

- **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)**, que incluye aquellos suelos afectados por legislación ambiental o sectorial. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:

- Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama:
 - Zona de Uso Restringido A (**SNUP-E-ZUR-A**)
 - Zona de Uso Restringido B (**SNUP-E-ZUR-B**)
 - Zona de Uso Restringido C (**SNUP-E-ZUR-C**)
 - Zona de Uso Moderado B (**SNUP-E-ZUM-B**)
 - Zona de Uso Especial (**SNUP-E-ZUE**)
 - Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares:
 - Reserva Natural Educativa. Zona A2 (**SNUP-E-A2**)
 - PORN de la Sierra de Guadarrama:
 - Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales (**SNUP-E-ZCMUT**)
 - Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales (**SNUP-E-ZAORN**)
 - Zona de Transición (**SNUP-E-ZT**)
 - Zona Especial (**SNUP-E-ZE**)
 - Carreteras (**SNUP-E-CA**)
 - Ferrocarriles (**SNUP-E-FE**)
 - Cauces y Riberas (**SNUP-E-CR**)
 - Vías Pecuarias (**SNUP-E-VP**)
 - Montes:
 - Montes Preservados (**SNUP-E-M**)
 - Montes de Utilidad Pública (**SNUP-E-MUP**)
 - Zona Especial de Conservación (**SNUP-E-ZEC**)
 - Cultural (**SNUP-E-CU**)
- **Suelo No Urbanizable Preservado (SNUP-P)**, que incluye aquellos suelos que el Plan General considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:
 - Bosques de Ribera (**SNUP-P-BR**).
 - Protección Paisajística (**SNUP-P-PP**).

2.4. Corredores Verdes

Una de las propuestas más representativas del presente Plan General es la recuperación ambiental de los cauces existentes en el municipio, de forma que se puedan transformar en Corredores Verdes, planteando recorridos donde se ponga en valor las condiciones ecológicas y ambientales del municipio, así como fomentando otros atractivos históricos y culturales del municipio de Cercedilla.

La Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad define estos corredores como aquel territorio que, debido a su disposición y estado de conservación, conecta funcionalmente espacios naturales de singular relevancia para la fauna y flora. En el artículo 21 se menciona como las Administraciones públicas preverán en su planificación ambiental mecanismos para la conectividad ecológica del territorio, estableciendo o restableciendo corredores, en particular entre los espacios protegidos Red Natura 2000 y se otorga un papel prioritario como corredores ecológicos a los cursos fluviales, entre otros. Incorporar modelos de ciudad más verdes hace que estas sean más amables y atractivas, pues multiplican los servicios ecosistémicos que puede obtener la población, tales como:

- Conservación y promoción de la biodiversidad
 - Creando conexiones entre los hábitats existentes
 - Conectando los hábitats con grandes espacios de alto valor medioambiental
 - Fomentando corredores amplios para evitar el efecto borde en los mismos
 - Potenciando la resiliencia de las especies ante cambios en los usos del suelo
 - Restaurando los espacios verdes más degradados
- Fomento de la salud poblacional
 - Facilitando el encuentro con los entornos naturales
 - Fomentando prácticas de ocio al aire libre
 - Creando espacios de calidad agradables para su disfrute
 - Fomentando el sentimiento de pertenencia con el territorio
 - Potenciando los espacios verdes como centro de educación y conocimiento
- Disminución de la contaminación ambiental
 - Mediante la absorción de las partículas suspendidas en el aire
 - Disminuyendo la contaminación acústica
 - Reduciendo los procesos erosivos
 - Regulando la humedad ambiental e incremento del confort climático
 - Fomentando el equilibrio en el ciclo del agua

En resumen, los corredores deben constituir una red verde continua, funcional y ecológica, que conecte los espacios verdes urbanos con la periferia, creando espacios públicos naturales de calidad, donde la movilidad lenta, como caminar o andar en bicicleta, sea prioritaria. Además, estos corredores facilitarán la creación de pasillos ecológicos que beneficien los ecosistemas del municipio, promoviendo la renaturalización de las zonas rústicas.

Para Cercedilla, estos corredores verdes conectarían las áreas núcleo situadas al norte y al sur, siendo estos los espacios protegidos por la Red Natura 2000 (Zona de Especial Conservación (ZEC) “Cuenca del río Guadarrama”), el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, con las zonas urbanas y urbanizables, planteando una red de pasillos ecológicos continua, entre las distintas áreas de la localidad y municipio, donde se puedan implantar recorridos peatonales y ciclistas, así como otros usos asociados al disfrute y conocimiento del municipio y del medio ambiente. Los corredores verdes propuestos siguen los principales cursos fluviales y su vegetación asociada, son los siguientes:

- **Río de la Venta.** Nace en el Puerto de la Fuenfría, y discurre en sentido sur hacia las zonas urbanas, donde cruza a la altura del encuentro entre la línea ferroviaria y la carretera M-622. En este tramo el cauce atraviesa en sentido noroeste-sureste el tejido urbano, que ha absorbido el río, sin plantearse sus características naturales y paisajísticas, llegando a invadir el Dominio Público Hidráulico en algunas zonas, generando zonas muy degradadas y una total ausencia de conexiones longitudinales a lo largo del trazado del Río. Como estrategia principal para la recuperación del Río de la Venta y la creación del corredor verde, se propone regenerar las zonas urbanas situadas en los extremos del recorrido, generando espacios de interés urbano. Estos espacios se incluirán dentro de la Red General de Espacios Verdes del municipio.

En la zona al noroeste, se plantea recuperar edificaciones existentes y alguna en ruinas, para convertirlas en equipamientos vinculados con el conocimiento de la sociedad, historia y medio ambiente de Cercedilla; el Puente de la Venta, de gran valor histórico y constructivo y los espacios verdes anexos, para establecer un inicio de recorrido que conectaría con la Ermita de Santa María situada al sureste de la zona urbana. Este edificio religioso, es uno de los más emblemáticos de

Cercedilla, recibiendo la visita de los vecinos cada 8 de septiembre. El entorno donde se ubica actualmente, está muy degradado, con numerosas edificaciones en ruinas y una importante ausencia de espacios libres adaptados a las celebraciones mencionadas, por lo que se ha planteado establecer un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado en las inmediaciones, para mejorar el entorno y conectar con el corredor verde mencionado.

Al salir de las zonas urbanas, el Río de la Venta discurre hacia el sur hasta su encuentro con el Río de las Fuentes. En las zonas situadas en Suelo No Urbanizable de Zona de Transición (SNUP-E-ZT), se propone crear franjas de protección del Dominio Público Hidráulico, continuando con la idea de generación de corredores verdes, mediante la clasificación de estos terrenos como Suelo No Urbanizable Preservado de Bosque de Ribera.

- **Arroyo de la Teja.** Es un arroyo afluente del Río de la Venta, que discurre en dirección norte-sur hasta su confluencia con el mismo, dando lugar al río Guadarrama, atraviesa una zona de Suelo No Urbanizable ubicada entre el núcleo principal y el ensanche de Cercedilla. El Plan General propone el desarrollo de sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en esta zona, donde el Arroyo de la Teja estará vinculado a unos espacios libres, que generen un nuevo corredor verde, que conectará con los nuevos sectores al sur de la línea ferroviaria, generando una conexión con la Ermita de Santa María y el Corredor Verde del Río de la Venta.

Como elementos de interés se puede incluir el Lavadero situado al norte, junto a la carretera M-622, como un espacio de interpretación del agua en el municipio de Cercedilla. En los tramos situados en Suelo No Urbanizable de Zona de Transición (SNUP-E-ZT), se mantendrá la estrategia de clasificar una franja de terrenos junto al Dominio Público Hidráulico, como Suelo No Urbanizable Preservado de Bosque de Ribera ya que, además de las características intrínsecas por las que se protegen dichas zonas riparias, en la mayor parte de su trazado se encuentran Hábitats de Interés Comunitario asociados a este tipo de vegetación, por lo que con la incorporación del corredor verde su preservación se vería incrementada.

- **Río de las Fuentes.** En aquellos tramos situados fuera de las zonas de Especial Protección, se propone mantener el criterio y estrategia de clasificación que en el Río de la Venta y el Arroyo de la Teja, definiendo los terrenos junto al Dominio Público Hidráulico, como Suelo No Urbanizable Preservado de Bosque de Ribera, que se ve favorecido además de por la presencia de Hábitats de Interés Comunitario asociados a este tipo de vegetación, por un hábitat prioritario cercano al corredor, incluidos ya ambos en Red Natura 2000.

Una zona de interés para este corredor sería el ámbito del Instituto La Dehesilla, pues se aprecian grandes masas arbóreas que pueden dar pie a crear un espacio natural dedicado a actividades escolares.

También, al sur, se pueden ver elementos patrimoniales de gran valor histórico, como el Puente de Matasanos declarado como Bien de Interés Patrimonial y diferentes mojones como Bienes de Interés Cultural.

Además de implantar recorridos peatonales y ciclistas en los propios corredores, estos están conectados entre sí por diversas rutas ya existentes, fomentando así los valores sociales y culturales que los caracterizan. Las más características son la ruta de senderismo del “Camino Puricelli”, que se uniría por el norte del corredor verde asociado al Río de la Venta, donde se plantea recuperar diferentes edificaciones existentes para otorgarles nuevos usos vinculados con el conocimiento de la sociedad, la historia y el medio ambiente; la ruta de senderismo “Camino del agua”, que se conectaría con la zona norte del corredor del Arroyo de la Teja, donde existente actualmente un antiguo lavadero, creando así un posible espacio de interpretación del agua; y el

Camino de Santiago, un trazado histórico situado al norte dentro de la trama urbana que conectaría a pie los tres corredores propuestos.

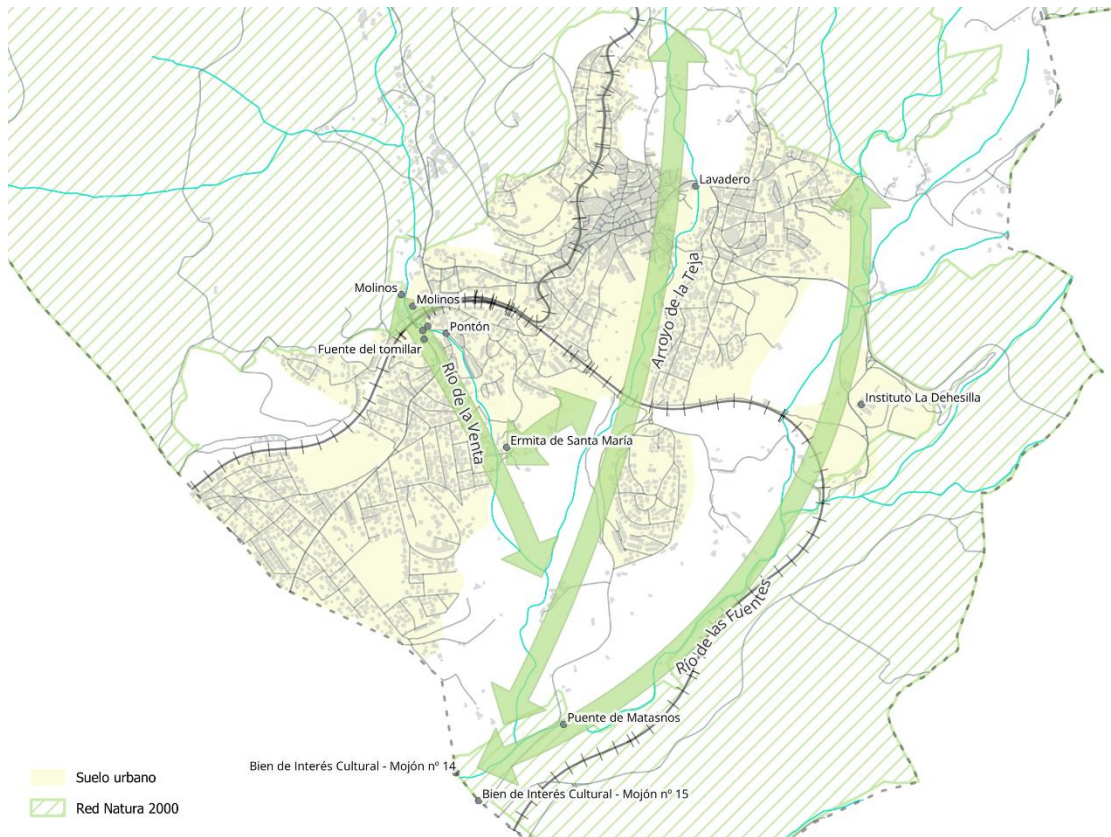


Figura 8. Esquema de los Corredores Verdes propuestos

2.5. Distribución de Usos

La propuesta del presente Plan General distribuye las nuevas áreas de crecimiento asignándoles un uso global a cada sector en Suelo Urbanizable Sectorizado y en Suelo Urbano No Consolidado. Para ello se ha tenido en cuenta la estructura general de los usos actuales en el municipio de Cercedilla, caracterizada por un uso residencial exclusivo para cada una de las zonas urbanas, excepto en el ámbito de Suelo Urbano de La Dehesilla (Cementerio). Aunque el uso Residencial Unifamiliar es el predominante, se pueden encontrar agrupaciones de vivienda multifamiliar desarrolladas principalmente en la década de los 70.

Desde el presente Plan General se mantendrán las condiciones edificatorias existentes, permitiendo tan solo las obras de reforma y acondicionamiento en estas urbanizaciones, y se evitará la implantación de nuevos conjuntos edificatorios que puedan exceder la densidad urbana, alterando y perjudicando los valores ambientales y paisajísticos del entorno del municipio de Cercedilla. Por lo tanto, el uso predominante que se plantea en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable es el de **vivienda unifamiliar en diversos grados**, buscando un modelo de ciudad de baja densidad, con el objeto de adaptarse a los tejidos existentes y reducir el impacto medioambiental y paisajístico en el entorno, con el objeto de generar un **modelo de ciudad residencial de calidad**.

Se propone también una reserva de suelo para la implantación de usos productivos de bajo impacto, relacionados con actividades económicas características de la Sierra Norte de Madrid, entre la zona dotacional y las vías del ferrocarril. En cuanto a los **usos previstos en el Suelo No Urbanizable de Protección**, se recoge en la Normativa del Plan General la regulación de los usos para dicha clase de suelo, que serán en todo caso **compatibles con el objetivo de preservación** de los valores naturales y culturales que han motivado su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección. En la normativa se establecen además los usos pormenorizados, fijando las condiciones de uso y de edificación para cada ámbito de ordenación. Como criterio general, se adoptará el objetivo de proporcionar una adecuada **flexibilidad de usos**.

2.6. Previsiones de vivienda y población. Justificación del dimensionado residencial

La redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana responde también a la necesidad de dar respuesta a la demanda de nuevas viviendas, en función de las previsiones demográficas calculadas para un horizonte de desarrollo y vigencia del presente instrumento de planeamiento en el municipio de Cercedilla.

2.6.1. Previsiones demográficas. Proyección de población futura

De acuerdo a los resultados del análisis demográfico realizado en el presente documento, se puede concluir que Cercedilla cuenta con un crecimiento vegetativo moderado y un saldo migratorio positivo, por lo que las perspectivas de aumento de la población son evidentes. En los últimos años el número de habitantes en el municipio se ha incrementado, por lo que cabe esperar que la tendencia de crecimiento poblacional se mantenga en adelante.

Con el fin de ajustar la previsión de nuevo suelo en el Plan General a las perspectivas reales de crecimiento del municipio, en este apartado se incluye el cálculo de la proyección de la población a futuro para Cercedilla. Se ha establecido un periodo temporal para el cálculo de 15 años a partir de la entrada en vigor del nuevo instrumento de planeamiento urbanístico general. Conforme a las previsiones de tramitación del Plan General de Cercedilla, y teniendo en cuenta que la duración media de la tramitación de un instrumento de planeamiento general puede rondar al menos los cinco años, se estima que el documento pueda estar aprobado definitivamente en el año 2027. Por lo tanto, a los efectos del cálculo de proyección de población, se adopta como año horizonte el 2042.

Para la estimación de la proyección de la población futura en el municipio de Cercedilla se ha realizado el cálculo a partir de los datos de población del municipio en el periodo 1998-2023, recogidos en el apartado correspondiente al análisis demográfico. Para efectuar el cálculo de la proyección de la población futura se han utilizado los datos oficiales de población que constan en el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se ha optado por utilizar una progresión basada en una función polinómica, que se adapta de forma ajustada a la evolución de la población registrada en el municipio de Cercedilla en los últimos años. La función polinómica que se ajusta a los valores de población registrados en el periodo citado responde a la siguiente ecuación:

$$y = -0,0102x^4 + 0,9795x^3 - 29,086x^2 + 389,36x + 4.845,4$$

Aplicando la ecuación anterior obtenemos la proyección de la población futura del municipio de Cercedilla hasta el año horizonte 2042, tal como se recoge en la tabla siguiente:

AÑO	X	Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES)
1998	1	5.328
1999	2	5.488
2000	3	5.644
2001	4	5.826
2002	5	6.037
2003	6	6.297
2004	7	6.499
2005	8	6.698
2006	9	6.802
2007	10	6.773
2008	11	6.970
2009	12	7.023
2010	13	7.089
2011	14	7.068
2012	15	6.986
2013	16	6.890
2014	17	6.831
2015	18	6.781
2016	19	6.751
2017	20	6.853
2018	21	6.948
2019	22	7.026
2020	23	7.205
2021	24	7.359
2022	25	7.533
2023	26	7.648
2024	27	8.013
2025	28	8.177
2026	29	8.350
2027	30	8.533
2028	31	8.724
2029	32	8.922
2030	33	9.124
2031	34	9.328
2032	35	9.532
2033	36	9.734
2034	37	9.931
2035	38	10.120

2036	39	10.296
2037	40	10.458
2038	41	10.601
2039	42	10.721
2040	43	10.813
2041	44	10.874
2042	45	10.898
PROYECCIÓN DE POBLACIÓN		
ESTIMACIÓN AÑO DE APROBACIÓN DEL PGOU		2027
PREVISIÓN DE CÁLCULO (AÑOS)		15 AÑOS
AÑO HORIZONTE ESTIMADO PARA EL CÁLCULO		2042
SERIE DE DATOS DE POBLACIÓN CONSIDERADOS		1998 - 2023
MÉTODO DE CÁLCULO		Proyección polinómica
<p style="text-align: center;">$y = -0,0102x^4 + 0,9795x^3 - 29,086x^2 + 389,36x + 4.845,4$</p>		
POBLACIÓN PREVISTA AÑO HORIZONTE (2042)		10.898 habitantes
POBLACIÓN ACTUAL (2023)		7.648 habitantes
AUMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO (2023-2042)		3.250 habitantes
% INCREMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO		42,49%

Tabla 8. Proyección de población futura para Cercedilla. Fuente: INE.

De acuerdo a los resultados obtenidos, puede estimarse que la población del municipio de Cercedilla podrá alcanzar los 10.898 habitantes en el año 2042. Teniendo en cuenta que la población actual en 2023 es de 7.648 habitantes (INE), el aumento de la población actual de 3.250 habitantes en el periodo 2023-2042 implica un incremento del 42,49%.

2.6.2. Justificación de la previsión de vivienda

Para calcular el número de viviendas necesario para dar respuesta al aumento de población estimado, se ha tenido en cuenta la proyección de hogares realizada por el INE para el periodo 2022-2037 en España, continuando la proyección hasta el año horizonte considerado para el PGOU (2042) con la misma línea de tendencia, tal como puede verse en la siguiente tabla y gráfico.

AÑO	TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES (HABITANTES POR VIVIENDA)
2022	2,48
2023	2,47
2024	2,46
2025	2,46
2026	2,45
2027	2,44
2028	2,43
2029	2,42
2030	2,41
2031	2,40
2032	2,40
2033	2,39
2034	2,38
2035	2,37
2036	2,36
2037	2,35
2038	2,35
2039	2,34
2040	2,33
2041	2,32
2042	2,31

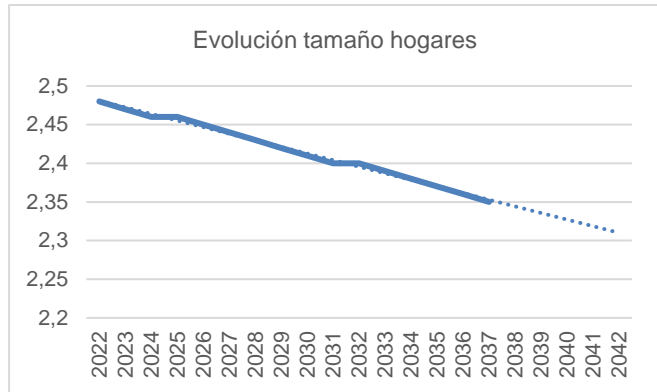


Figura 9. Proyección de tamaño de hogares en España. Fuente: INE. Elaboración propia.

Se puede observar que la tendencia para los próximos años es la disminución del tamaño de los hogares, pasando de 2,48 habitantes por vivienda en 2022 a 2,31 habitantes por vivienda en 2042. El valor promedio de tamaño de hogar estimado en el periodo 2022-2042 resulta de 2,40 habitantes por vivienda. El descenso del tamaño medio del hogar es generalizado tanto a nivel nacional como regional y confluyen en él una serie de fenómenos, como la mayor esperanza de vida y autonomía residencial de las personas mayores, las pautas de natalidad de los hogares jóvenes y el incremento de las separaciones y divorcios, entre otros.

Si aplicamos el índice de 2,40 habitantes por vivienda a la cifra del aumento de la población actual de 3.250 habitantes estimado para el periodo 2023-2042, obtendríamos una estimación de unas 1.354 viviendas

necesarias para albergar a toda la población prevista hasta el año horizonte del PGOU. Sin embargo, la estructura de vivienda de Cercedilla cuenta con una serie de condicionantes que hacen que este valor se aleje de la demanda real del municipio. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, en el término municipal el 36,15% de las viviendas son secundarias, por lo que el índice real sería de 1,66 habitantes por vivienda. Con las necesidades de crecimiento de población existentes, la previsión de 1.354 viviendas que parte de la ocupación media de 2,40 habitantes por vivienda, no tiene en cuenta la dinámica de residencias secundarias del municipio y el total previsto se dedica a viviendas principales. Si se mantiene la estructura de hogares por vivienda similar a la actual (1,66 habitantes / vivienda), la estimación de crecimiento ascendería a 1.958 viviendas.

Si bien bajo los estándares de Desarrollo Urbano Sostenible no parece razonable estimar el crecimiento de población en base a las necesidades de segunda vivienda, tampoco es viable suponer que en 20 años se va a revertir la estructura de ocupación actual, por lo que el presente Plan General plantea la utilización de un coeficiente intermedio, que contemple la estructura de vivienda actual, pero que se acerque progresivamente a estándares de mayor ocupación del suelo residencial con primeras viviendas.

Por todo lo anteriormente expuesto, adoptaremos para el cálculo un índice de unos **2,00 habitantes por vivienda**, un valor sensiblemente más denso que el actual. Con esta estimación, y teniendo en cuenta la proyección de demanda poblacional recogida en el apartado anterior, podemos evaluar de forma orientativa las necesidades de vivienda para el periodo 2023-2042, que se situarán en torno a las 1.625 viviendas, necesarias para albergar a la población prevista. En consecuencia el nuevo modelo urbanístico para Cercedilla debería prever al menos una oferta superior a las **1.625 viviendas** para absorber las demandas detectadas hasta el año horizonte 2042.

La propuesta de desarrollo residencial previsible considerada en el presente Plan General se ha dimensionado para que el municipio pueda responder a esa demanda mínima para el año horizonte 2042. En este sentido, tal como se ha descrito en el capítulo anterior, la alternativa de ordenación seleccionada plantea 860 nuevas viviendas en Suelo Urbanizable Sectorizado, 110 nuevas viviendas en Suelo Urbano No Consolidado y 265 viviendas en solares actualmente vacantes en Suelo Urbano Consolidado. Además, se han tenido en cuenta para el cálculo las 493 viviendas vacías existentes en el Suelo Urbano Consolidado, ya que son susceptibles de ser ocupadas por parte de la población prevista. Todo ello supone una estimación total de la capacidad residencial de presente PGOU que asciende a unas **1.728 viviendas**, una previsión que permite dar respuesta de forma adecuada a las demandas de vivienda estimadas para el periodo 2023-2042 (1.625 viviendas necesarias), incluyendo además un ligero margen para acoger posibles repuntes futuros de la demanda.

2.7. Previsiones de suelo para actividades económicas

Cercedilla es un municipio con un carácter predominantemente residencial, donde conviven habitantes permanentes en viviendas principales con visitantes temporales en segundas residencias. Dadas las características del municipio, que se sitúa en el extrarradio del Área Metropolitana de Madrid, con un acceso limitado desde la red viaria principal y está muy condicionado por las características orográficas, ambientales y paisajísticas de la Sierra de Guadarrama, no cuenta con implantación de suelos industriales.

Las actividades económicas más importantes que se desarrollan en el municipio son las relacionadas con el sector terciario, que suponen un 87,59% del total, estando vinculadas al abastecimiento de servicios a los

habitantes permanentes, a los visitantes estacionales y a los turistas que visitan puntualmente el municipio. Por otro lado, el sector primario y secundario apenas tiene repercusión en la economía local, ya que tanto la actividad agropecuaria como la industria apenas superan el 1% del total cada una, siendo relevante tan solo la construcción, en un 10% del total.

Por ello, se plantea generar una reserva de unas 7 hectáreas al sur del cementerio, en una zona que no está afectada por protecciones sectoriales y permite la implantación de actividades productivas adaptadas a las necesidades del entorno, fomentando un desarrollo sostenible que genere ofertas de trabajo para retener y atraer población.

2.8. Previsiones de suelo para usos dotacionales

Se plantea la mejora de la red de equipamientos en el casco, gracias a la obtención de suelo público mediante las actuaciones de desarrollo planteadas (Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, y Actuaciones Aisladas –de dotación- en Suelo Urbano Consolidado).

Desde el punto de vista de la sostenibilidad, se tratarán de ajustar los suelos públicos de cesión, a fin de contener los **costes de conservación y mantenimiento** por parte del Ayuntamiento y de garantizar la viabilidad económica de los ámbitos. Por tanto, a la hora de establecer los estándares para redes locales y generales, se opta por un **equilibrio entre las necesidades de la población y los criterios de sostenibilidad**.

En cuanto a las categorías de los equipamientos públicos (educativos, sanitario-asistenciales, socio-culturales, deportivos, etc.), el nuevo PGOU propone una categoría genérica de equipamientos para los nuevos desarrollos, sin especificar en estos ámbitos el tipo concreto de equipamiento a implantar. En los suelos urbanos se flexibilizará igualmente este aspecto, siendo el propio Ayuntamiento el que, justificadamente y en función de las necesidades presentes y futuras, decida el equipamiento concreto a ubicar en cada parcela del municipio.

Además, en ámbitos de nuevo desarrollo se prevé también una reserva mínima de zonas verdes pertenecientes a la red local, cumpliendo el estándar establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Estos espacios libres y zonas verdes complementarán la red general del municipio.

Dentro de las reservas de suelo dotacional propuestas desde el Plan General, cabe resaltar el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-4 (D), ubicado al sur de la población, junto a la Carretera M-622, donde se prevé implementar dotaciones a escala urbana.

2.9. La protección del medio ambiente

El presente Plan General establece medidas para controlar y reducir la incidencia negativa del crecimiento urbanístico sobre el medio ambiente. A su vez, uno de los objetivos es preservar los suelos no urbanizables de protección de su deterioro, de su posible transformación mediante la urbanización y/o degradación en cualquier otra forma.

En la Memoria de Información se enumeran los espacios protegidos por normativas medioambientales y sectoriales. Todos estos ámbitos han sido objeto de protección específica por el Plan General de Ordenación

Urbana mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección, y han quedado incluidos en categorías específicas, remitiendo a los distintos regímenes de protección de las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso.

Por otro lado, el PGOU plantea la protección de determinados espacios que se ha analizado que deben ser preservados de la actividad urbanizadora por sus valores paisajísticos, y han sido clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección, incluidos en categorías específicas. Asimismo, se plantean criterios de sostenibilidad ambiental en el uso racional del agua, como la incorporación de sistemas de riego sostenibles en zonas verdes públicas. Se aboga por la preferencia a la implantación de redes de saneamiento separativas con infiltración de aguas pluviales en el terreno para recarga de acuíferos. Se implementarán aquellas medidas de incentivos al ahorro energético mediante cogeneración, instalaciones fotovoltaicas, etc.

Se respetarán las normas acústicas teniendo en cuenta los niveles de ruido provenientes de las infraestructuras de transporte existentes y previstas para adecuar los usos del suelo a las servidumbres acústicas existentes o previstas.

2.10. La protección del patrimonio

Uno de los objetivos fundamentales del Plan General es la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico del municipio. La documentación del “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos” será redactado y tramitado en un expediente independiente, donde se recogerán los elementos protegidos por el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, para su adecuada integración en la propuesta del plan. Asimismo, se incluyen otros bienes recogidos por Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (INPHIS) en el municipio de Cercedilla.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el Plan General establecerá condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico.

2.11. Modelo de movilidad propuesto

Uno de los objetivos de la presente revisión del Plan General de Ordenación Urbana es la implantación de **criterios de movilidad sostenible** al modelo urbanístico propuesto para el municipio. Los principales criterios considerados son los siguientes:

- Planificación de la ampliación de la red viaria en las nuevas áreas de desarrollo con el objetivo de garantizar la continuidad de la trama urbana, y de resolver los problemas de tráfico actuales, dotando de alternativas a los puntos conflictivos y **mejorando la movilidad urbana**.
- Favorecer los modos de transporte no motorizados (redes peatonales y ciclistas), planteando un carácter eminentemente peatonal para la movilidad interior de cada núcleo. Se plantea para ello la mejora del ambiente urbano y la accesibilidad peatonal.
- Fomentar el uso del transporte público y colectivo (autobuses, etc.) frente al vehículo privado.
- Mejorar la dotación de aparcamientos en las áreas donde se detectan mayores carencias.

- En cuanto al viario público, las actuaciones propuestas vendrán definidas por el desarrollo de los nuevos sectores, incorporando los nuevos viales necesarios y completando la red viaria actual.
- Mejorar la accesibilidad del casco urbano consolidado desde las carreteras exteriores y garantizar la permeabilidad con los nuevos desarrollos, conectando adecuadamente el casco y las zonas residenciales con las áreas de nuevos crecimientos previstos.
- Implementar actuaciones de remodelación en el suelo urbano consolidado con el fin de conseguir la pacificación del tráfico y la mejora de las condiciones de uso de la red viaria.
- Sustituir las luminarias actuales por LED y el refuerzo de la iluminación en los cruces y pasos de cebra, para mejorar la calidad de la iluminación y el consumo energético.

2.12. Efectos ambientales de la propuesta

En lo que se refiere a los efectos y repercusiones ambientales globales que la ordenación propuesta supone sobre los espacios protegidos y los municipios limítrofes, es de señalar:

- La elevación de la ratio de espacios libres y zonas verdes en los ámbitos de actuación, en contacto directo con el suelo natural que rodea al mismo.
- Se preservan los suelos no urbanizables de protección de su posible transformación, mediante su adecuada clasificación y la incorporación al Documento de la obligatoriedad del cumplimiento exhaustivo de la legislación sectorial medio ambiental vigente. Se amplía igualmente esta protección a gran parte del término municipal, que se preserva de la actividad urbanizadora para proteger sus valores paisajísticos y agrícolas.
- El Proceso de Evaluación y selección de alternativas garantizan el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental Estratégica.
- El Plan General protege los **cauces y riberas** que atraviesan el municipio, mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable, preservando sus valores ambientales y los ecosistemas asociados.
- El Plan General preserva los **montes preservados**, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

Título IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Capítulo 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

1.1. Objetivos generales

El objetivo general del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, y previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su crecimiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla se adapta a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los fines de la ordenación urbanística establecida por el Plan General son los señalados en el artículo 3 de la citada Ley, que se relacionan a continuación:

- a) El uso racional del recurso natural del suelo, de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.
- b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
- c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
- d) La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.
- e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
- f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico – artístico, cultural y arquitectónico.
- g) Impedir la especulación con el suelo.
- h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.
- i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.

Todos estos objetivos generales aquí enunciados se tendrán en cuenta en la elaboración del Plan General, de tal forma que sus propuestas tenderán esencialmente a potenciar aquellos factores capaces de enriquecer y revalorizar la calidad ambiental del sistema urbano, reforzando en lo posible su posición territorial y protegiendo su patrimonio natural y cultural.

1.2. Objetivos específicos

Además de los objetivos de carácter general expuestos en el apartado anterior, podemos establecer los siguientes criterios y objetivos específicos, a alcanzar mediante la gestión y desarrollo de las propuestas de la Redacción del Plan General:

- a. Dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general **adaptado a la legislación** urbanística, sectorial y ambiental vigente.
- b. Incorporar en el nuevo PGOU los **planeamientos de desarrollo y las modificaciones puntuales** aprobadas.
- c. Solucionar los problemas de gestión derivados de la **falta de desarrollo del planeamiento vigente**.
- d. Plantear un **modelo de crecimiento sostenible y equilibrado** con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
- e. **Consolidar la ciudad preexistente**, especialmente buscar conexiones entre las zonas urbanas separadas por el arroyo de La Teja y la línea de ferrocarril que atraviesan el núcleo de Cercedilla, además de ordenar las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar.
- f. Estudio de la movilidad con el fin de buscar **nuevas conexiones viarias dentro la ciudad fragmentada**, así como crear un acceso alternativo desde el sur del núcleo, que permita afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
- g. Definición de las **redes supramunicipales, generales y locales**.
- h. **Actualizar las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos** existentes y maximizar el aprovechamiento actual de las redes generales y las infraestructuras municipales.
- i. Obtención de suelos públicos con el objetivo de **mejorar y ampliar las dotaciones existentes**, concretamente de carácter educativo, deportivo, social, zonas verdes y espacios libres.
- j. Creación de **Corredores Verdes** que permitan establecer conexiones entre los espacios protegidos al norte del municipio con las zonas urbanas, a través de los cauces existentes, que se prevén recuperar ambiental y paisajísticamente.
- k. Elaborar una **normativa adaptada** a la realidad de la ciudad, que contemple la regularización de numerosas viviendas actualmente fuera de ordenación, así como una ordenanza estética de las viviendas nuevas.
- l. Plantear **suelos reservados a usos productivos e industriales** dentro del suelo urbano en **convivencia con el uso residencial**, garantizando el equilibrio de usos y la diversificación de la actividad económica del municipio.
- m. **Protección de las vías pecuarias** vinculadas a rutas seculares y a manifestaciones artísticas que forman parte del Patrimonio Histórico.
- n. **Protección de los paisajes** valiosos desde un punto de vista ambiental, patrimonial, visual y social. **Salvaguardar y mejorar los valores y la calidad del paisaje**, tanto rural como urbano.
- o. Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**.
- p. Planificar suelos para el **desarrollo de vivienda unifamiliar**, como tipología edificatoria demandada en Cercedilla, siguiendo un modelo urbanístico de baja densidad que vele por un desarrollo urbano sostenible.
- q. Establecimiento de medidas para agilizar la **gestión urbanística** y paliar los problemas de interpretación y aplicación del planeamiento urbanístico.

- r. Conseguir que las determinaciones normativas del nuevo instrumento de planeamiento sean claras y precisas, para **facilitar la interpretación y la aplicación del PGOU**, evitando indefiniciones
- s. Integración en el PGOU de criterios para fomentar el **urbanismo inclusivo**, incluyendo los análisis específicos de impacto sobre los colectivos afectados.
- t. Desarrollo de un proceso de **participación ciudadana** durante la elaboración del PGOU para garantizar la transparencia y la integración de las propuestas y sugerencias de la población de Cercedilla con el fin de generar un modelo de ciudad consensuado por todos los agentes implicados.

1.3. Objetivos de desarrollo sostenible

Para la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla se tienen en cuenta los **principios y objetivos de desarrollo sostenible** recogidos en el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, así como en otros documentos como la **Agenda Urbana Española**.

1.3.1. Principios de desarrollo sostenible de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

De acuerdo a los **principios de desarrollo territorial y urbano sostenible** establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, el presente Plan General propiciará el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

- a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
- d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

- a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones

contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

1.3.2. Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda Urbana Española

La Agenda Urbana Española (AUE) es un documento estratégico, sin carácter normativo, que persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea.

Los objetivos recogidos en la Agenda Urbana Española contribuyen a conseguir un desarrollo equitativo, justo y sostenible de las ciudades, implicando con un enfoque multidisciplinar a todos los agentes que participan en la elaboración del planeamiento urbanístico.

Esta estrategia de desarrollo urbano de carácter integrado contiene un conjunto de diez Objetivos Estratégicos que se desglosan, a su vez, en diversos objetivos específicos. Para la consecución de cada uno de los objetivos específicos considerados, la Agenda Urbana Española propone varias líneas de actuación.

A continuación, se relacionan los Objetivos Estratégicos recogidos en la Agenda Urbana Española y sus objetivos específicos relacionados:

- **Objetivo Estratégico 1:** Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
 - 1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
 - 1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
 - 1.3. Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.

- **Objetivo Estratégico 2:** Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
 - 2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
 - 2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.
 - 2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
 - 2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación.
 - 2.5. Impulsar la regeneración urbana.
 - 2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.

- **Objetivo estratégico 3:** Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
 - 3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.
 - 3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
 - 3.3. Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.

- **Objetivo estratégico 4:** Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
 - 4.1. Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.
 - 4.2. Optimizar y reducir el consumo de agua.
 - 4.3. Fomentar el ciclo de los materiales.
 - 4.4. Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.

- **Objetivo estratégico 5:** Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
 - 5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.
 - 5.2. Potenciar modos de transporte sostenibles.

- **Objetivo estratégico 6:** Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.
 - 6.1. Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos.
 - 6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad

- **Objetivo estratégico 7:** Impulsar y favorecer la economía urbana.
 - 7.1. Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.
 - 7.2. Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.

- **Objetivo estratégico 8:** Garantizar el acceso a la vivienda.
 - 8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
 - 8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

- **Objetivo estratégico 9:** Liderar y fomentar la innovación digital.
 - 9.1. Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart cities).
 - 9.2. Fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital

- **Objetivo Estratégico 10:** Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

- 10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.
- 10.2. Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.
- 10.3. Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación.
- 10.4. Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de la información.

1.4. Objetivos de protección ambiental

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Cercedilla es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Los objetivos de protección ambiental están encaminados fundamentalmente a prevenir degradaciones ambientales, corregir el comportamiento ambiental de los agentes socioeconómicos y potenciar la fortaleza del medio. La protección del medio ambiente, su mejora y establecer una situación de desarrollo sostenible dentro del medio urbano, son factores básicos a tener en cuenta en la elaboración del Plan General.

La incorporación de criterios ligados a un desarrollo más sostenible en el ámbito urbano en la elaboración del Plan General de Cercedilla procede no sólo de la normativa vigente en materia de evaluación ambiental, Ley 21/2013, sino también de las determinaciones de una serie de documentos estratégicos, encaminados a la progresiva concienciación de la administración y de la sociedad sobre los aspectos ambientales relacionados con el medio urbano.

El objetivo final es alcanzar una sociedad más coherente en el uso racional de sus recursos, socialmente más equitativa y cohesionada y territorialmente más equilibrada.

Entre los objetivos de protección ambiental considerados en la elaboración del Plan General de Cercedilla se encuentran:

- La salvaguarda ambiental como principio, buscando garantizar este componente de la calidad de vida.
- Promover el desarrollo sostenible y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la planificación.
- Poner de manifiesto la contribución del Plan General al cumplimiento de la normativa y de los objetivos y prioridades medioambientales establecidas en la normativa de la Unión Europea, del Estado español y de la Comunidad de Madrid.
- Clasificar urbanísticamente el suelo de acuerdo con la capacidad de acogida del medio.
- Conservar los bosques de galería asociados a los cursos de agua y facilitar su ampliación a los tramos de cauce que no dispongan de ellos.
- Garantizar la funcionalidad de los sistemas fluviales manteniendo libres los cauces.
- Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes.

- Potenciar, conservar o tratar, si es preciso, el ambiente natural periurbano.
- La previsión de espacios de calidad y cantidad suficiente para un crecimiento adecuado y diversificado.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se tendrá en cuenta en la redacción de la revisión del PGOU. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

1.5. Criterios generales y específicos de ordenación

El Plan General constituye uno de los instrumentos establecidos por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación.

El Plan General de Cercedilla (Madrid) constituye el instrumento de ordenación general del término municipal completo, sin perjuicio de que también pueda establecer determinaciones de ordenación detallada para ámbitos concretos.

Uno de los criterios básicos que se considera para la ordenación urbanística del municipio es el de lograr un crecimiento del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos. Por tanto, el nuevo Plan General se orienta hacia la consecución de una ciudad con un carácter no solo residencial, sino también de servicios y de generación de actividad económica.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se ha tenido en cuenta en la redacción del presente documento. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Asimismo, la adecuación del municipio a todos los colectivos que lo forman, incluidos los que tienen movilidad reducida, implica un esfuerzo de planificación y ordenación de la trama urbana y de los accesos a los distintos equipamientos existentes y previstos.

En los siguientes epígrafes se desglosan los criterios específicos que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en el Plan General para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo terciario, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la accesibilidad, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y la gestión del planeamiento.

1.5.1. Criterios para la protección del medio natural

Adecuación estricta del Plan a la legislación medioambiental vigente, como base de partida para la formulación del mismo, lo que supone una evaluación ambiental desde su génesis.

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta por el Plan General es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Cercedilla es uno de los valores más importantes del municipio y constituye

una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Se prestará especial atención a los cauces y a sus áreas de inundación, asimismo se protegerán los ámbitos de mayor valor ambiental como el Espacio Red Natura 2000, donde están incluidos el parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y el parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Las riberas de los arroyos que discurren en los nuevos ámbitos de desarrollo se integrarán en la red general de zonas verdes, conformando una malla de corredores verdes que fomentará la protección de estos ámbitos y su puesta en valor.

También se protegerán aquellos terrenos que, sin estar afectados por normativa sectorial, se ha considerado oportuna su preservación desde el presente Plan General por sus valores paisajísticos.

1.5.2. Criterios sobre el modelo territorial

La clasificación del suelo se ha basado en los criterios establecidos por la Ley 9/2001. A estos efectos, la mayor parte de la superficie clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección está constituida por terrenos afectados por legislación sectorial que establece su protección. El resto del Suelo No Urbanizable de Protección es aquel que, de acuerdo con sus valores específicos, se ha estimado oportuno y conveniente preservar de la acción urbanizadora por el planeamiento.

La clasificación y la delimitación del suelo urbano se basarán en la realidad física existente. De acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001, tendrán la clasificación de Suelo Urbano Consolidado *“los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.”* Por otro lado, se clasificará como Suelo Urbano No Consolidado *“la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución de planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana y obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas”*.

El Suelo Urbanizable está constituido por los terrenos susceptibles de desarrollo en el municipio. Dentro del Suelo Urbanizable, la Ley 9/2001 establece la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, que estará integrado por *“los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano”*, se divide en sectores y se desarrolla a través de un Plan Parcial, y la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado, integrada por el resto de Suelos Urbanizables.

Para la delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado se ha estimado la superficie de suelo necesaria para el incremento poblacional pretendido, de acuerdo con la actual estructura urbana y con la dinámica de crecimiento del municipio. Se trata de los terrenos para los que el Plan General prevé expresamente su transformación en suelo urbano, y se dividen en Sectores.

Se fijan los siguientes objetivos y estrategias específicas para el desarrollo sostenible del territorio municipal, de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes (Los Molinos, Collado Mediano, Navacerrada, El Espinar y Real Sitio de San Ildefonso).

1.5.3. Criterios sobre la estructura urbana

Se propone un **modelo de crecimiento sostenible y equilibrado** con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas, consolidando la ciudad preexistente, conectando los núcleos urbanos con sus posteriores crecimientos, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar, potenciando las zonas residenciales y ofreciendo tipologías de viviendas unifamiliares, demandadas en el municipio.

Se fomentará la estructuración de los desarrollos propuestos en el Plan mediante una adecuada **jerarquización viaria**, logrando suelos para **equipamientos** públicos locales y generales de superficie igual o superior a la mínima reglamentada, con un **crecimiento reducido con baja densidad** de viviendas en nuevos desarrollos. Se destinará también el suelo con aprovechamiento lucrativo no solo al uso residencial, sino también a otros usos complementarios (comerciales, equipamientos y servicios) que vitalicen los nuevos desarrollos o zonas carentes de ellos y dinamicen la vida urbana, fomentando una adecuada **mezcla de usos** en el tejido urbano.

1.5.4. Criterios sobre vivienda

Se apuesta por un **modelo residencial de calidad**, dando continuidad al modelo urbanístico de viviendas en **baja densidad** que caracteriza al municipio de Cercedilla, fomentando la variedad de tipologías edificatorias de vivienda en los nuevos desarrollos.

Se fomentará la **variedad de tipologías edificatorias de vivienda** en los nuevos desarrollos, adecuando cada zona a la necesidad de su entorno con distintas soluciones constructivas y tipológicas. Se propone un modelo residencial familiar, con amplias zonas estanciales, equipamientos y servicios, con tipologías de vivienda adecuadas para todo tipo de familias.

En los nuevos desarrollos residenciales se propondrá que las viviendas sometidas a algún régimen de **protección pública** se correspondan al menos con el 20% de la edificabilidad total residencial de los nuevos desarrollos en Suelos Urbanos No Consolidados y el 40% de la edificabilidad total residencial de los nuevos desarrollos en Suelos Urbanizables Sectorizados.

1.5.5. Criterios para los nuevos equipamientos y zonas verdes

La ubicación de los **nuevos equipamientos** y de las **nuevas zonas verdes** en la ordenación se realizará teniendo en cuenta las necesidades y carencias detectadas en el municipio durante la fase de información urbanística en la elaboración del presente Plan General. Su cuantificación cumplirá con los estándares mínimos de la Ley 9/2001 en base a la edificabilidad máxima y al menos mantendrá los estándares actuales del municipio.

La obtención del suelo necesario para los nuevos conjuntos de redes en suelo urbanizable se realizará durante el proceso de ejecución de los sectores previamente definidos en esta clase de suelo.

La idoneidad para la **ubicación de nuevas superficies dotacionales** se valorará de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso tratará de localizar los equipamientos en **zonas con una buena accesibilidad**, próximas a las áreas residenciales o en áreas residenciales carentes de equipamientos, y formando parte en la medida de lo posible **de grandes ejes de**

equipamientos y zonas verdes. Se garantiza la **accesibilidad a los equipamientos** mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias y a las existentes.

En cuanto a la obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, se plantea la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud.

En cuanto a las **zonas verdes**, se plantea una malla de espacios libres en torno a los cauces, aprovechando zonas de interés natural y paisajístico existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una **red verde interconectada** de forma que se fomenten los **recorridos peatonales**, el desarrollo de la **movilidad ciclista**, y la transición armónica entre **las zonas urbanas y el entorno medioambiental** circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal y ciclista desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio.

1.5.6. Criterios sobre movilidad urbana y accesibilidad

En relación al transporte se plantean los siguientes aspectos:

- Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
- Mejorar las conexiones entre las zonas urbanas separadas por las barreras físicas creadas por el río y la línea de ferrocarril.
- Creación de un acceso alternativo al núcleo desde el sur con el fin de descongestionar el casco urbano, atravesado por la carretera de acceso principal a Cercedilla y con su capacidad agotada.

1.5.7. Criterios sobre vías pecuarias

Las **vías pecuarias** se clasificarán como “**Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido**”, uso “Vía Pecuaria”, según lo establecido en la Ley 8/98 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

1.5.8. Criterios para la protección del Patrimonio Histórico

El plan General incorporará entre su documentación el denominado “**Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**”, actualmente desactualizado con respecto a la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, con el objetivo de garantizar la protección de los elementos y espacios que cuentan con valores arquitectónicos, paisajísticos, ambientales, culturales, arqueológicos, etc.

Por tanto, se revisará el catálogo de elementos protegidos del planeamiento vigente, incorporando los bienes con valores susceptibles de merecer protección que no estuvieran recogidos y reconsiderando la catalogación de algunos elementos cuya protección por el planeamiento anterior no estuviera justificada.

Asimismo, se recogerán todos los **yacimientos arqueológicos y paleontológicos** existentes en el término municipal, de acuerdo al listado más actualizado recabado de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

1.5.9. Criterios para la gestión del planeamiento

Como criterio general, el Plan General de Cercedilla establece la **iniciativa privada y el sistema de compensación** para llevar a cabo la ejecución del planeamiento, teniendo en cuenta la experiencia previa en el desarrollo urbanístico del municipio.

Para la obtención de terrenos destinados a las **redes públicas generales** se establecerá una asignación equilibrada entre los nuevos desarrollos previstos, basada en criterios de proximidad, de funcionalidad y de viabilidad, de modo que se facilite la gestión urbanística de esos ámbitos.

Además, será necesario **actualizar las ordenanzas** del planeamiento vigente, previendo en el nuevo PGOU una regulación adaptada y precisa, de forma que su aplicación no genere problemas de interpretación, ambigüedad e indefinición. Debe tenerse en cuenta que los principales problemas detectados en el planeamiento vigente vienen derivados de las dificultades de aplicación de sus normas urbanísticas.

Asimismo, se tendrán en cuenta los **convenios urbanísticos** ya suscritos entre el Ayuntamiento y propietarios particulares.

1.5.10. Criterios para el fomento de las actividades económicas

Se plantea la regulación del uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.

En línea con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el presente Plan General adopta el criterio de favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana recogerá en sus textos normativos determinaciones que fomenten el desarrollo de energías renovables y la aplicación de nuevas tecnologías que contribuyan a la mejora de la calidad urbana del municipio.

Por otra parte, de acuerdo a los objetivos estratégicos de desarrollo sostenible recogidos en la Agenda Urbana Española (AUE), el Plan General de Ordenación Urbana asume el criterio de fomentar la innovación digital en el municipio de Cercedilla, adoptando como propios los objetivos de avanzar en el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart Cities), fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital, mediante la aplicación de las siguientes líneas de actuación:

- a) Líneas de actuación para favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart cities).
 - Promover el desarrollo de los destinos turísticos inteligentes como caso particular de las Smart Cities al servicio del desarrollo sostenible de destinos turísticos urbanos y rurales.
 - Adoptar medidas a través de planes o estrategias que favorezcan la incorporación de las nuevas tecnologías del conocimiento (Big data y Data Mining, Inteligencia Artificial) en la gestión urbana para

avanzar en un modelo urbano inteligente. También deberían establecerse estrategias que avancen en un modelo de territorios inteligentes.

- Impulsar la digitalización de las ciudades y de los servicios urbanos mediante modelos eficientes y sostenibles basados en plataformas digitales de gestión inteligente.
- Facilitar el acceso a las redes de comunicaciones móviles modificando y adaptando las normativas autonómicas y locales a la nueva normativa estatal en la materia.
- Impulsar el espacio público como eje vertebrador del acceso a las nuevas tecnologías por parte del ciudadano.
- Considerar el despliegue de las comunicaciones electrónicas como un equipamiento básico de las ciudades que debe formar parte de las determinaciones estructurantes de los instrumentos de planeamiento.
- Impulsar las tecnologías limpias en los procesos de información y de comunicación y en los sistemas inteligentes de transporte, así como en la gestión eficiente y sostenible de los recursos de la ciudad (energía, agua, residuos y medio ambiente urbano).
- Apostar por un desarrollo económico y competitivo de la ciudad basado en la innovación, la tecnología y un mejor aprovechamiento del capital social y humano.

b) Líneas de actuación para fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital

- Fomentar el gobierno abierto y transparente (portales open data) que se apoya en la tecnología para conseguir calidad y eficiencia en sus servicios y actividad y para incentivar la participación ciudadana en los procesos de decisión que afectan a la ciudad.
- Promover la existencia de portales abiertos de información en los que se pueda acceder a datos en bruto y no manipulados, con los que posteriormente poder trabajar con garantía de certeza que favorezca, además, el intercambio de información entre las ciudades.
- Establecer mecanismos y estrategias de jerarquización y homogeneización de la información de manera que sea comparable en el espacio y en el tiempo y accesible para todos.
- Aumentar los servicios de administración electrónica facilitando los procedimientos administrativos a ciudadanos y empresas.
- Adoptar medidas de innovación tecnológica con aplicaciones que acerquen al ciudadano a los servicios públicos. También está relacionada con el vehículo eléctrico y el autónomo.
- Disponer de estrategias de alfabetización digital de colectivos vulnerables (desempleados de larga duración, personas mayores, etc.) con el fin de reducir la brecha digital.
- Mejorar la formación especializada en estas materias, tanto por parte de los empleados públicos como de la sociedad en general.

Título V. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La totalidad del suelo del término municipal de Cercedilla se ha clasificado distinguiendo tres clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección. A continuación, se describe cada una de las clases de suelo previstas:

- Suelo Urbano (SU):** comprende en líneas generales la totalidad del Suelo Urbano clasificado por el planeamiento vigente. Por otra parte, se han incluido además en Suelo Urbano las Unidades de Actuación definidas en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su reparcelación y urbanización, y haberse producido la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Cercedilla. El Suelo Urbano se divide en 6 zonas urbanas que coinciden con las Áreas Homogéneas propuestas: AH-01 (Casco antiguo), AH-02 (Norte del ferrocarril), AH-03 (Suroeste del ferrocarril), AH-04 Este del Arroyo de la Teja - Ensanche), AH-05 (Urbanización La Cabezuela) y AH-06 (La Dehesilla). Dentro del Suelo Urbano se diferencian las dos categorías contempladas en la Ley 9/2001: el **Suelo Urbano Consolidado (SU-C)** y el **Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)**. El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por cinco Ámbitos de Actuación, cuatro con uso global residencial: SUNC-1 "UASU-1. Colonia San Antonio", SUNC-2 "UASU-3. Colonia Farmacéutica", SUNC-3 "UASU-5" y SUNC-5 "Ermita Santa María – Calle Hachas"; y uno con uso global dotacional: SUNC-4 "UA Dotacional". Los tres primeros ámbitos son remitidos del Planeamiento vigente. La **superficie total del Suelo Urbano es de 2.794.865 m²s** que representa un 6,84% de la superficie total del municipio. El Suelo Urbano Consolidado tiene una superficie de 2.643.307 m²s, que representa un porcentaje del 6,47% municipal y el Suelo Urbano No Consolidado un 0,37% (151.558 m²s).
- Suelo Urbanizable (SUR):** son los suelos que podrían ser objeto de desarrollo urbano, habiéndose adscrito como tales en el presente Plan General por no proceder a clasificarse como urbanos ni como no urbanizables de protección (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 15). En el presente Plan General tan solo se ha previsto la inclusión de sectores con la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS). Se categorizan como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-S)** aquellos suelos que, conforme a las necesidades analizadas, se plantea expresamente por el presente Plan General que deben transformarse en Suelo Urbano. Para ello se han delimitado 7 sectores, 6 de ellos residenciales: SURS-1. "SAU-1. Las Fuentes", SURS-2. "SAU-2. Navalcaballo", SURS-3. "SAU-3. Los Arroyuelos", SURS-4. "Arroyo de la Teja", SURS-5. "Los Pradillos" y SURS-6. "Río de la Venta Sur"; y uno mixto "SURS-7. La Dehesilla". Los tres primeros sectores son remitidos del Planeamiento vigente. La **superficie total de Suelo Urbanizable es de 569.992 m²s** de suelo, que representa un porcentaje de 1,40% de la superficie total del término municipal, siendo en su totalidad Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo No Urbanizable de Protección:** Comprende aquellos suelos que, bien por estar sometidos a protección especial sectorial o bien por sus valores intrínsecos naturales, agrícolas, arqueológicos o ambientales, deben ser preservados del proceso urbanizador. Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se incluyen dos categorías de suelo, **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)** y **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**. Dentro de la primera aparecen varias subcategorías en función del régimen especial de protección establecido por la legislación sectorial vigente en cada caso.

La **superficie total del Suelo No Urbanizable de Protección es de 37.468.788 m²s**, que representa un porcentaje del 91,76 % de la superficie total del término municipal.

1.2. Suelo Urbano

1.2.1. Justificación de la delimitación de Suelo Urbano

De acuerdo a lo establecido en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
- b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Por tanto, la delimitación del Suelo Urbano constituye un hecho reglado. El Plan General ha incluido en esta clase de suelo únicamente los terrenos que cumplen las condiciones exigidas legalmente, por lo que puede considerarse perfectamente justificada la delimitación del Suelo Urbano recogida en el presente Avance.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta en el presente Avance del Plan General se ha realizado atendiendo al cumplimiento de las condiciones exigidas por las Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido se ha efectuado una comprobación del límite del suelo urbano recogido en el instrumento de planeamiento anteriormente vigente, ajustándolo en algunos casos a la realidad topográfica y a las características actuales que presentan los terrenos en la actualidad. Asimismo, se ha incorporado al Suelo Urbano aquellos suelos que durante la vigencia del anterior instrumento de planeamiento urbanístico han sido objeto de desarrollo y se encuentran urbanizados.

También se han incluido aquellos ámbitos que se encuentran culminando la gestión para su desarrollo, por lo que se estima que antes de la aprobación definitiva del nuevo PGOU las obras de urbanización previstas se encuentren ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento.

1.2.2. Categoría de Suelo Urbano Consolidado

El **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** clasificado por el presente Avance del Plan General de Cercedilla se encuentra constituido por todos los solares y por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y

simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001.

- Los que estaban clasificados como tal en el planeamiento general vigente, y que cumplen las condiciones de urbanización efectiva definidos en la LSCM-01.
- Se han excluido los terrenos ocupados por las urbanizaciones de Colonia de las Dehesas y Colonia del Valle de la Fuenfría, clasificadas en las NNSS como Suelo Urbano, al estar incluidas en zonas delimitadas por la legislación sectorial como Suelos No Urbanizables de Especial Protección, a los que habría que añadir los conjuntos edificatorios de Camorritos y Puerto de Navacerrada (que no se incluyeron con esta clasificación en el planeamiento vigente).
- Las Unidades de Actuación en Suelo Urbano definidas en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su reparcelación y urbanización, y haberse producido la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Cercedilla: UASU-2 “Matalavieja” y UASU-4 “Los Quiñones”.
- Aquellos suelos de borde del casco urbano que, aun no estando delimitados como tal en el planeamiento general vigente, cumplen con todas las condiciones establecidas en la ley del suelo para ser clasificados como tal, y que por tanto se integran en la trama urbana.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- 1º. Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.
- 2º. Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
- 3º. Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
- 4º. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.
- 5º. Realizar los deberes de cesión previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 19 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En Suelo Urbano Consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- b. El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- c. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado los siguientes ámbitos:

- **SUC-1. Casco antiguo.** Ámbito de 20,66 ha de superficie, situado al norte del trazado de la línea de ferrocarril, junto al SUC-2. Se trata de la zona urbana más antigua del municipio, con una morfología típica de manzanas compactas de uso residencial predominante, donde se ubican los equipamientos más representativos.
- **SUC-2. Norte del ferrocarril.** Esta zona tiene una superficie de 51,77 hectáreas y se sitúa entre la línea ferroviaria y el inicio de las zonas de especial protección del norte del municipio. Este ámbito tiene un uso global residencial unifamiliar, con diversas densidades, a los que ha que añadir dos conjuntos de uso residencial multifamiliar (La Erilla y Vista Hermosa).
- **SUC-3. Suroeste del ferrocarril.** Es el ámbito de Suelo Urbano Consolidado más extenso (109,45 ha), que une el núcleo urbano desde las vías del tren con el límite municipal de Los Molinos al sur. El uso predominante es el residencial unifamiliar de baja densidad (tipologías aisladas), aunque también se encuentran tipologías adosadas, en hilera y conjuntos de vivienda multifamiliar: San Andrés, El Tomillar y Peña Blanca.
- **SUC-4. Este del Arroyo de la Teja.** Este ámbito urbano de 46,92 hectáreas, se sitúa al este del Casco Antiguo, separados por la vaguada intermedia que genera el cauce del Arroyo de la Teja. Esta zona urbana es de uso característico residencial unifamiliar de baja densidad.
- **SUC-5. Urbanización La Cabezuela.** Esta zona urbana se ubica al sur del SUC-4, conectados a través de un puente donde discurre el Camino Viejo de El Escorial, contando con una superficie de 21,72 ha. Se encuentra en un avanzado estado de consolidación siendo el uso predominante el residencial unifamiliar en sus tres variantes tipológicas: aislada, adosada y en hilera. Este ámbito cuenta con una amplia superficie de zonas verdes en las zonas periféricas.
- **SUC-6. LA Dehesilla.** Se trata de una zona dotacional situada al oeste de los ámbitos urbanos de Cercedilla, de unos 13,97 ha de superficie, donde se ubican varios equipamientos de escala urbana del municipio: Cementerio, Tanatorio, Subestación Eléctrica, IES La Dehesilla, Campos de Fútbol y Pádel, Matadero y Punto Limpio de Cercedilla.

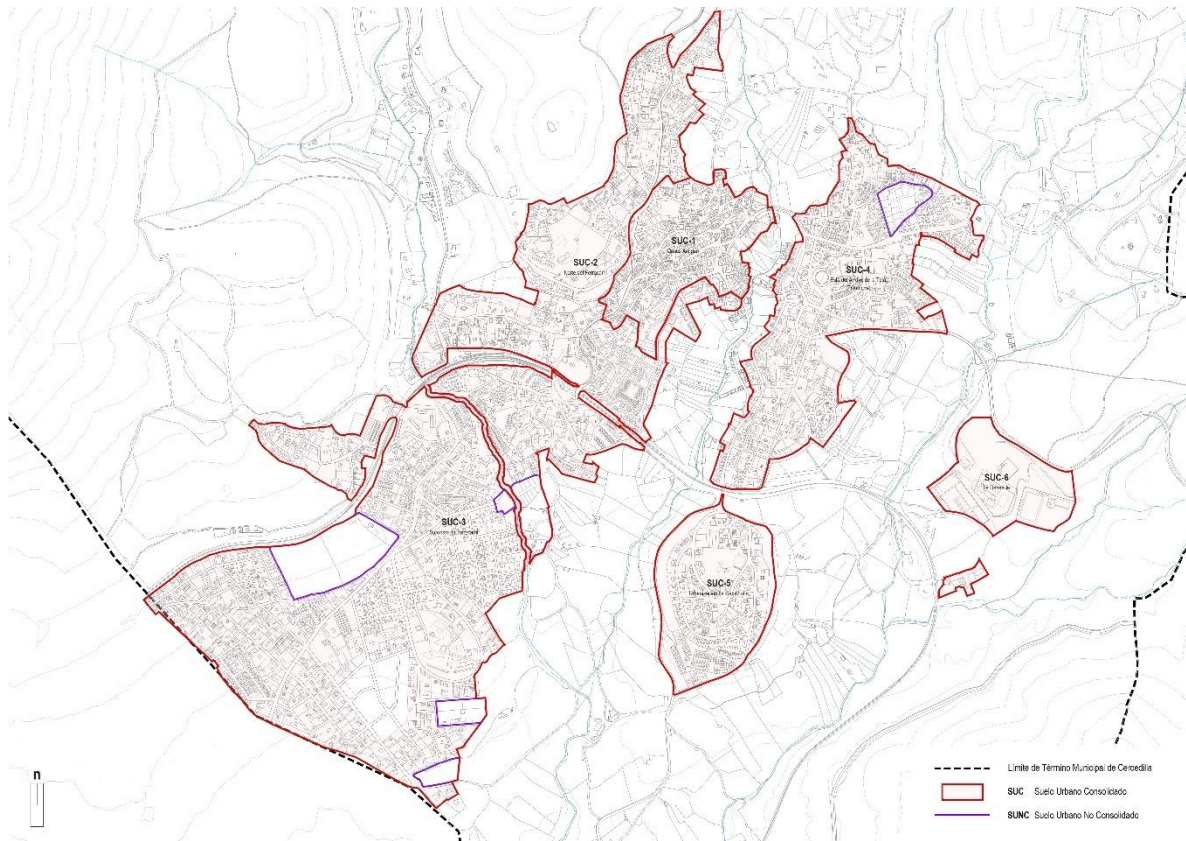


Figura 11. Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado

1.2.3. Categoría de Suelo Urbano No Consolidado

El **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** clasificado por el presente Avance del Plan General de Cercedilla se encuentra constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano, pero no puede ser incluida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano No Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- 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.
- b. Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
- c. Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la Ley 9/2001, salvo en los casos en que aquella deba realizarse por un sistema público de ejecución.

Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

- a. Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
- b. Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- c. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento de Cercedilla, en solares, en la forma y cuantía dispuesta por la normativa de aplicación, de las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece el ámbito.
- d. Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.
- e. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

En el Suelo Urbano No Consolidado solo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada:

- a. Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.
- b. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario.

La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.

- c. Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

El establecimiento de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado conlleva:

- a. La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.
- b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al afecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por

el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.

- c. La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Ayuntamiento de Cercedilla.
- d. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.
- e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en el apartado 1.b del artículo 20 de la Ley 9/2001. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el Suelo Urbano Consolidado. El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los siguientes ámbitos:

- **SUNC-1. (UASU-1 Colonia San Antonio):** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al norte de la zona este del arroyo de la Teja (Ensanche) junto al Camino de Santiago y próximo a equipamientos como el polideportivo, centro de salud o plaza de toros de Cercedilla. Este ámbito está formado por los terrenos de la antigua Unidad de Actuación en Suelo Urbano UASU-1 que se encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se puede observar como se han desarrollado varias viviendas en el interior de la delimitación, que se incluyen dentro del ámbito para compartir los beneficios y cargas del proceso urbanizador del ámbito. Tiene una superficie de 2,01 hectáreas, y una capacidad estimada para unas 30 viviendas.
- **SUNC-2. (UASU-3 Colonia Farmacéutica):** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este de la urbanización de Los Arroyuelos. Este ámbito está formado por los terrenos de la antigua Unidad de Actuación en Suelo Urbano UASU-3 que se encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Actualmente se puede observar en el interior de la delimitación la existencia de dos viviendas que se incluirán en el proceso de desarrollo del ámbito. Cuenta con una superficie de 1,51 ha y una capacidad para unas 23 viviendas.
- **SUNC-3. (UASU-5):** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al suroeste de la urbanización de Los Arroyuelos, junto a la Calle Matalascabras. Este ámbito está formado por los terrenos de la antigua Unidad de Actuación en Suelo Urbano UASU-5 que se encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Cuenta con una superficie de 1,01 hectárea y una capacidad para alojar unas 15 unidades residenciales. Según

información facilitada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cercedilla, este ámbito se encuentra actualmente en fase de desarrollo.

- **SUNC-4. UA Dotacional:** Ámbito destinado a uso global dotacional, situado entre la M-622 y el trazado del ferrocarril, con una superficie de 7,61 ha, correspondiente con una bolsa de suelo vacante calificada según el planeamiento vigente como equipamiento y perteneciente a una fundación.
- **SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas:** Ámbito de unas 2,99 ha destinado a uso global residencial, discontinuo por el paso del Río de la Venta, situado en torno a la Ermita de Santa María, donde se ubicará el viario de conexión entre la M-622 y las zonas urbanas del norte y este, así como un tramo del Corredor Verde del Río de la Venta. Se prevé que alberguen unas 42 unidades residenciales.

El conjunto de las características que presentan los ámbitos descritos permite su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado al concurrir en los mismos los requisitos establecidos en el artículo 14.2.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Estos Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado ofrecen una oportunidad de mejora del núcleo urbano de Cercedilla, completando la ordenación de la trama en Suelo Urbano e incorporando en ellos nuevas dotaciones para el municipio. Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.

1.3. Suelo Urbanizable

Tal y como se define en el artículo 15 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, *“tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección”*. Se categoriza como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS)** estrictamente aquellos suelos que *“el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano”*.

El régimen urbanístico de aplicación será el definido en el artículo 23 de la Ley 9/2001. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos.

Para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado se requerirá la aprobación del preceptivo Plan Parcial, así como el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, salvo en aquellos sectores en los que el Plan General incorpore la ordenación pormenorizada, para los cuales no será exigible la tramitación del Plan Parcial. Se realizará la equidistribución de beneficios y cargas, conforme a lo legalmente establecido, y se efectuarán las cesiones de suelo público, así como la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Se ha clasificado la totalidad del **Suelo Urbanizable** como **Sectorizado** en siete sectores de distintas zonas del municipio de Cercedilla, directamente colindantes a los Suelos Urbanos existentes: los terrenos que ubicados en la zona intersticial que ocupan los terrenos junto al Arroyo de la Teja y entre los núcleos de Suelo Urbano al norte del ferrocarril; al este del Suelo Urbano del Ensanche (dos sectores remitidos); ampliando la zona urbana dotacional de La Dehesilla (Cementerio); al sur del trazado del ferrocarril, generan un nuevo borde urbano al este, al que se añade un sector remitido al sur en el interior de esta zona (SAU-3 los Arroyuelos).

Se han propuesto dos diferentes usos globales en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado: el Uso Global **Residencial** para seis de los siete sectores y el Uso Global **Mixto** para el último sector (SURS-7). La división en sectores se ha basado en criterios como la inclusión de parcelas catastrales completas, en la medida de lo posible, y el establecimiento de una superficie con un tamaño apropiado para facilitar su ágil gestión y ejecución.

El presente Avance del Plan General define una única Área de Reparto formada por la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados, a la que se asigna el uso global residencial por ser el predominante. El **Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto** del conjunto del suelo urbanizable sectorizado será de **0,2597 m²ch/m²s**. En el apartado específico de la presente Memoria se describe y justifica el cálculo del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto. El Suelo Urbanizable Sectorizado clasificado por el presente Avance del Plan General de Cercedilla se encuentra constituido por los siguientes sectores:

- Sector **SURS-1. (SAU-1 Las Fuentes)**, con uso global residencial y superficie de **64.940 m²s**. Se localiza en suelos colindantes al límite noreste del Suelo Urbano del ensanche de Cercedilla, delimitado por la carretera M-622 y el Arroyo de las Fuentes al este, generando una zona verde en esta zona. Constituye una propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona este del núcleo urbano, y permitirá completar el anillo del Ensanche de Cercedilla y albergar terrenos de zona verde vinculados al Corredor Verde del Arroyo de las Fuentes. Este ámbito está formado por los terrenos de la antigua área de Suelo Apto para Urbanizar SAU-1 que actualmente se encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 15.2.a. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Tiene una capacidad prevista para alojar unas **128 viviendas**.
- Sector **SURS-2. (SAU-2 Navalcaballo)**, con uso global residencial y superficie de **101.615 m²s**. Se localiza en suelos colindantes al este de la zona de suelo urbano del Ensanche de Cercedilla, delimitando al norte con la carretera M-622 y al sur con la línea de ferrocarril, generando un borde urbano uniforme en paralelo al cauce del río de las Fuentes. Este ámbito está formado por los terrenos de la antigua área de Suelo Apto para Urbanizar SAU-2 que actualmente está en fase tramitación, pero se encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 15.2.a. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Este desarrollo de uso residencial actualmente se encuentra en tramitación, y tiene una capacidad residencial aproximada de unas **99 viviendas**.
- Sector **SURS-3. (SAU-3 Los Arroyuelos)**, con uso global residencial y superficie de **52.088 m²s**. Este ámbito está formado por los terrenos de la antigua área de Suelo Apto para Urbanizar SAU-3 que actualmente está en fase tramitación, pero se encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 15.2.a. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se encuentra en tramitación actualmente, según información facilitada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cercedilla y cuenta con una capacidad para unas **36 unidades residenciales**.
- Sector **SURS-4. Arroyo de la Teja**, con uso global residencial y superficie de **197.194 m²s**. Esta zona de Suelo Urbanizable, ocupa el espacio intersticial donde se ubican los terrenos colindantes al Arroyo de la Teja, generando un espacio urbano intermedio que conecta el Casco antiguo con el Ensanche. Los objetivos urbanísticos de la propuesta de este sector de Suelo Urbanizable, es la consolidación y conexión de los tejidos urbanos ubicados al norte de la línea de ferrocarril, manteniendo una continuidad de usos y de densidades edificatorias, con los ámbitos del Casco Antiguo y Ensanche. Además, el sistema viario propuesto, permite generar una red de movilidad interconectada con el resto de las zonas urbanas de Cercedilla. Se prevé ubicar junto al cauce del Arroyo de la Teja, un corredor verde que discurra en dirección norte-sur, conectando las zonas protegidas del norte con el resto de

zonas urbanas de Cercedilla. La delimitación de Suelo Urbanizable permitiría alojar unas **392 viviendas**.

- Sector **SURS-5. Los Pradillos**, desarrollo de uso residencial y superficie de **88.570 m²s**, tiene una capacidad residencial de 177 viviendas. Se ubica al este de la zona al sur del ferrocarril, absorbiendo el Camino de Santa María y la Calle de Las Pozas. Este sector se prevé que sea atravesado por un vial que permitirá la conexión entre la M-622 y los núcleos urbanos al norte a través del túnel existente bajo la línea de ferrocarril en la calle de las Pozas - Linares y con la Urbanización de la Cabezuela al este, mediante un vial que discurre en paralelo al sur de las vías del tren. También permitirá la conexión entre los corredores verdes propuestos en el Río de la Venta y el Arroyo de la Teja, además de conectar con las zonas verdes de la Urbanización de la Cabezuela. Este sector podrá albergar unas **177 unidades residenciales**.
- Sector **SURS-6. Río de la Venta Sur**, con uso global residencial y superficie de **14.001 m²s**. Se localiza en suelos colindantes al suelo urbano de la zona suroeste del ferrocarril, delimitado por el río de la Venta, que permitirá dar continuidad al Corredor Verde del Río de la Venta, generando una conexión con la Ermita de Santa María. Este pequeño sector cuenta con una capacidad prevista para unas **28 viviendas**.
- Sector **SURS-7. La Dehesilla**, con uso global mixto (terciario e industrial) y una superficie de **51.584 m²s**. El presente Plan General planteará para este Sector una propuesta de ordenación que respetará las afecciones ambientales presentes en el entorno próximo, estableciendo parámetros de baja densidad edificatoria y propondrá la implantación de usos productivos de bajo impacto ambiental, en consonancia con el modelo territorial que se pretende implantar en el municipio de Cercedilla. La propuesta fomentará la conectividad del Ensanche de Cercedilla con la zona del Cementerio, permitiendo dotar de equipamientos necesarios a dicho ámbito. Este sector albergará terrenos de zona verde vinculados al Corredor Verde del Río de las Fuentes.

1.4. Suelo No Urbanizable de Protección

El **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP)** comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial, o bien por sus valores intrínsecos que el presente Plan General ha considerado necesario preservar. Dentro de esta categoría se definen las siguientes subcategorías:

- **SNUP-E del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama**. Incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección especial incluidos como Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (PNSG) por Ley 7/2013, de 25 de junio, con el fin de preservar su amplio y valioso patrimonio natural y cultural. Dentro de esta subcategoría se establecen cinco zonificaciones que afectan al término municipal de Cercedilla:
 - **Zona de uso restringido**. Constituida por áreas que presentan un elevado grado de naturalidad, aunque hayan podido sufrir un cierto grado de intervención humana, mantienen sus valores naturales en buen estado o se encuentran en fase de regeneración. Subdividida en subzonas:

- **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Restringido A (SNUP-E-ZUR-A).** Presentan los mayores valores, aunque sin llegar a requerir la total restricción del uso público y social.
- **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Restringido B (SNUP-E-ZUR-B).** Es la vocación natural de la mayor parte territorio del parque nacional, con elevados valores que se puede conciliar con un uso público y social de baja intensidad.
- **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Restringido C (SNUP-E-ZUR-C).** Presentan valores importantes, pero compatibles con un mayor nivel de usos tradicionales y uso público que las subzonas precedentes
- **Zona de uso moderado.** Áreas caracterizadas por un ambiente de clara dominancia natural en las que se permite el acceso de las personas visitantes, incluyendo también las áreas manejadas históricamente por las poblaciones locales en régimen extensivo y/o comunal que han dado lugar a recursos y procesos naturales que merecen la consideración de valores culturales materiales e inmateriales del parque. Los criterios de subzonificación son los siguientes:
 - **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Moderado B (SNUP-E-ZUM-B).** Áreas de uso recreativo donde el acceso público peatonal es libre.
- **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Especial (SNUP-E-ZUE).** Son las áreas de reducida extensión en las que se ubican las construcciones, instalaciones e infraestructuras mayores cuya localización en el interior del parque se considere necesaria. También alberga, con criterios de mínimo impacto, las instalaciones que sea imprescindible establecer para el uso público y para las actividades de gestión y administración. Incluye, igualmente, las instalaciones e infraestructuras preexistentes que se deban mantener, así como aquellas otras que vayan a albergar servicios de interés general conformes con la finalidad del parque. Se incluyen en esta zona, también, las carreteras y las infraestructuras de transporte preexistentes.
- **SNUP-E del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.** Incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección especial incluidos como Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, cuya protección se se materializó con la promulgación de la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Dentro de esta subcategoría se establece una zonificación que afecta al término municipal de Cercedilla:
 - **SNUP-E del Parque Regional. Reserva Natural Educativa. Zona A2 (SNUP-E-A2).** Constituida por aquellas áreas del Parque que presentan intereses relevantes de carácter natural y científico, por la presencia de manifestaciones vegetales, faunísticas, geomorfológicas, hidrogeológicas y paisajísticas objeto de consideración, incluyendo ecosistemas escasamente modificados.
- **SNUP-E del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama.** Incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección especial incluidos por la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aprobada

por el Consejo de Gobierno, mediante el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, con el objetivo de conciliar la protección del medio ambiente con la calidad de vida de la población local y la conservación de los usos tradicionales. Dentro de esta subcategoría se establecen cuatro zonificaciones que afectan al término municipal de Cercedilla:

- **SNUP-E del PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales (SNUP-E-ZCMUT).** Ocupan niveles altitudinales intermedios o bajos en la cadena montañosa, constituyendo el escenario privilegiado de las actividades forestales tradicionales. En ellas se estima compatible el mantenimiento de buena parte de los usos agropecuarios y aprovechamientos tradicionales actuales, adecuadamente regulados, con los niveles de protección planteados.
- **SNUP-E del PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales (SNUP-E-ZAORN).** Incluye áreas con notables valores propios que es preciso salvaguardar, requiriendo un régimen específico de protección, adaptado a sus peculiaridades y compatible con la práctica agraria y los usos tradicionales en estos territorios.
- **SNUP-E del PORN. Zona Especial (SNUP-E-ZE).** Integra el área edificada y utilizada como estación de esquí en el entorno del puerto de Navacerrada. Su mantenimiento permite el control efectivo de su evolución, contemplándose tanto su posible restauración ambiental si en un futuro se modificase el contexto socioeconómico actual, como la ejecución de instalaciones mínimas que permitan la gestión coordinada de ambas si por motivos medioambientales, como disminuir la presión antrópica debida a los accesos, o por motivos de seguridad o protección ciudadana fuese necesario.
- **SNUP-E del PORN. Zona de Transición (SNUP-E-ZT).** Constituyen el recinto externo de amortiguación, que llega al límite del ámbito de ordenación. Comprenden territorios periféricos, en los que coexisten áreas en estado de cierta naturalidad con otras intervenidas por el hombre. En ellas es preciso articular un tipo de gestión que proteja la calidad del paisaje en sus aspectos natural, rural y urbano, sin bloquear la posibilidad de desarrollo de los núcleos urbanos actuales. Así pues, en estas zonas deberán tomarse las medidas oportunas para el desarrollo de un urbanismo sostenible, salvaguardando los paisajes, usos y modos de vida tradicionales, sin menoscabo de la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.
- **SNUP-E de Carreteras (SNUP-E-CA).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las carreteras que atraviesan el término municipal de Cercedilla. Su regulación estará sometida, según corresponda, a lo dispuesto en el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid y en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- **SNUP-E de Ferrocarriles (SNUP-E-FE).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las infraestructuras ferroviarias que atraviesan el término municipal de Cercedilla. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
- **SNUP-E de Cauces y Riberas (SNUP-E-CR).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término

municipal de Cercedilla. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- **SNUP-E de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Cercedilla. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- **SNUP-E de Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes de Utilidad Pública existentes en el término municipal de las Cercedilla. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid
- **SNUP-E de Montes Preservados (SNUP-E-M).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes Preservados existentes en el término municipal de las Cercedilla. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- **SNUP-E de Zona Especial de Conservación (SNUP-E-Z).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Cuenca del río Guadarrama” en el término municipal de Cercedilla, cuya regulación está sometida a lo dispuesto en el Decreto 103/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación a partir del Lugar de Importancia Comunitaria previamente listado y se aprueba su Plan de Gestión.
- **SNUP-E Cultural (SNUP-E-CU).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos en el término municipal de Cercedilla. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

El Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P): incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:

- **SNUP-P de Bosques de Ribera (SNUP-P-BR).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservada no sometidos a legislación sectorial, pero con especiales valores medioambientales de vegetación riparia objeto de protección.
- **SNUP-P de Protección Paisajística (SNUP-P-PA).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservada no sometidos a legislación sectorial, pero con especiales valores medioambientales de carácter paisajístico objeto de protección.

Capítulo 2. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

2.1. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas

De acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 35.2c, la división de la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas es una determinación estructurante, debiendo señalar para cada una de ellas de los criterios y condiciones básicas de ordenación:

- Usos globales.
- Coeficiente de edificabilidad.
- Coeficientes de homogeneización.
- Usos pormenorizados admisibles.

Por otro lado, la Ley 9/2001, artículo 42.6c, que establece que establecer para cada área homogénea:

“La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local. El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley, excluida la red viaria.”

En las áreas en que no se alcancen los estándares citados, únicamente podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al Plan, en las actuaciones de dotación y en las actuaciones de rehabilitación concertada reguladas en los artículos 19 bis, y 131 y siguientes de la presente Ley respectivamente, debiendo garantizarse en ambos supuestos un estándar mínimo de redes locales, excluida la red viaria, de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, pudiendo sustituirse en ambos supuestos esta cesión por su equivalente económico conforme a las reglas recogidas en el artículo 19 bis de la presente Ley.”

Por tanto, y para garantizar su cumplimiento, se procede en los siguientes apartados a analizar la situación de los estándares de redes existentes y previstos en cada Área Homogénea, así como las determinaciones establecidas para su ampliación y mejora en caso de ser insuficientes para el ámbito. En los siguientes apartados, se expone la metodología seguida para el cálculo y cumplimiento de las condiciones normativas expuestas.

De igual manera, las determinaciones estructurantes para cada una de las Áreas Homogéneas delimitadas, así como sus estándares de redes y actuaciones previstas, se recogen en la ficha de cada una de ellas, recogidas en el presente documento. La totalidad del Suelo Urbano clasificado en el presente Avance ha sido dividido en un total de **6 Áreas Homogéneas**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001.

El conjunto de Áreas Homogéneas (AH) ha sido por tanto delimitado con criterios de homogeneidad tipológica y funcional, intentando en todo momento que se asemejen lo máximo posible a barrios funcionales de Cercedilla. En el proceso, ha tenido especial peso la situación geográfica de los núcleos, la de zona de Ensanche (AH-4) está separado por el arroyo de la Teja; la urbanización La Cabezuela (AH-5) y La Dehesilla (AH-6) se encuentran en situación de aislamiento con respecto al núcleo poblacional de Cercedilla, donde se localiza el casco tradicional. En el caso del AH-3, el límite norte se corresponde con la línea de línea de

ferrocarril, que lo separa del AH-2. Así, el AH-1 integra el núcleo central e antiguo de la localidad junto con todas las ampliaciones de casco y ensanches desarrollados de forma afín a la topografía del ámbito. A continuación, se relacionan las Áreas Homogéneas definidas, junto con la superficie de suelo y los ámbitos de actuación incluidos en cada una de ellas:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO					
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA		SUPERFICIE BRUTA (m2s)			Ámbitos de Actuación
Cód.	Denominación	SUC	SUNC	TOTAL	
AH-1	Casco antiguo	206.683	0	206.683	AA-2, AA-3
AH-2	Norte del ferrocarril	517.769	0	517.769	AA-1
AH-3	Suroeste del ferrocarril	1.092.564	131.449	1.224.013	SUNC-2, SUNC-3, SUNC-4 y SUNC-5
AH-4	Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	469.251	20.109	489.360	SUNC-1, AA_4, AA_5 y AA_6
AH-5	Urbanización La Cabezuela	217.266	0	217.266	-
AH-6	La Dehesilla	139.774	0	139.774	-
TOTAL		2.643.307	151.558	2.794.865	

Tabla 9. Superficie de las Áreas Homogéneas

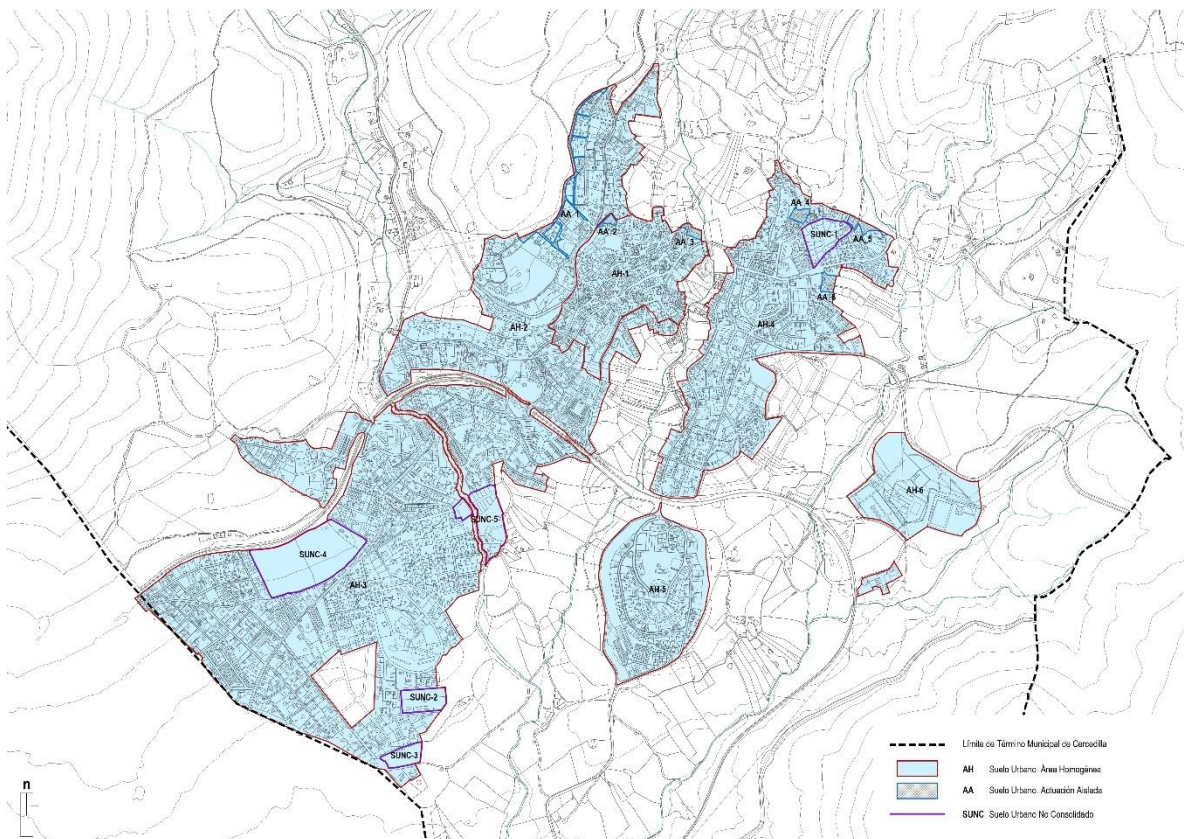


Figura 12. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas

2.2. Determinaciones sobre Suelo Urbano que alteran la ordenación vigente

De acuerdo con el análisis de consolidación realizado, se detectan en suelo urbano las siguientes situaciones:

- Ámbitos donde el planeamiento vigente delimitaba unidades de ejecución que no han sido desarrolladas, así como aquellos ámbitos que por sus condiciones físicas no pueden ser categorizados como consolidados, y que por tanto se clasificarán como Suelo Urbano No Consolidado, modificando puntualmente la ordenación y usos previstos de forma que se favorezca su puesta en marcha.
- Ámbitos donde se considera necesario una regeneración urbana para adecuar la tipología de vivienda a las de las parcelas colindantes, así como un refuerzo de las redes públicas y aparcamientos, en los que se plantean igualmente actuaciones aisladas que permitan afrontar estas carencias.
- Suelos vacantes cuya edificación no ha sido posible desde la aprobación del planeamiento vigente, generalmente por la inadecuación de los usos propuestos a las necesidades reales de su entorno o por problemas de accesibilidad con la actual distribución de la red viaria. En estos ámbitos, se han planteado modificaciones de la regulación de usos, planteándose actuaciones aisladas en aquellos puntos donde se considera necesario un refuerzo de la urbanización y/o los servicios del ámbito.

Por lo tanto, se plantean sobre las áreas homogéneas las siguientes operaciones de reforma:

- Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado: se delimitan 5 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en el Término Municipal de Cercedilla. En su mayor parte, se trata de ámbitos ubicados en los límites del casco urbano, que eran considerados urbanos en el planeamiento vigente, pendientes de desarrollo de unidades de ejecución, que, al ser revisados como tal en base a sus condiciones físicas actuales, no pueden considerarse Suelo Urbano Consolidado.
- Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado: se delimitan 6 ámbitos en Suelo Urbano Consolidado en los que se plantean diversas actuaciones de modificación de la ordenación pormenorizada vigente, tanto para su adecuación a las necesidades actuales como para la obtención de redes y servicios públicos. Se trata de actuaciones tanto de Dotación, en los casos en que es necesario mejorar los equipamientos públicos del entorno, como de reforma o renovación de la urbanización, en los casos en que la estructura actual no permite el desarrollo de los solares existentes.

2.3. Cálculo de los Estándares de las Áreas Homogéneas

A continuación, se expone la metodología seguida para el cálculo detallado de los estándares de las Áreas Homogéneas, con objeto de:

- Verificar el cumplimiento del artículo 42.6c de la Ley 9/2001, de modo que todas las áreas homogéneas cumplan con los estándares de redes públicas mínimos o, en caso contrario, prever los suelos dotacionales necesarios para mejorar o al menos mantener el estándar existente de redes locales.
- Calcular el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea, que será de aplicación en los Suelos Urbanos No Consolidados delimitados en cada una de ellas, y servirán de guía para la determinación de aquellos Suelos Urbanos no Consolidados que configuren un Área Homogénea propia. Este coeficiente de edificabilidad es, por tanto, una determinación estructurante de cada ámbito.

Se establecen, por tanto, para cada Área Homogénea, los siguientes parámetros:

Datos iniciales:

- **Superficie edificada real (m2cr):** es el resultado de calcular (de forma estadística a partir de datos de Catastro) la superficie lucrativa real edificada en cada área homogénea. Este dato se calcula de forma previa a la revisión, como elemento indicativo del grado de consolidación del ámbito, de forma que orienta las medidas a adoptar por la revisión.
- **Coeficiente de edificabilidad real (m2cr/m2s):** es el resultado de dividir la superficie edificada real del área homogénea entre la superficie total del ámbito.
- **Superficie edificable (m2c):** es el resultado de calcular la superficie lucrativa edificable máxima en la área homogénea, resultado de aplicar a cada parcela de planeamiento las normas zonales vigentes.
- **Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s):** es el resultado de dividir la superficie edificable del área homogénea entre la superficie de suelo total del ámbito. Este valor será el que se aplicará como determinación normativa a los Suelos Urbanos No Consolidados contenidos en el Área Homogénea.
- **Estándar de Redes Locales (m2s/m2c):** es el resultado de dividir la superficie total de suelo destinada a redes públicas (espacios libres y zonas verdes, equipamientos sociales y de servicios urbanos, y redes de infraestructuras) entre la superficie edificable del ámbito. De acuerdo con el artículo 42.6c, de la ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, el Plan General deberá justificar que este estándar se aproxima lo más posible a los establecidos para nuevos desarrollos, es decir, de 30m2s por cada 100m2c.

Para el cálculo de los estándares iniciales, no se tienen en cuenta las redes públicas no obtenidas, y se computa únicamente la edificabilidad correspondiente al suelo urbano consolidado, incorporándose las determinaciones en los ámbitos de suelo urbano no consolidado para los datos finales. Tampoco se han tenido en cuenta para los datos iniciales los incrementos o reducciones puntuales previstos por la revisión del plan, para no incrementar artificialmente la edificabilidad a aplicar en los suelos urbanos no consolidados

Datos finales:

- **Superficie edificable (m2c):** es el resultado de aplicar a cada parcela del área homogénea las condiciones de planeamiento establecidas por la norma zonal aplicable en la misma, incluyendo en este caso aquellas incorporadas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y teniendo en cuenta las modificaciones aisladas planteadas sobre el suelo urbano consolidado.
- **Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s):** es el resultado de dividir la superficie edificable del ámbito entre la superficie total del área homogénea, incluidos tanto los suelos urbanos consolidados como los no consolidados. Este dato será el elemento estructurante que determine la edificabilidad del área homogénea en su conjunto.
- **Estándar de Redes Locales (m2s/m2c):** es el resultado de dividir la superficie total de suelo destinada a redes públicas (espacios libres y zonas verdes, equipamientos sociales y de servicios urbanos, y redes de infraestructuras) entre la superficie edificable final del ámbito. El plan garantizará que las modificaciones planteadas sobre suelo urbano consolidado, así como la ordenación propuesta sobre suelo urbano no consolidado, garanticen al menos el mantenimiento de los estándares iniciales, de forma que:

$$\underline{\text{Estándar de Redes Locales (final)}} \geq \underline{\text{Estándar de Redes Locales (inicial)}}$$

2.4. AH-1. Casco antiguo

2.4.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Casco antiguo
Superficie Área Homogénea (m ² s)	206.683,00
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase	Suelo Urbano Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	0

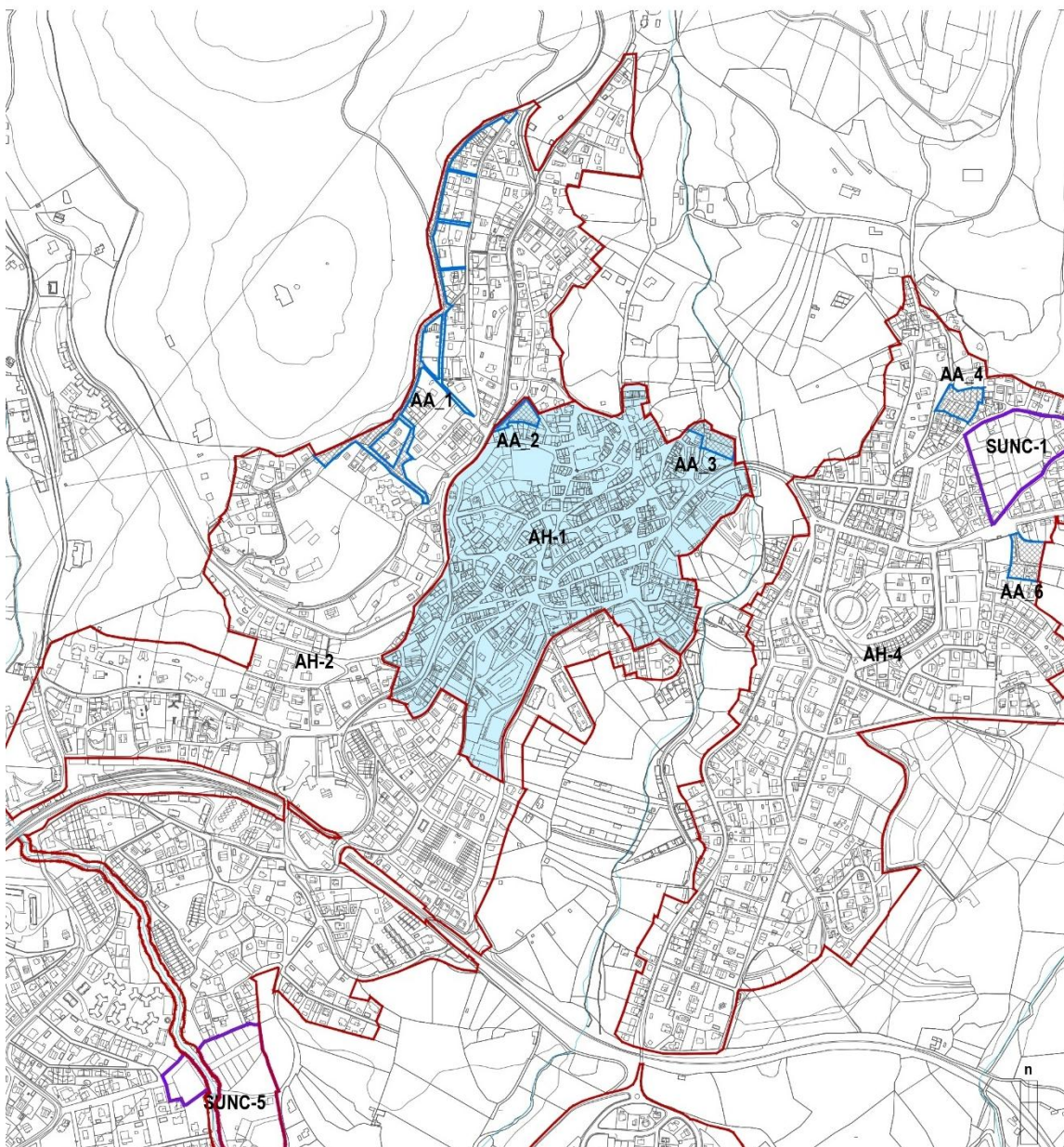


Figura 13. Delimitación del Área Homogénea 1

El Área Homogénea AH-1 (Casco antiguo) está constituida por el núcleo original de la localidad de Cercedilla, junto con todas las ampliaciones de casco y ensanches desarrollados de forma concéntrica en torno al mismo, acotados al oeste parcialmente por el trazado de la línea de ferrocarril que une con el Puerto de Navacerrada, al norte con las zonas protegidas, al este con el Arroyo de la Teja y al sur con el Área Homogénea 2. Se delimita como un área homogénea única, a pesar de que incluye crecimientos de diferente intensidad y tipologías, porque constituye una clara unidad en lo funcional: los servicios locales abastecen a todo el núcleo, que es recorrible completamente de forma peatonal debido su tamaño y a la inexistencia de barreras en el mismo. El uso global del área homogénea es el residencial, con tipologías de vivienda colectiva y unifamiliar. La morfología de la estructura urbana de esta zona urbana es irregular, conformando pequeñas manzanas ocupadas en su mayor parte por la edificación, distribuidas mediante una compleja trama de espacios libres y viarios de reducidas dimensiones y de orografía pronunciada debido a los importantes desniveles de la zona.

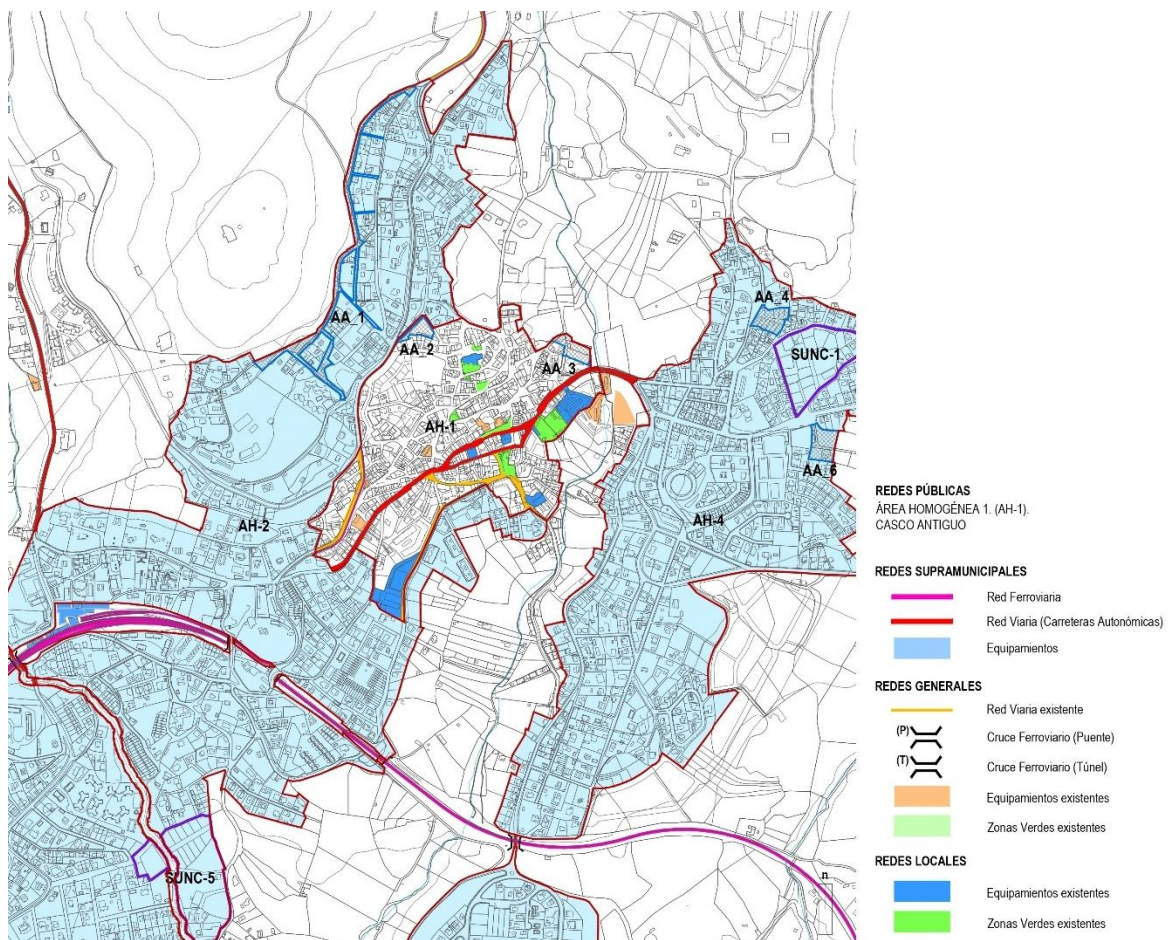


Figura 14. Área Homogénea 1. Redes Públicas

La edificación tiene una altura máxima de 3 plantas, aunque se pueden encontrar numerosos edificios de vivienda multifamiliar que cuentan con 4 y 5 alturas. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Ferrocarriles: el trazado de la línea C-9 de Cercanías (Cercedilla – Puerto de Navacerrada), discurre al oeste del ámbito.

- Red viaria: La carretera M-622 atraviesa longitudinalmente la zona en dirección este-oeste, bifurcándose en las inmediaciones de la Plaza Mayor.
- Equipamientos: Ayuntamiento, Biblioteca municipal, Oficina de Turismo, Escuela Municipal de Danza, aparcamientos de Plaza Nueva, ...
- Espacios libres: Plaza Mayor, donde se ubica el Ayuntamiento, la Plaza Nueva, la Plaza junto a la Iglesia de San Sebastián y la Plaza María Mínguez.

2.4.2. Situación inicial

En el Área Homogénea 1 no se identifican ámbitos sin consolidar. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	206.683,00	
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	0,00	
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	187.633,00	
Superficie edificable	(m ² c)	314.233,46	
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	2.091	
Densidad de viviendas	(viv/ha)	101,17	
Coefficiente de edificabilidad	(m²c/m²s)	1,52	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	9.455,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	9.455,00	
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	2.031,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	6.768,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES GENERALES	8.799,00	
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	14.263,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	6.334,00	
	Red viaria	52.249,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES LOCALES	72.846,00	
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	20.597,00	
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	9,85	Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)	6,55

2.4.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ningún Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado al clasificarse todo el Área Homogénea como Suelo Urbano Consolidado. Sin embargo, se han delimitado en Suelo Urbano Consolidado dos Actuaciones Aisladas, (AA-2. Calle de las Heras y AA-03. Calle Cerquijo), cuya descripción se incluye en los siguientes capítulos.

2.5. AH-2. Norte del ferrocarril

2.5.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Norte del ferrocarril
Superficie Área Homogénea (m ² s)	517.769,00
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	0

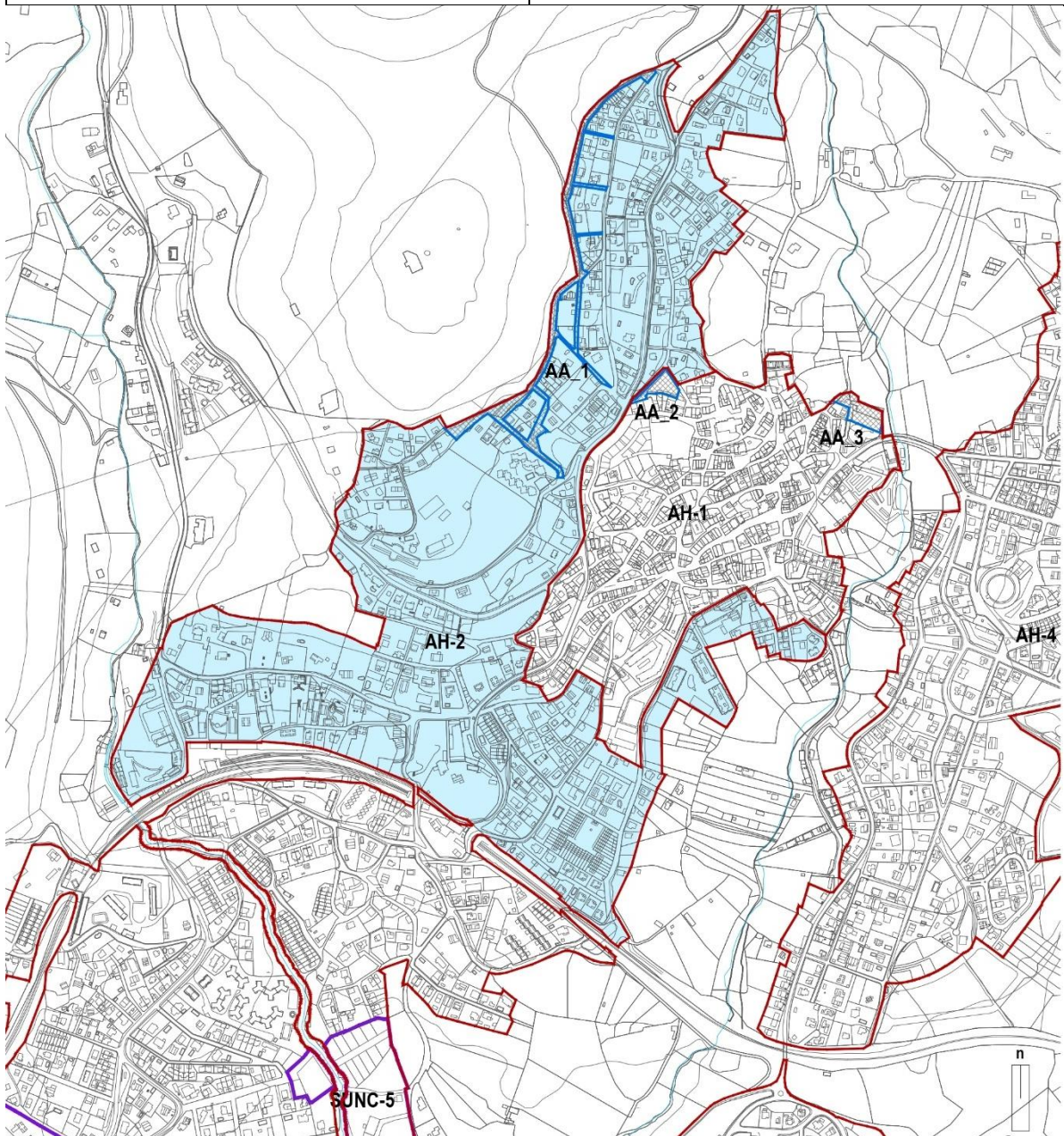


Figura 15. Delimitación del Área Homogénea 2

El Área Homogénea 2 se ubica al oeste del Casco Antiguo, formando un crecimiento urbano situado en las partes bajas del Cerro Colgado, que se apoya en el trazado de la M-622 y la Avenida Francisco Ruano en la zona sur y junto a la Avenida Ramón y Cajal - Calle José Aguinaga y la línea de ferrocarril (C-9) en la zona norte. La estructura viaria y de las manzanas se articula a partir de estos elementos, adaptándose a la pronunciada orografía de la zona. Se contempla como una única Área Homogénea al tratarse de la expansión natural del Casco Antiguo, que presenta unas características propias y diferenciadas del núcleo original, que constituyen una clara unidad en lo funcional. El uso global del área homogénea es el residencial, con algunas tipologías de vivienda colectiva, siendo la predominante la residencia unifamiliar aislada conformando una trama urbana muy poco densa, principalmente en la zona sur junto a la estación de ferrocarril y en la zona norte.

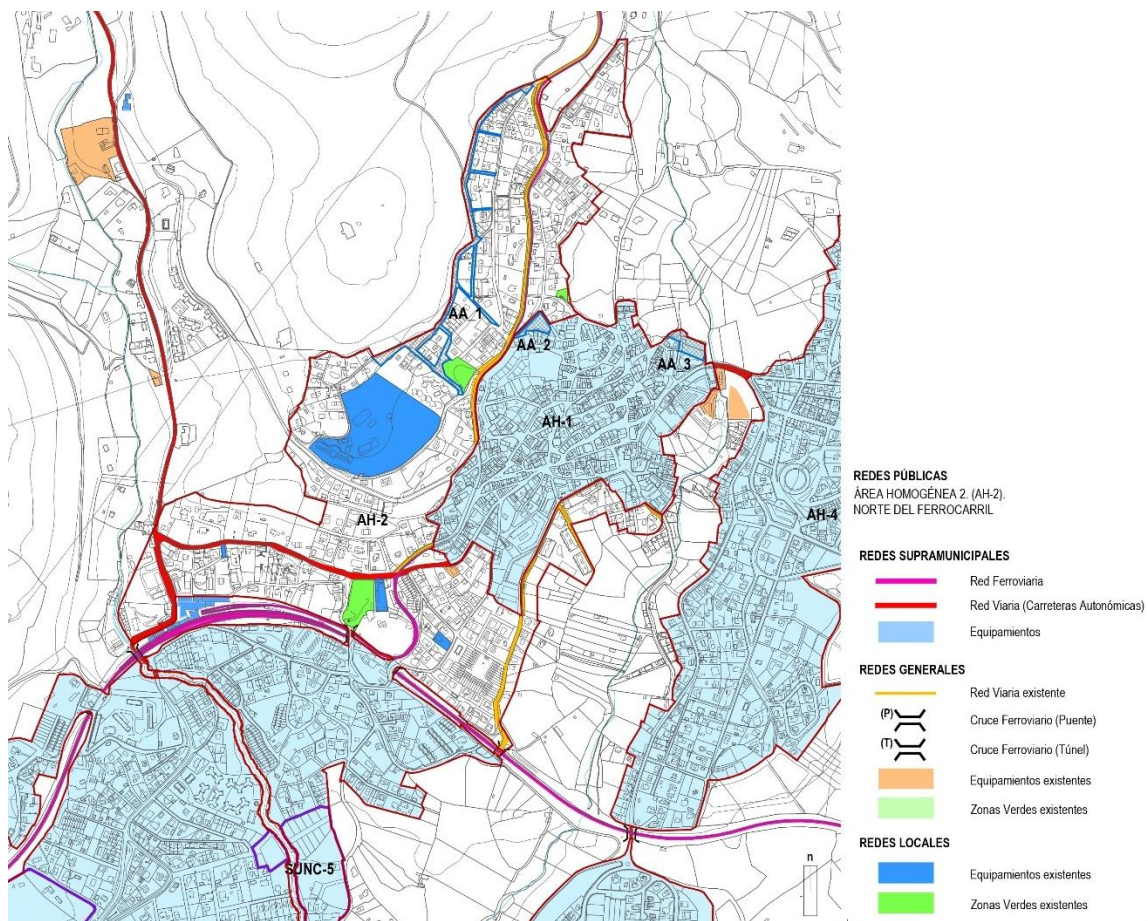


Figura 16. Área Homogénea 2. Redes Públicas

La edificación tiene una altura máxima de 2 plantas, aunque se pueden encontrar agrupaciones de edificios de vivienda multifamiliar que cuentan con 4 y 5 alturas (La Erillas y Vista Hermosa). En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Ferrocarriles: el trazado de la línea C-9 de Cercanías (Cercedilla – Puerto de Navacerrada), discurre al este del ámbito en dirección norte-sur.
- Red viaria: La carretera M-622 atraviesa longitudinalmente el área en dirección este-oeste, y la Avenida Ramón y Cajal - Calle José Aguinaga, en dirección norte – sur, junto al ferrocarril, con el que comparte el espacio público.

- Equipamientos: Oficina de Correos, el Colegio de Nuestra Señora de la Paloma, ubicado en una parcela de grandes dimensiones, dos residencias de ancianos, ...
- Espacios libres: cuenta con dos parques de escala local: Pradoluengo y Las Erillas.

2.5.2. Situación inicial

En el Área Homogénea no se identifican ámbitos sin consolidar, por lo que se clasifica por completo como Suelo Urbano Consolidado. En la siguiente tabla se resumen las principales características del Área Homogénea:

DATOS INICIALES		
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	517.769,00
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	0,00
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	137.286,00
Superficie edificable	(m ² c)	130.659,81
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	824
Densidad de viviendas	(viv/ha)	15,92
Densidad de viviendas corregida*	(viv/ha)	13,17
Coeficiente de edificabilidad	(m ² c/m ² s)	0,25
Coeficiente de edificabilidad corregido (*)	(m²c/m²s)	0,23
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00
	Red viaria	15.190,00
	Red de servicios de infraestructuras	0,00
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	15.190,00
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	505,00
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00
	Red viaria	13.236,00
	Red de servicios de infraestructuras	0,00
	TOTAL REDES GENERALES	13.741,00
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	37.074,00
	Red de espacios libres y zonas verdes	8.376,00
	Red viaria	63.202,00
	Red de servicios de infraestructuras	0,00
	TOTAL REDES LOCALES	108.652,00
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	45.450,00
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	55,14	Est. de Redes Locales (m²s/100m²c) 34,78
(*) Se corrige el coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea no incluyendo las edificaciones con la ordenanza CA. Residencia Colectiva en Altura, ya que se considera que no son compatibles con el modelo de ciudad que se va a plantear para Cercedilla y aumenta considerablemente la superficie edificada, densidad y el coeficiente de edificabilidad del ámbito.		

2.5.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ningún Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado al clasificarse todo el Área Homogénea como Suelo Urbano Consolidado. Sin embargo, se ha delimitado en Suelo Urbano Consolidado una Actuación Aislada (AA-1. Cerro Colgado – Río Navia – Río Guadiana), cuya descripción se incluye en los siguientes capítulos.

2.6. AH-3. Suroeste del ferrocarril

2.6.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Suroeste del ferrocarril
Superficie Área Homogénea (m ² s)	1.224.013,00
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	SUNC-2; SUNC-3; SUNC-4; SUNC-5

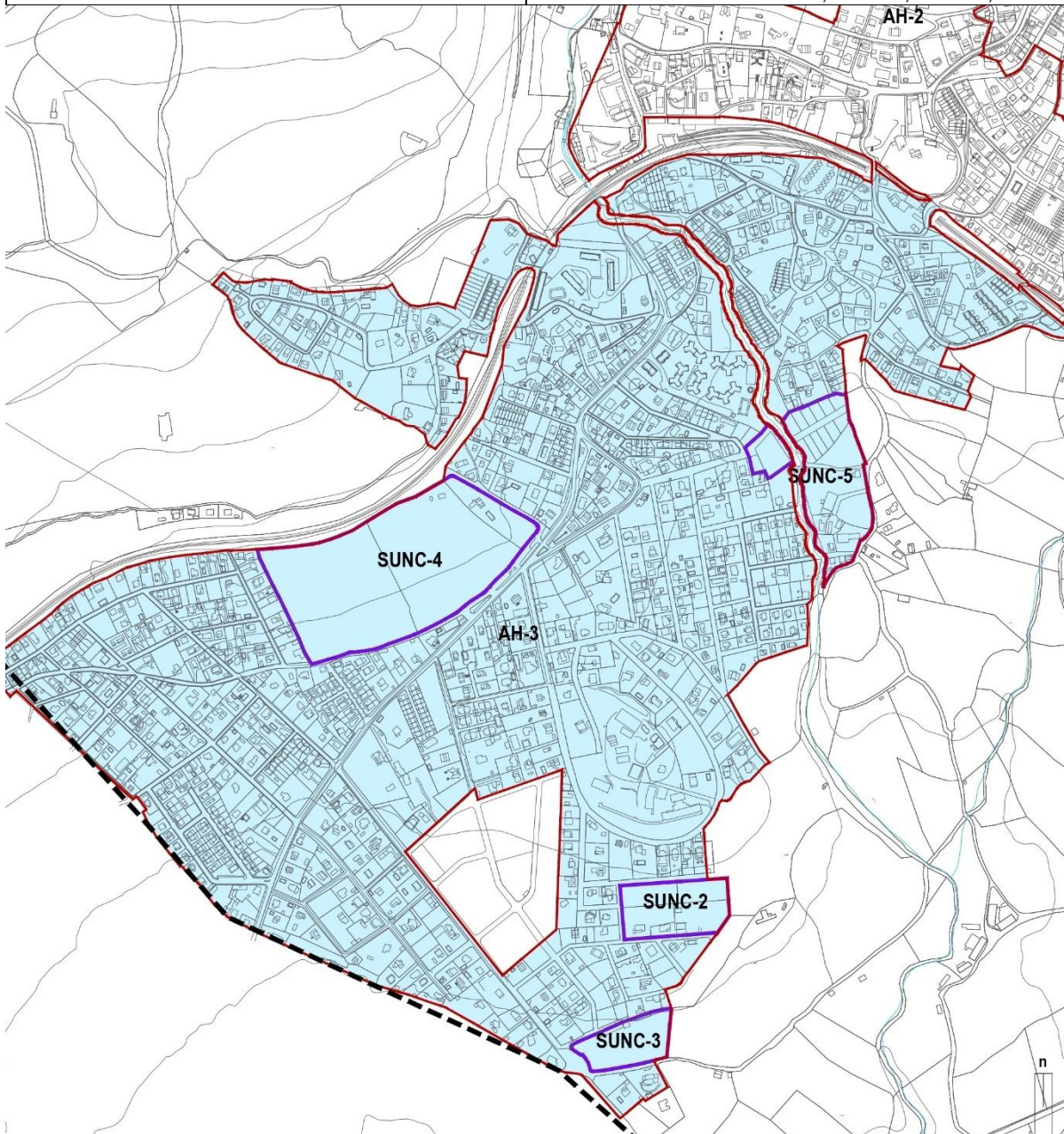


Figura 17. Delimitación del Área Homogénea 3

El Área Homogénea 3 se sitúa al sur del trazado de las vías del ferrocarril, en una zona con una orografía menos compleja que el resto de los ámbitos urbanos, estando atravesada por el cauce del Río de la Venta y conectada mediante la carretera M-622 con el norte de Cercedilla y el municipio de Los Molinos al sur. Se considera como un Área Homogénea única a pesar de tratarse de un ámbito discontinuo, partido por el mencionado cauce, al contar con unas características análogas propias y deiferenciadas del resto del entorno urbano, que constituyen funcionalmente un ámbito unitario. El uso global es el residencial, con algunas tipologías de vivienda colectiva, localizadas en tres grandes agrupaciones residenciales (San Andrés, El Tomillar y Peña Blanca), siendo la predominante la residencia unifamiliar aislada conformando una trama urbana de manzanas regulares de baja densidad.

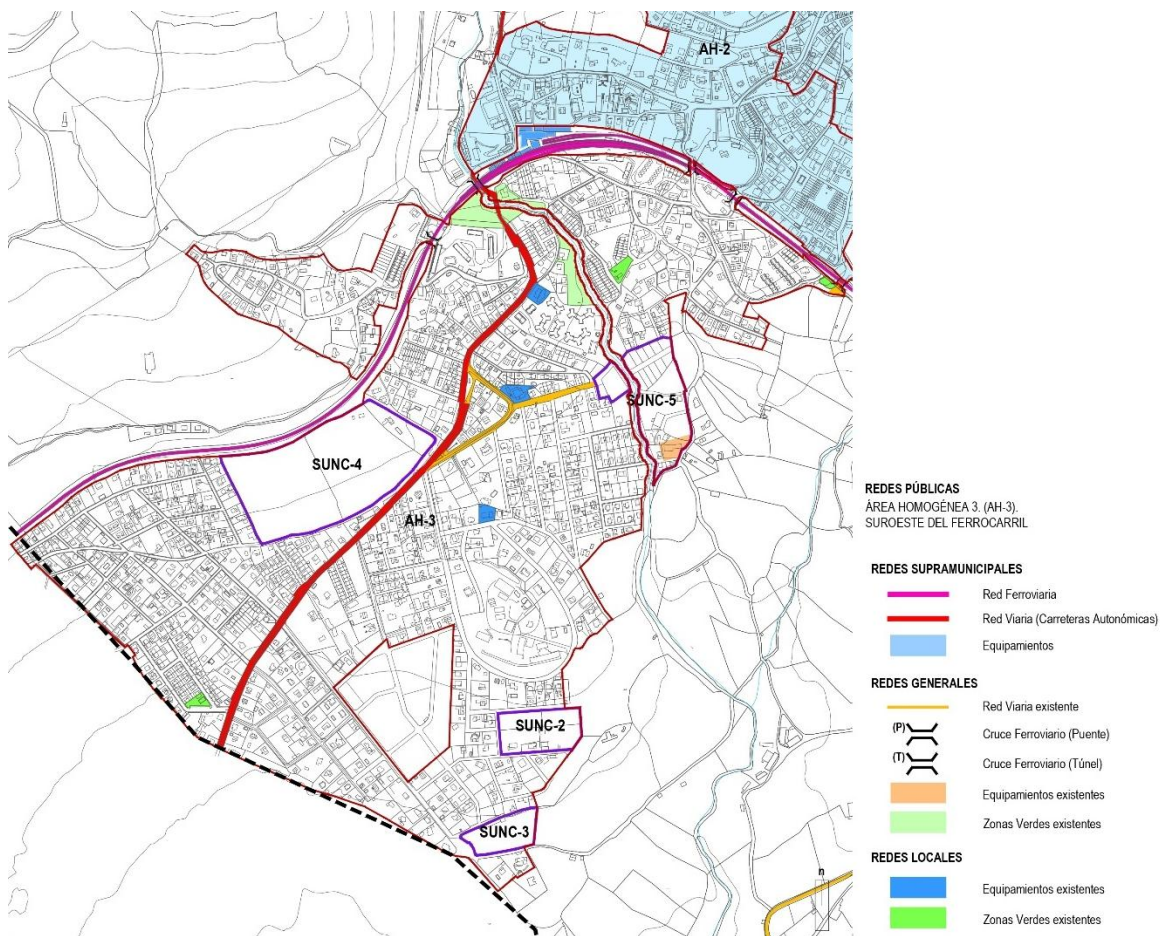


Figura 18. Área Homogénea 3. Redes Públicas

La edificación tiene una altura máxima de 2 plantas, excepto las agrupaciones de vivienda multifamiliar que cuentan con 4 y 5 alturas. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Ferrocarriles: el trazado de la línea C-8 de Cercanías (Cercedilla – Madrid), discurre al norte del ámbito.
- Red viaria: La carretera M-622 atraviesa el ámbito en dirección norte-sur.
- Equipamientos: Cuenta con muy pocos equipamientos, entre los que se encuentran la Ermita de Santa María de la Cabeza, la escuela infantil y dos residencias de personas mayores.
- Espacios libres: cuenta con dos zonas en las inmediaciones del Río de la Venta.

2.6.2. Situación inicial

Es el Área Homogénea más extensa, y cuenta con cuatro ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y un Sector de Suelo Urbanizable en su interior. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES		
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	1.226.043,00
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	131.449,00
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	258.290,00
Superficie edificable	(m ² c)	264.448,56
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	1.463
Densidad de viviendas	(viv/ha)	13,39
Densidad de viviendas corregida*	(viv/ha)	11,13
Coefficiente de edificabilidad	(m ² c/m ² s)	0,24
Coefficiente de edificabilidad corregido(*)	(m²c/m²s)	0,22
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00
	Red viaria	18.482,00
	Red de servicios de infraestructuras	0,00
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	18.482,00
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	2.140,00
	Red de espacios libres y zonas verdes	12.718,00
	Red viaria	6.997,00
	Red de servicios de infraestructuras	0,00
	TOTAL REDES GENERALES	21.855,00
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	4.171,00
	Red de espacios libres y zonas verdes	2.782,00
	Red viaria	282.753,00
	Red de servicios de infraestructuras	0,00
	TOTAL REDES LOCALES	289.706,00
TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)		6.953,00
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	4,75	Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)
		2,63
(*) Se corrige el coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea no incluyendo las edificaciones con la ordenanza CA. Residencia Colectiva en Altura, ya que se considera que no son compatibles con el modelo de ciudad que se va a plantear para Cercedilla y aumenta considerablemente la superficie edificada, la densidad y el coeficiente de edificabilidad del ámbito.		

2.6.3. Actuaciones propuestas

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea, se delimitan cuatro ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado. Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el coeficiente de edificación máximo de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado máximo será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta. En los siguientes capítulos se incluye información más detallada sobre cada uno de estos ámbitos.

2.7. AH-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)

2.7.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Este del arroyo de la Teja (Ensanche)
Superficie Área Homogénea (m ² s)	489.360,00
Uso global / Uso pomenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	SUNC-1

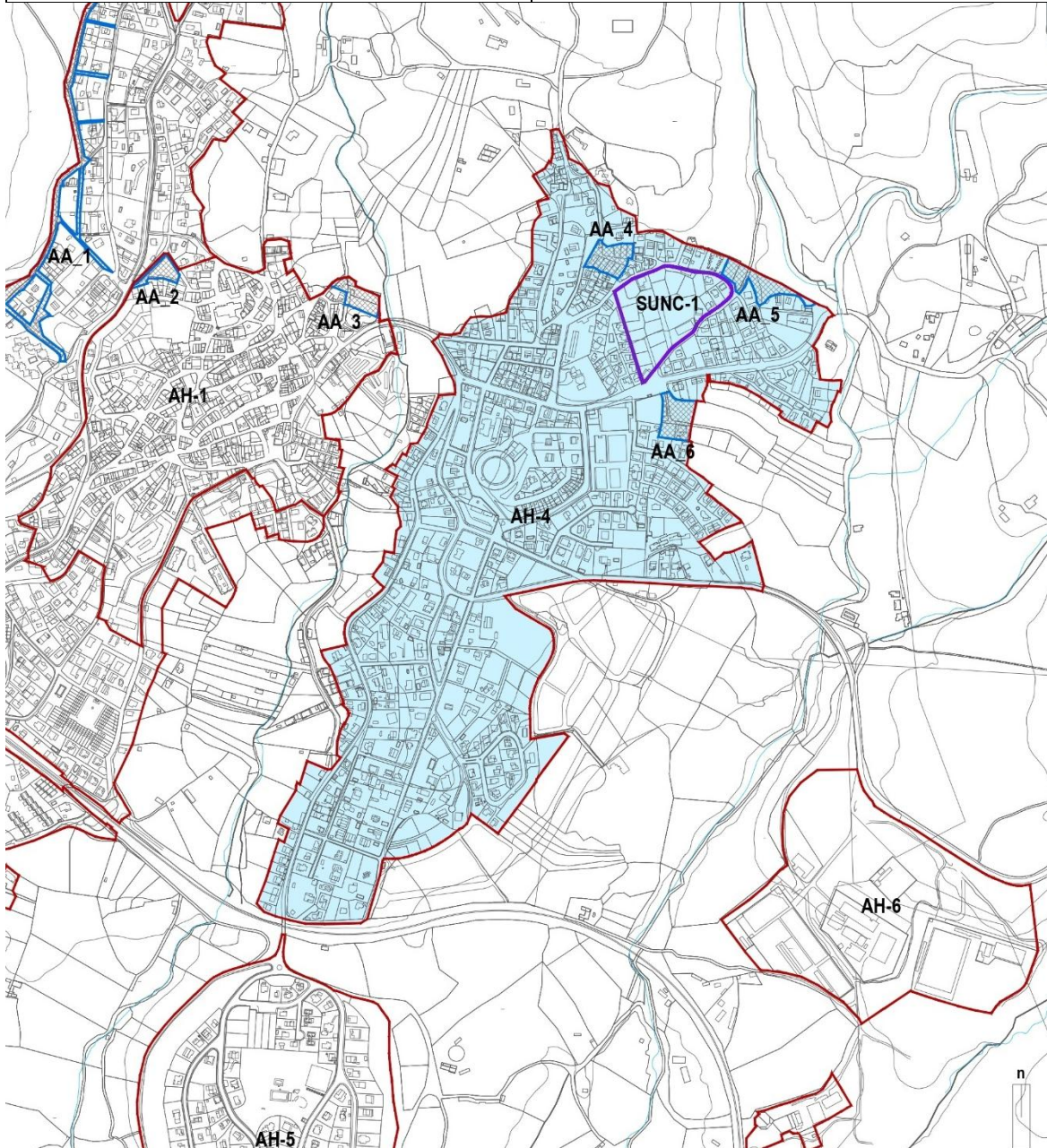


Figura 19. Delimitación del Área Homogénea 4

El Área Homogénea AH-4, está formada por el núcleo urbano situado al este del Casco Antiguo y el cauce del Arroyo de la Teja, limitando al norte con las zonas protegidas, al este con dos sectores de Suelo Urbanizable asumidos del planeamiento vigente (SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes) y SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)) y al sur con el trazado de la línea ferroviaria (C-8. Cercedilla-Madrid). Este núcleo se encuentra atravesado por dos importantes ejes viarios, la carretera autonómica M-622, en dirección este-oeste y el Camino Viejo de El Escorial, que discurre del norte hacia el sur, conectando con la Urbanización de la Cabezuela. Se plantea como un Área Homogénea, ya que es un ámbito urbano autónomo, que presenta una considerable homogeneidad tipológica, un relativo aislamiento con el resto de zonas urbanas, y un tamaño adaptado a los recorridos para acceder peatonalmente a los equipamientos. El uso global es el residencial, siendo las tipologías unifamiliares aisladas las predominantes, conformando una trama de baja densidad.

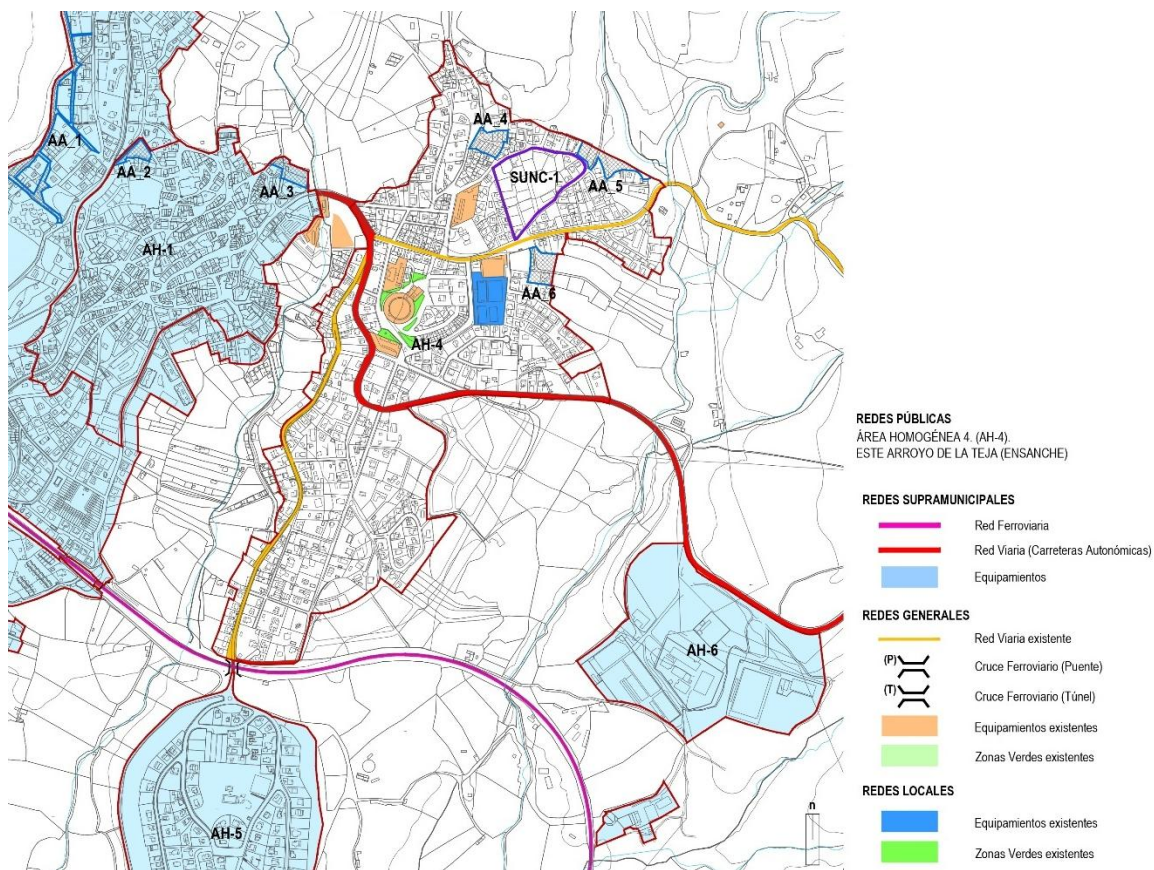


Figura 20. Área Homogénea 4. Redes Públicas

La edificación tiene una altura máxima de 2 plantas, excepto alguna edificación de vivienda multifamiliar que cuenta con 4 alturas. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Ferrocarriles: el trazado de la línea C-8 de Cercanías (Cercedilla – Madrid), discurre al sur del ámbito.
- Red viaria: la carretera M-622 atraviesa el ámbito en dirección este-oeste y norte-sur el Camino Viejo de El Escorial.
- Equipamientos: cuenta con varios equipamientos relevantes, entre los que se encuentran la Plaza de Toros, el Cuartel de la Guardia Civil, Centro Médico y el Pabellón Deportivo.
- Espacios libres: cuenta con pequeñas zonas verdes en las inmediaciones de la Plaza de Toros.

2.7.2. Situación inicial

En términos globales, se trata de un área ampliamente consolidada, aunque se identifica un ámbito que no ha sido desarrollado, y que se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES		
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	489.360,00
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	20.109,00
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	118.463,00
Superficie edificable	(m ² c)	121.171,02
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	657
Densidad de viviendas	(viv/ha)	14,00
Coefficiente de edificabilidad	(m²c/m²s)	0,26
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00
	Red viaria	11.134,00
	Red de servicios de infraestructuras	0,00
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	11.134,00
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	13.753,00
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00
	Red viaria	9.534,00
	Red de servicios de infraestructuras	0,00
	TOTAL REDES GENERALES	23.287,00
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	7.012,00
	Red de espacios libres y zonas verdes	2.692,00
	Red viaria	76.236,10
	Red de servicios de infraestructuras	0,00
	TOTAL REDES LOCALES	85.940,10
TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)		9.704,00
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	14,77	Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)
		8,01

2.7.3. Actuaciones propuestas

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea, se delimita un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-1). Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el coeficiente de edificación máximo de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado máximo será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta. Asimismo, se han delimitado en Suelo Urbano Consolidado tres Actuaciones Aisladas (AA-4. Calle de los Cantos Gordos y AA-5. Calle de las Huertas – Río Pradillo y AA-6. Camino Navalcaballo – Calle Manuel Gómez Amezúa). En los siguientes capítulos se incluye información más detallada sobre los mencionados ámbitos.

2.8. AH-5. Urbanización La Cabezuela

2.8.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Urbanización La Cabezuela
Superficie Área Homogénea (m ² s)	217.266,00
Uso global / Uso pomenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	0

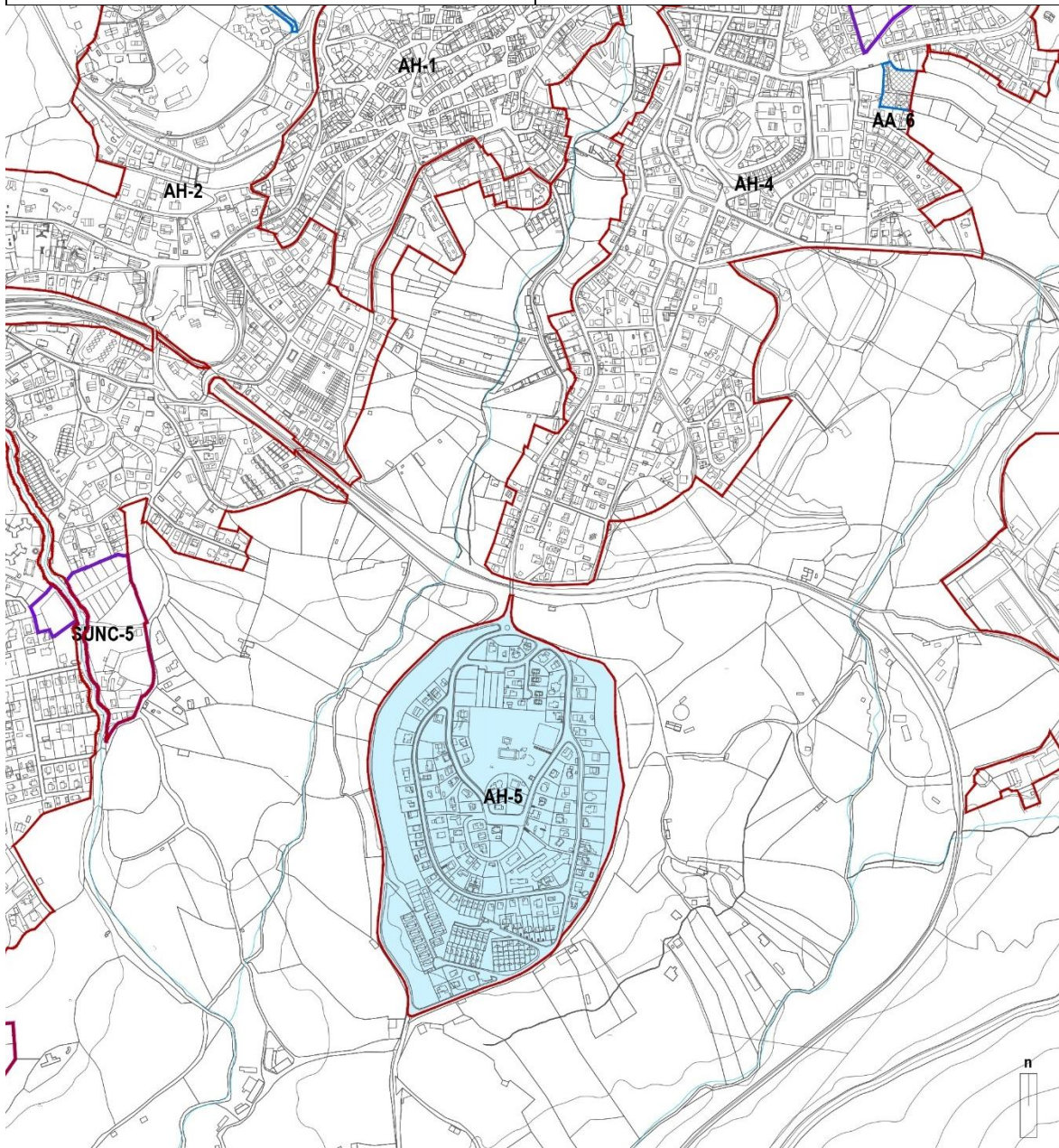


Figura 21. Delimitación del Área Homogénea 5

El Área Homogénea AH-5, delimita la Urbanización de la Cabezuela, un desarrollo urbano que comienza a gestarse en la década de los 70, estando incluida como Suelo Urbano en las NNSS vigentes. Esta zona urbana se ubica en lo alto de un promontorio situado al sur del AH-4 (Este del Arroyo de la Teja-Ensanche), con el que se conecta a través de un puente sobre la línea ferroviaria, por donde discurre el Camino Viejo de El Escorial, al oeste del ámbito. La trama urbana se articula generando anillos concéntricos, situándose en la base de la urbanización unas bandas de zonas verdes, protegiendo las manzanas de uso residencial unifamiliar situadas en el interior. Se contempla como Área Homogénea debido a su aislamiento respecto a los otros núcleos urbanos, que genera un entorno autónomo, además de contar con una importante homogeneidad tipológica. El uso global es el residencial, siendo las tipologías unifamiliares aisladas las predominantes con una altura máxima de 2 plantas, conformando una trama de baja densidad.

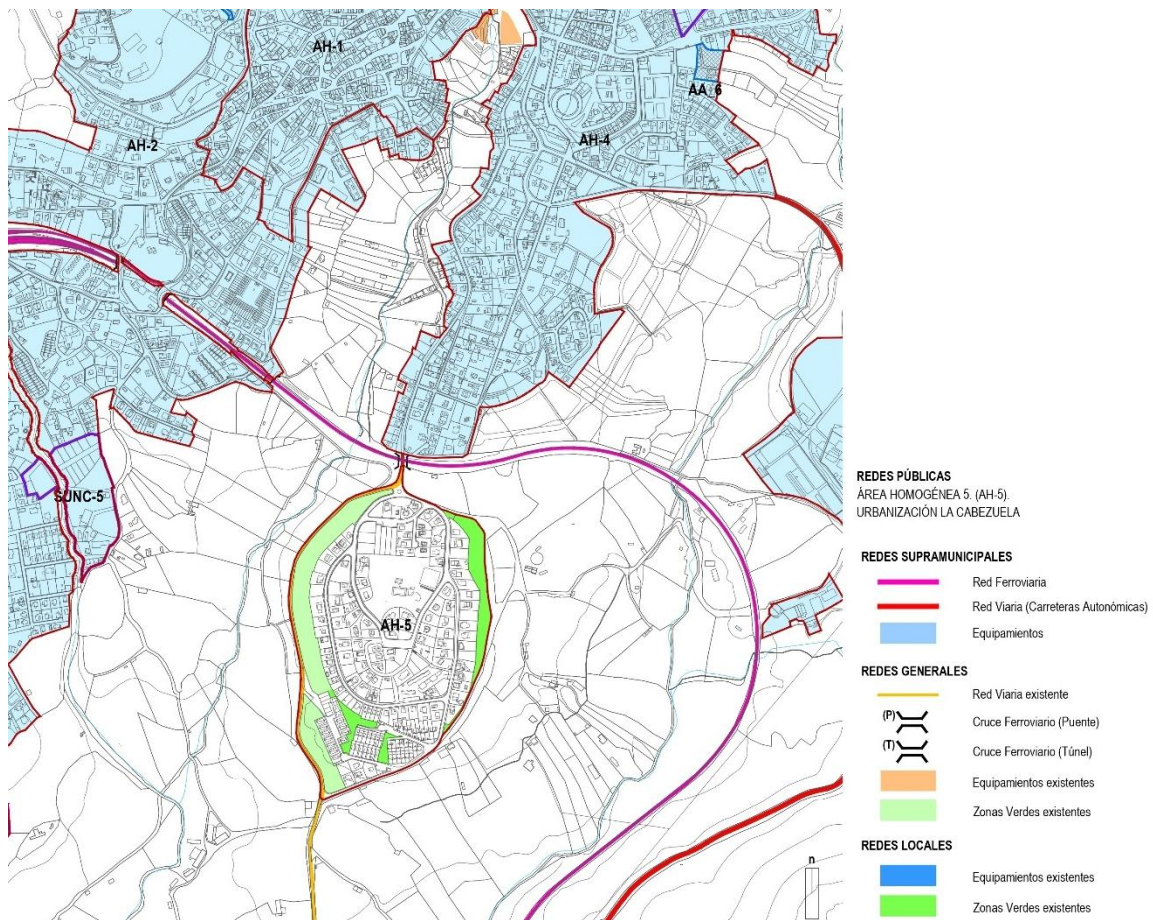


Figura 22. Área Homogénea 5. Redes Públicas

En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Ferrocarriles: el trazado de la línea C-8 de Cercanías (Cercedilla – Madrid), discurre al norte del ámbito.
- Red viaria: el Camino Viejo de El Escorial atraviesa el ámbito en dirección norte-sur
- Equipamientos: tan solo cuenta con un equipamiento privado situado en el centro de la urbanización.
- Espacios libres: cuenta con grandes zonas verdes en las partes bajas de la colina, formando unas franjas de protección con el Suelo No Urbanizable.

2.8.2. Situación inicial

En el Área Homogénea no se identifican ámbitos sin consolidar, por lo que se clasifica por completo como Suelo Urbano Consolidado. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES		
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	217.266,00
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	0,00
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	39.708,00
Superficie edificable	(m ² c)	39.990,06
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	304
Densidad de viviendas	(viv/ha)	14,00
Coefficiente de edificabilidad	(m²c/m²s)	0,18
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00
	Red viaria	0,00
	Red de servicios de infraestructuras	0,00
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	0,00
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes	26.516,00
	Red viaria	5.940,00
	Red de servicios de infraestructuras	0,00
	TOTAL REDES GENERALES	32.456,00
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes	13.805,00
	Red viaria	49.823,00
	Red de servicios de infraestructuras	0,00
	TOTAL REDES LOCALES	63.628,00
TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)		13.805,00
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	45,39	Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)
		34,52

2.8.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ninguna intervención ni reordenación en el Área Homogénea.

2.9. AH-6. La Dehesilla

2.9.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	La Dehesilla
Superficie Área Homogénea (m ² s)	139.774,00
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Dotacional
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	0

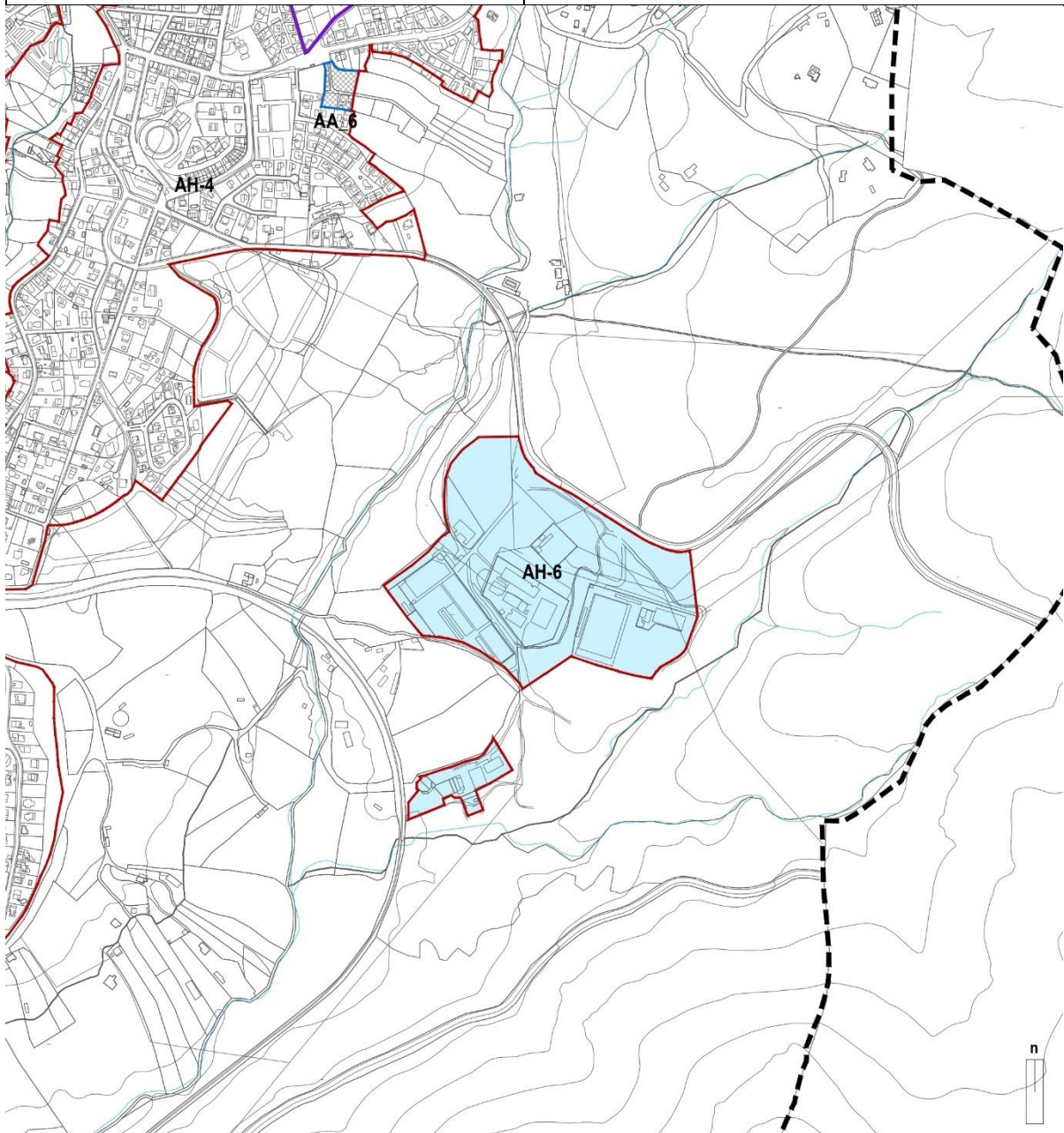


Figura 23. Delimitación del Área Homogénea 6

El Área Homogénea AH-6. La Dehesilla, se sitúa al este del término municipal de Cercedilla, en terrenos situados entre la carretera M-622 y la línea ferroviaria (C-8 de Cercanías), donde se ubicaba históricamente el cementerio, la subestación eléctrica y el matadero de la localidad. Posteriormente, junto a estos equipamientos se construyeron otros equipamientos como el tanatorio municipal, el Instituto de Educación Secundaria La Dehesilla, los campos de fútbol y club de pádel y el punto limpio. Se establece como Área Homogénea debido a su aislamiento y autonomía funcional respecto a los otros núcleos urbanos, además de contar con una importante homogeneidad tipológica. El uso global es el dotacional.

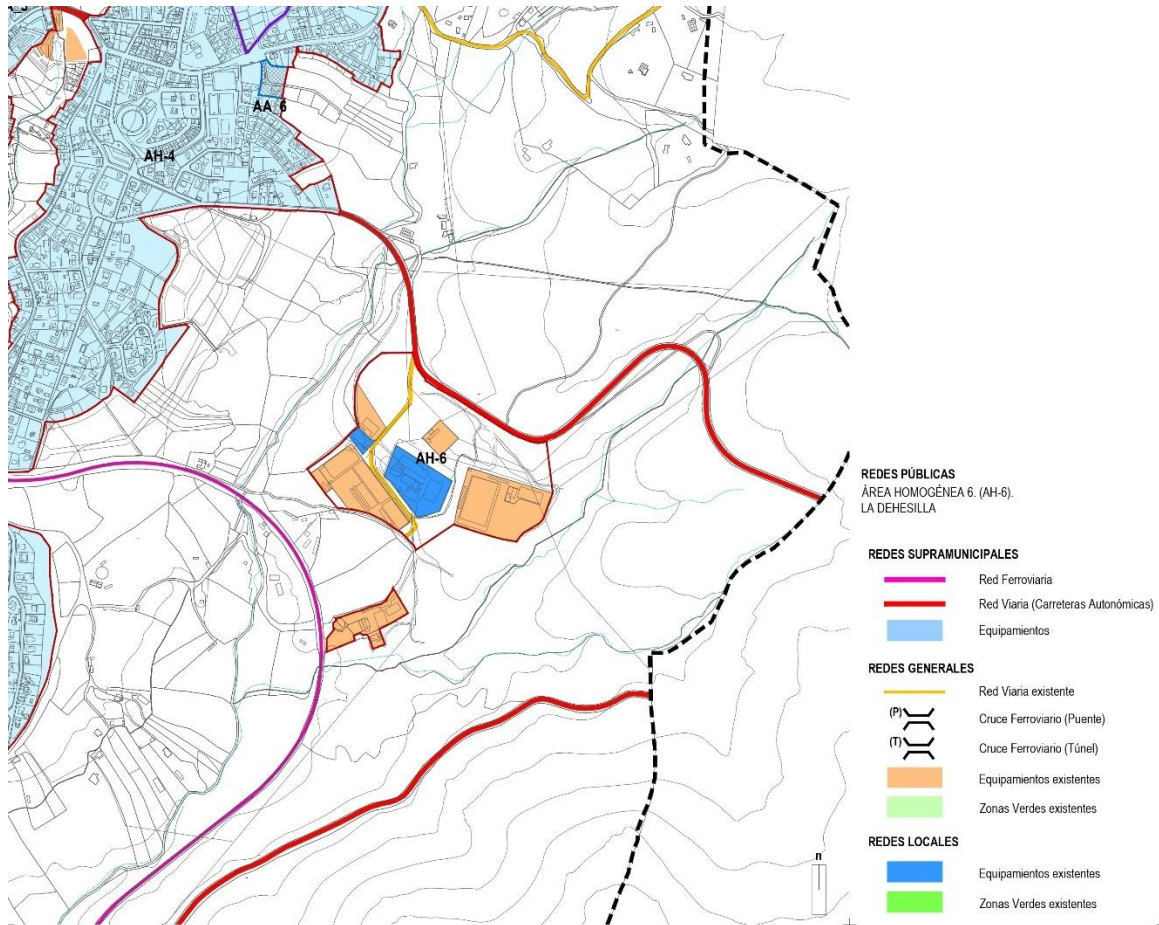


Figura 24. Área Homogénea 6. Redes Públicas

La edificación tiene una altura máxima de 2 plantas. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Ferrocarriles: el trazado de la línea C-8 de Cercanías (Cercedilla – Madrid), discurre al sur del ámbito.
- Red viaria: la carretera M-622 atraviesa el ámbito en dirección este-oeste al norte del ámbito, conectándolo con el resto de áreas urbanas.
- Equipamientos: cuenta con varios equipamientos relevantes, entre los que se encuentran el cementerio, tanatorio municipal, subestación eléctrica, campos de fútbol y pistas de pádel, IES La Dehesilla, matadero y punto limpio.
- Espacios libres: no cuenta con zonas verdes.

2.9.2. Situación inicial

En el Área Homogénea no se identifican ámbitos sin consolidar, por lo que se clasifica por completo como Suelo Urbano Consolidado. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie Área Homogénea	(m ² s)	139.774,00	
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	0,00	
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	0,00	
Superficie edificable	(m ² c)	0,00	
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	0,00	
Densidad de viviendas	(viv/ha)	0,00	
Coficiente de edificabilidad	(m²c/m²s)	0,00	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	0,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	0,00	
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	54.970,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	0,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES GENERALES	54.970,00	
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	13.729,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	71.075,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES LOCALES	84.804,00	
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	13.729,00	
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	0,00	Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)	0,00

2.9.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ninguna intervención ni reordenación en el Área Homogénea.

Capítulo 3. ACTUACIONES AISLADAS

Las Actuaciones Aisladas delimitadas en esta fase se sitúan principalmente en la zona norte del Suelo Urbano, tres de ellas en los encuentros que se producen entre el mismo y las zonas de especial protección, y las otras dos son áreas urbanas interiores de pequeñas dimensiones, en las que se considera necesario realizar una intervención para dotarles de los elementos básicos de urbanización establecidos por la LSCM. Los ámbitos contemplados son los siguientes:

1. **AA-1.** Cerro Colgado – Río Navia – Río Guadiana
2. **AA-2.** Calle de las Heras
3. **AA-3.** Calle Cerquijo
4. **AA-4.** Calle de los Cantos Gordos
5. **AA-5.** Calle de las Huertas – Río Pradillo
6. **AA-6.** Camino Navalcaballo – Calle Manuel Gómez Amezúa

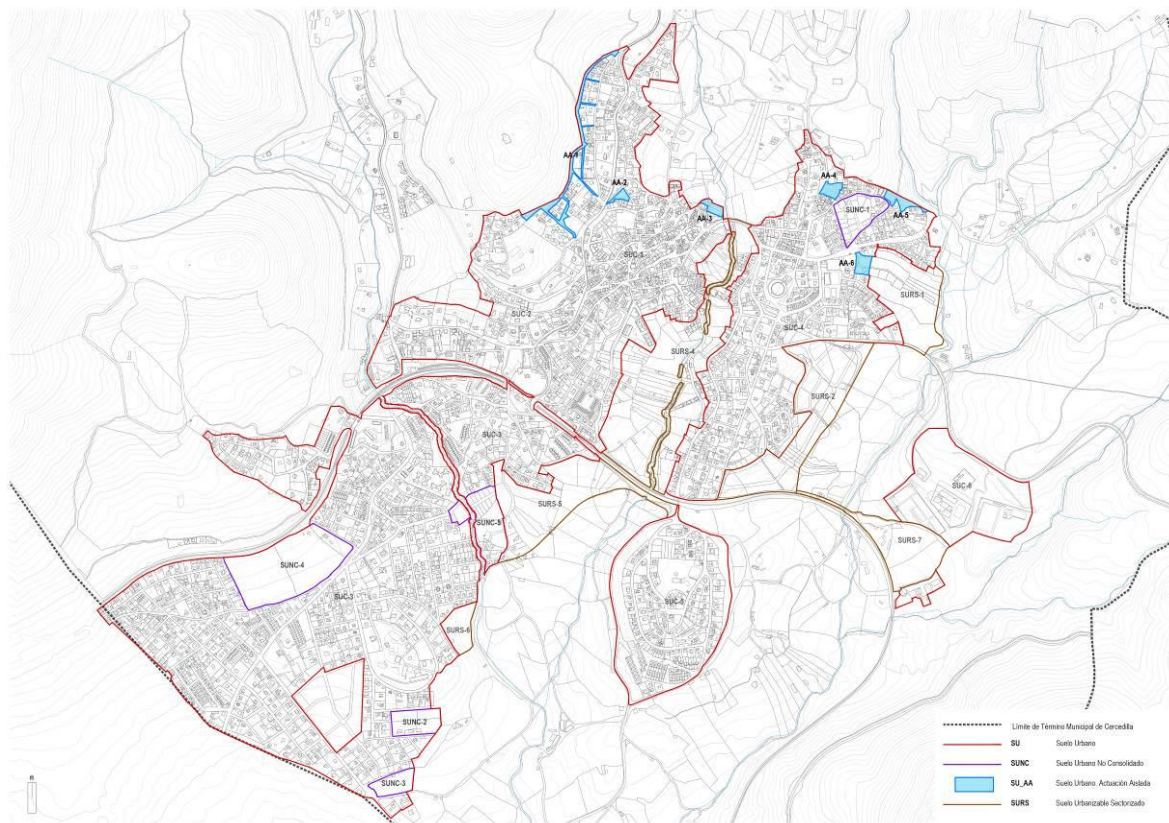


Figura 25. Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano

3.1. AA-1. Cerro Colgado – Río Navia – Río Guadiana.

Se delimita una zona de unos 12.580 m², que limita con el borde del Suelo Urbano y las zonas protegidas, donde se observa que existen actualmente viarios que no cumplen con los estándares de urbanización básicos. Esta actuación plantea la obtención de suelos para dar continuidad a la red viaria, sin incluir las obras de urbanización, permitiendo una correcta conexión al sur con la calle Cerro Colgado, una mejora a los accesos a las viviendas situadas en la zonas, generando un borde urbano de calidad, que permitirá proteger de posibles invasiones (aparcamientos eventuales o similares) las zonas protegidas.

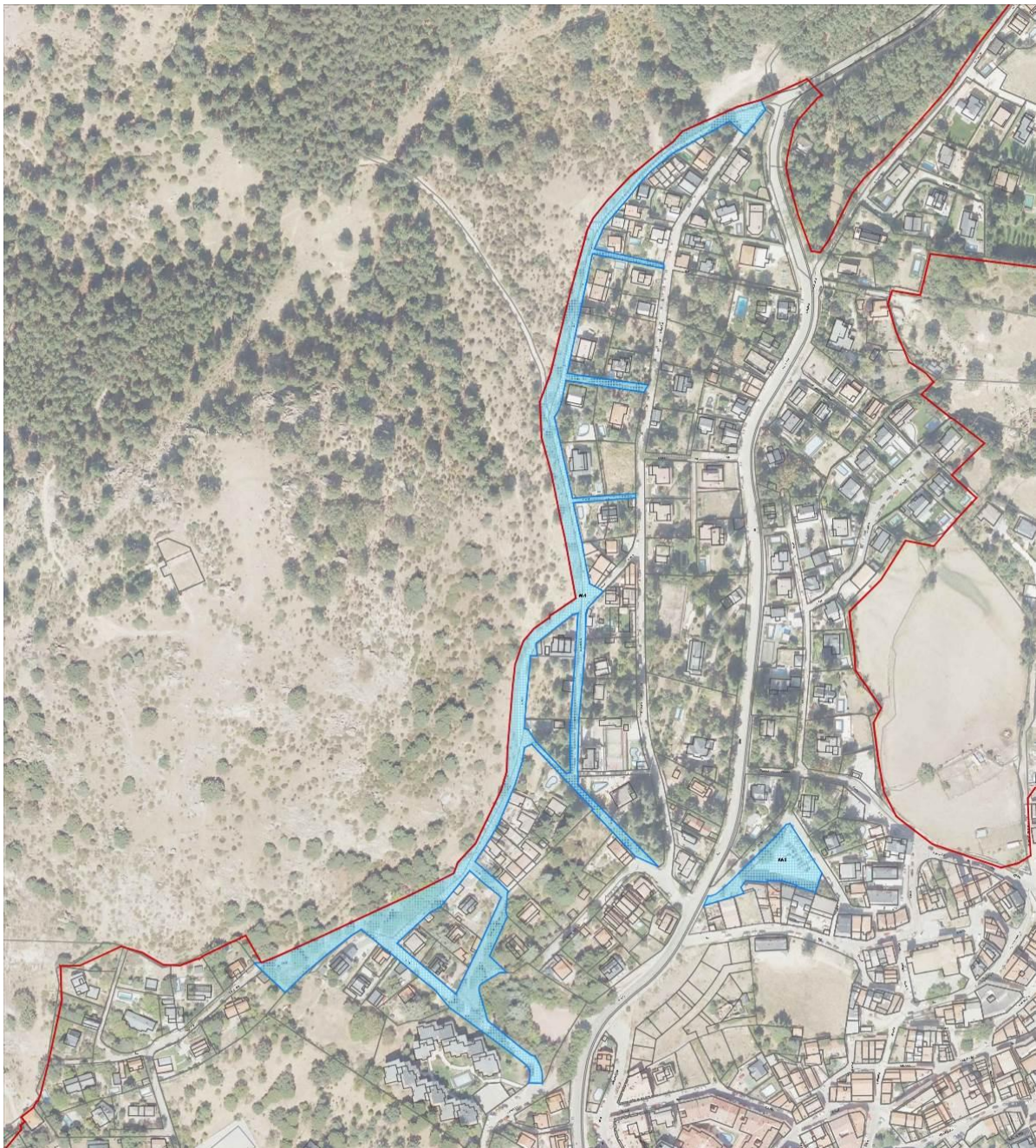


Figura 26. AA-1 .Cerro Colgado-Río Navia-Río Guadiana

3.3. AA-3. Calle Cerquijo.

En este ámbito de 2.566 m², se adapta el límite del Suelo Urbano al de las zonas especialmente protegidas, incluyendo unas parcelas, (sin ocupar o con edificaciones de carácter rústico) y el viario que les da acceso, que actualmente está muy degradado y no cumple con unos anchos mínimos y unos estándares de calidad urbana básicos. Se propondrá una Actuación de Dotación que permita ampliar y dar continuidad al vial existente.



Figura 28. AA-3 .Calle Cerquijo

3.4. AA-4. Calle de los Cantos Gordos

Esta Actuación de Renovación Urbana en Suelo Urbano Consolidado se plantea en un vacío de 3.150 m², situado en la calle de los Cantos Gordos, en la que se ha podido observar que catastralmente, se encuentra dividida en unas 10 parcelas residenciales con un acceso central en “cul-de-sac”. Se propondrá la obtención de suelos para la cesión, urbanización y renovación urbana del ámbito.



Figura 29. AA-4 .Calle de los Cantos Gordos

3.5. AA-5. Calle de las Huertas – Río Pradillo

En este ámbito de 3.840 m², se adapta el límite del Suelo Urbano al de las zonas especialmente protegidas, incluyendo unas parcelas, (sin ocupar o con edificaciones de carácter rústico). Se propondrá una actuación que permita generar un borde urbano unitario, cerrando la trama urbana y obteniendo suelos para la ubicación de una zona verde junto al cauce del Río de las Fuentes.

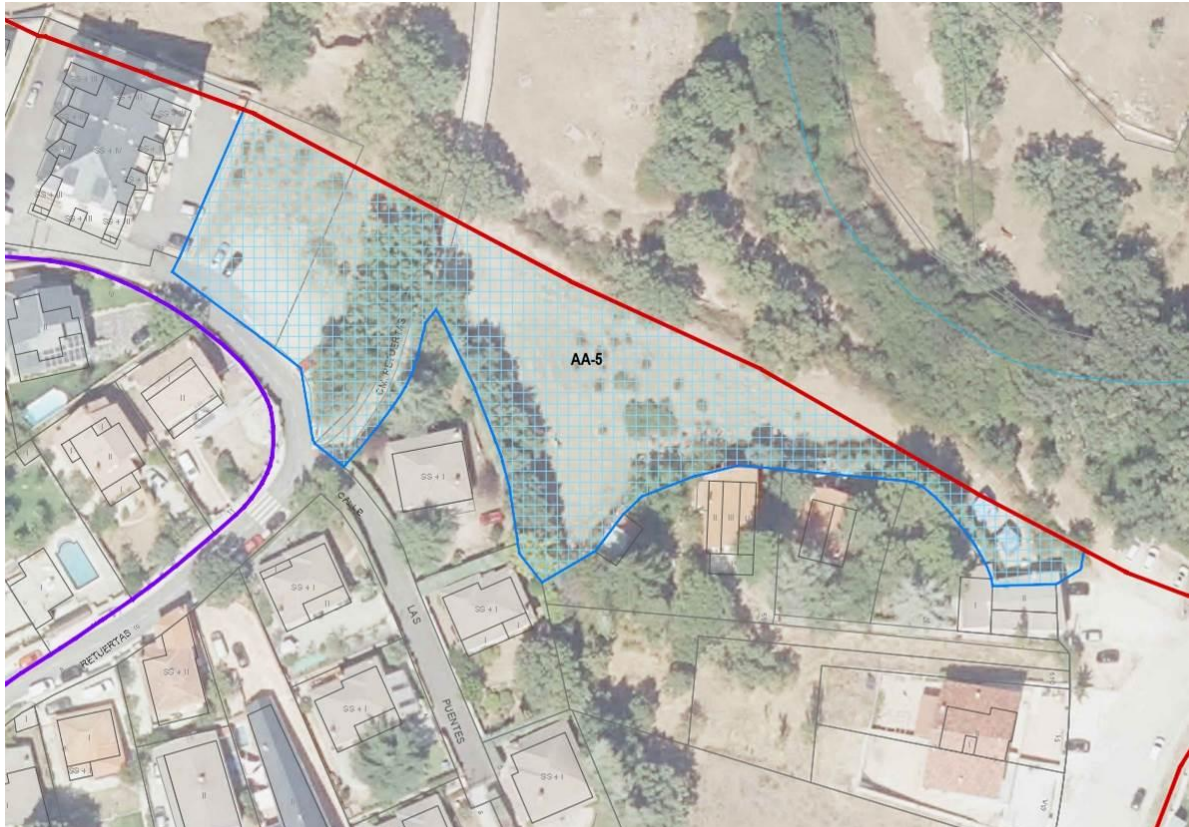


Figura 30. AA-5. Calle de las Huertas – Río Pradillo

3.6. AA-6. Camino Navalcaballo – Calle Manuel Gómez Amezúa

Se propone este ámbito de 3.617 m², con el objeto de obtener un viario público que permita darle a las parcelas interiores la condición de solar, creando además un nuevo vial que conecte la calle Manuel Gómez Amezúa, con el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SURS-1. (SAU-1 Las Fuentes).



Figura 31. AA-6. Camino Navalcaballo – Calle Manuel Gómez Amezúa

Capítulo 4. ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En este capítulo se describen los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos por el presente Plan General. Las determinaciones establecidas para cada uno se complementarán con el contenido de las fichas individualizadas incluidas en el Volumen 1 del Bloque III de este Documento de Avance. El Suelo Urbano No Consolidado está conformado por cinco Ámbitos de Actuación, y supone una superficie total de 151.558 m²s. El uso global de todos ellos es el residencial, exceptuando el SUNC-4, que es dotacional. A continuación, se muestra una tabla con los parámetros para cada Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	USO GLOBAL	SUP. BRUTA (m ² s)	SUP. NETA (m ² s)	COEF EDIF (m ² c/m ² s)	EDIF MÁX (m ² c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIV
SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	Residencial	20.109	20.109	0,26	5.228	15	30
SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	Residencial	15.125	15.125	0,22	3.328	15	23
SUNC-3. (UASU-5)*	Residencial	10.191	10.191	0,22	2.242	15	15
SUNC-4. UA Dotacional	Dotacional	76.168	76.168	0,22	16.757	0	0
SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	Residencial	29.965	27.825	0,22	6.122	15	42
Total SUNC		151.558	149.418		33.677		110

(*). Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado remitidos del Planeamiento Vigente

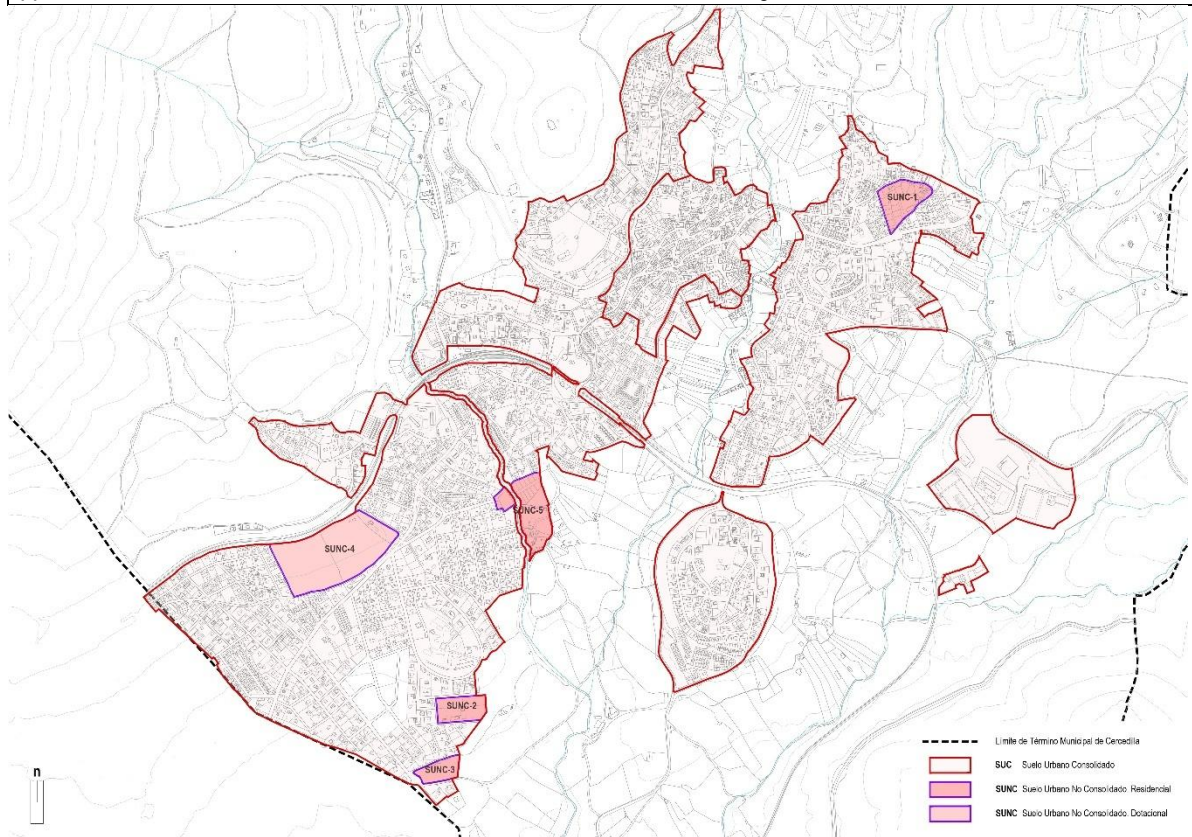


Figura 32. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

4.1. SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)

4.1.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-1 incluye una serie de parcelas situadas en el noreste del núcleo urbano de Cercedilla, delimitadas por la calle de los Huertos y el Camino de las Retuertas. Se trata de un ámbito formado por los terrenos de la antigua Unidad de Actuación UASU-1, que a pesar de contar con algunas edificaciones ejecutadas en su interior, se encuentra sin desarrollar urbanísticamente por lo que no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 20.109 m²s.

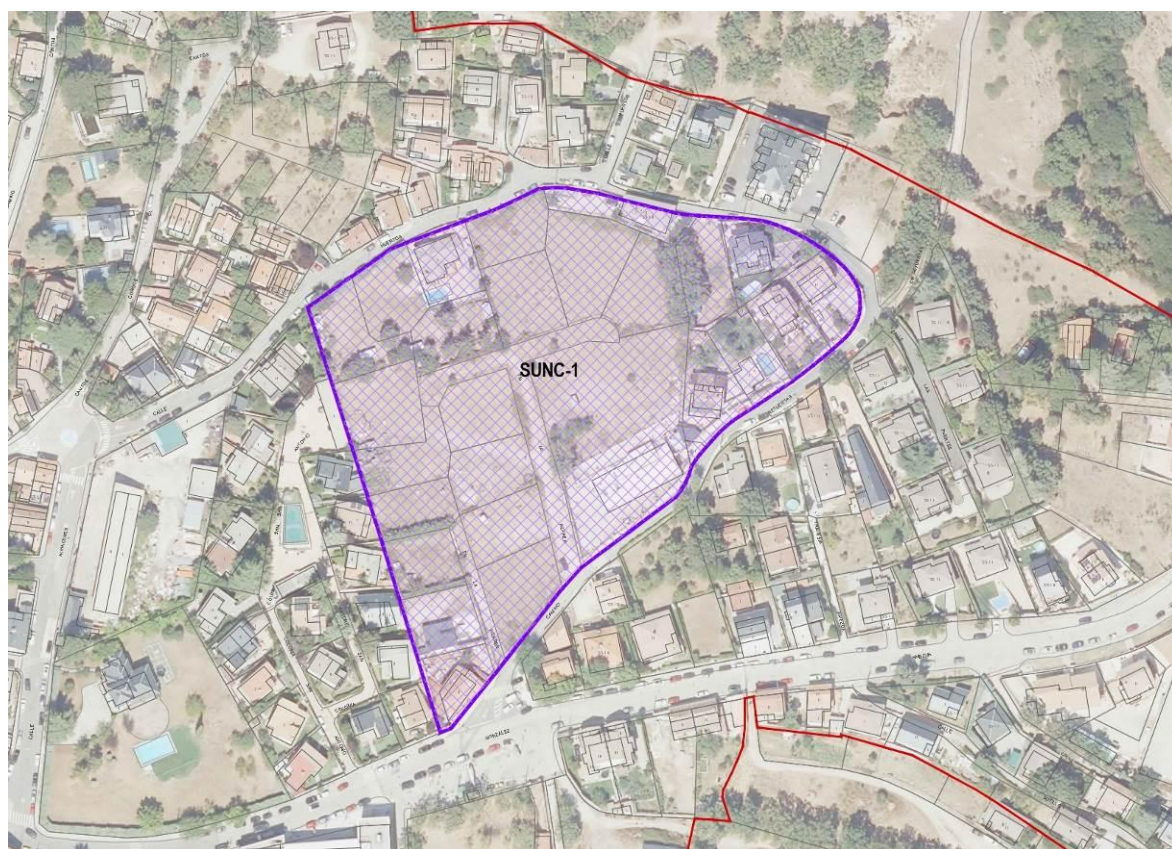


Figura 33. SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio).

4.1.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.1.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 2 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 2 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.1.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,26 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 5.228 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.1.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 30 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 15 viviendas por hectárea.

4.1.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.1.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan no reserva superficie para este ámbito.

El ámbito contará con una reserva para Redes Locales de 1.570 m²s, de las que al menos 785 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM.

4.1.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.1.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de esta zona urbana. En el interior del ámbito se encuentran varias viviendas que han sido ejecutadas sin haber cumplido con los procedimientos urbanísticos de desarrollo que establece la legislación. Se estudiarán en fases posteriores las superficies edificables de las viviendas ya ejecutadas, definiendo la estrategia a emplear para establecer la superficie edificable del ámbito.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 2 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.2. SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)

4.2.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-2 incluye una serie de parcelas situadas al sur del núcleo urbano de Cercedilla. Se trata de un ámbito formado por los terrenos de la antigua Unidad de Actuación UASU-3, que se encuentra sin desarrollar y que, al ser revisado como tal en base a sus condiciones físicas actuales, no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 15.125 m²s.



Figura 34. SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica).

4.2.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.2.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 2 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 2 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.2.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,22 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 3.328 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.2.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 23 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 15 viviendas por hectárea.

4.2.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.2.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan no reserva superficie para este ámbito.

El ámbito contará con una reserva para Redes Locales de 998 m²s, de las que al menos 499 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM.

4.2.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.2.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano al sur del núcleo de Cercedilla, conformando un borde urbano de calidad urbana y ambiental. En el interior del ámbito se encuentran varias viviendas que han sido ejecutadas sin haber cumplido con los procedimientos urbanísticos de desarrollo que establece la legislación. Se estudiarán en fases posteriores las superficies edificables de las viviendas ya ejecutadas, definiendo la estrategia a emplear para establecer la superficie edificable del ámbito.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en

la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 2 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.3. SUNC-3. (UASU-5)

4.3.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-3 incluye una serie de parcelas situadas al sur del núcleo urbano de Cercedilla. Se trata de un ámbito formado por los terrenos de la antigua Unidad de Actuación UASU-5, que se encuentra sin desarrollar y que, al ser revisado como tal en base a sus condiciones físicas actuales, no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 10.191 m²s.

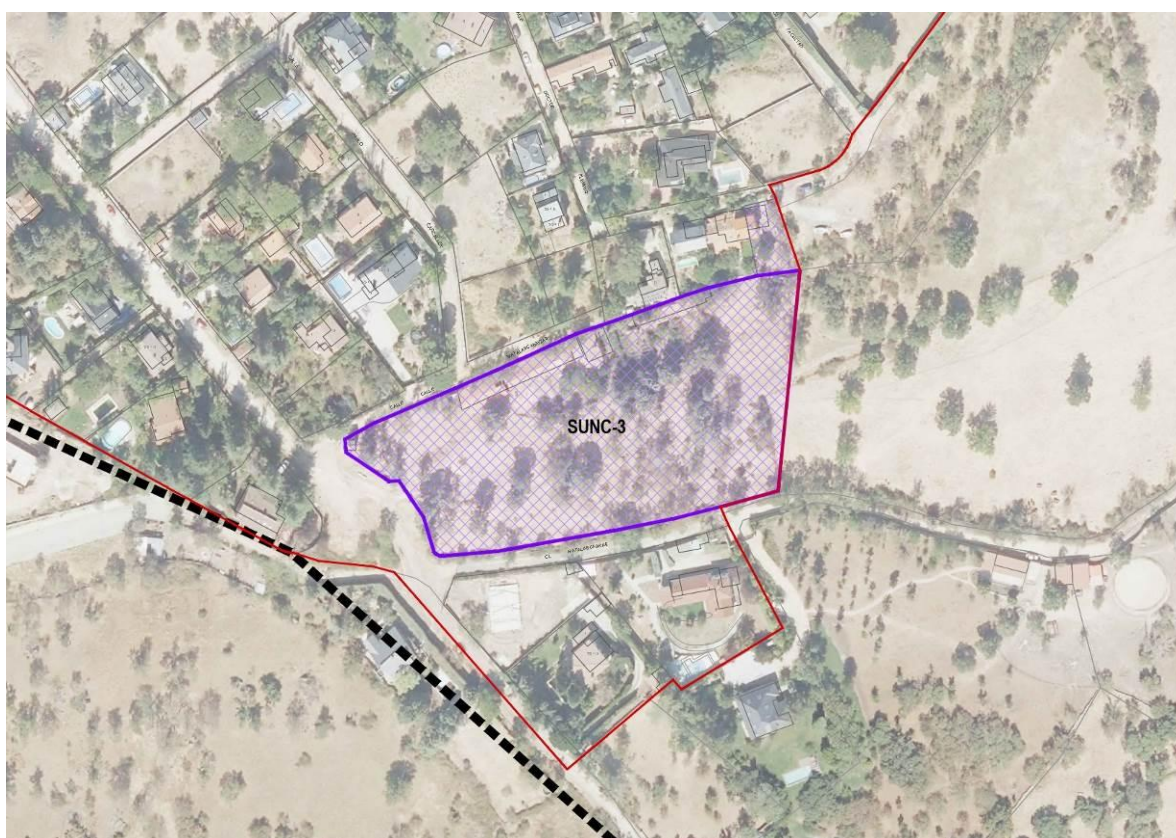


Figura 35. SUNC-3. (UASU-5).

4.3.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.3.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 2 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 2 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.3.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,22 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 2.242 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.3.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 15 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 15 viviendas por hectárea.

4.3.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.3.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan no reserva superficie para este ámbito.

El ámbito contará con una reserva para Redes Locales de 674 m²s, de las que al menos 337 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM.

4.3.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.3.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano al sur del núcleo de Cercedilla, conformando un borde urbano de calidad urbana y ambiental.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 2 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.4. SUNC-4. UA Dotacional

4.4.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-04 incluye una serie de parcelas situadas al suroeste del núcleo urbano de Cercedilla. Se trata de un ámbito formado por los terrenos de propiedad de una Fundación, que actualmente están calificados como suelo de uso dotacional, que se encuentra sin desarrollar y que, al ser revisado como tal en base a sus condiciones físicas actuales, no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie de 76.168 m²s.

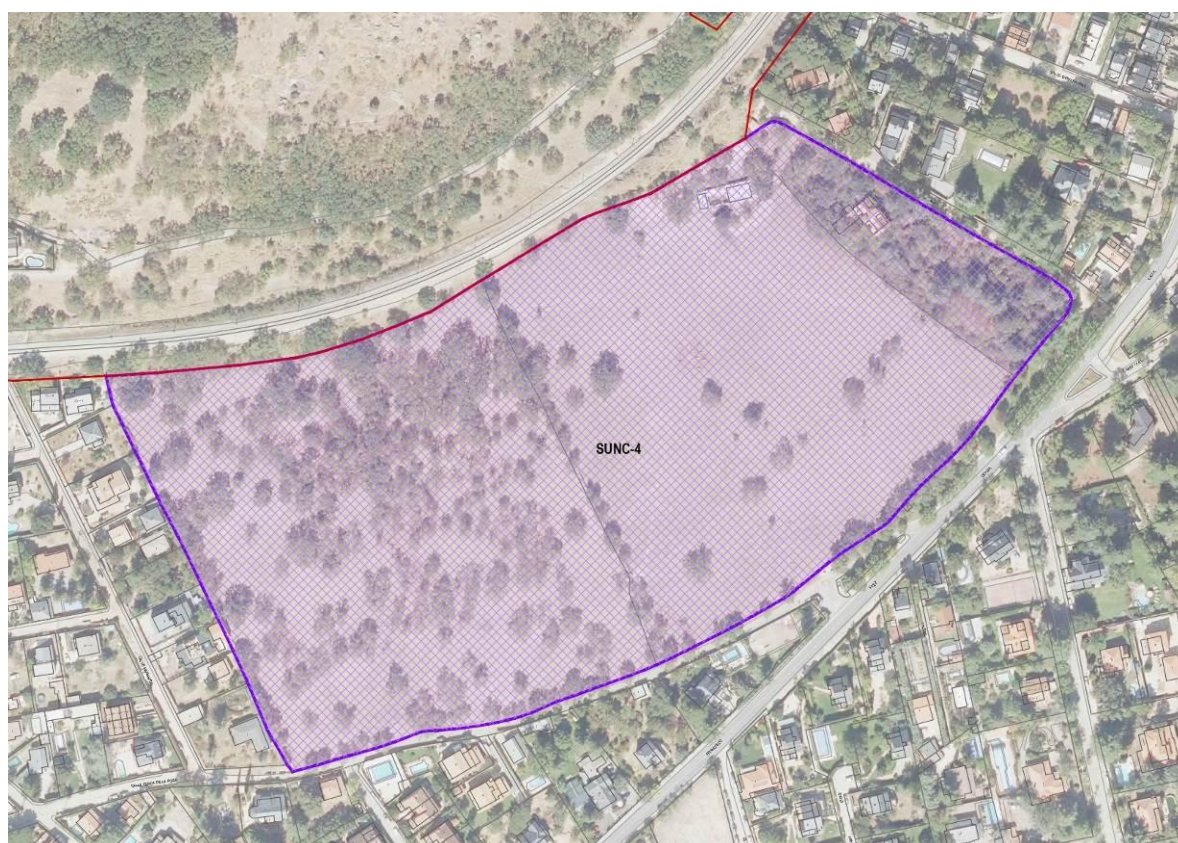


Figura 36. SUNC-4. UA Dotacional

4.4.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el DOTACIONAL.

4.4.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 2 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.4.4. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan no reserva superficie para este ámbito.

El ámbito contará con una reserva para Redes Locales de 5.028 m²s, de las que al menos 2.514 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM.

4.4.5. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Plan Parcial, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

4.4.6. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano al suroeste del núcleo de Cercedilla, permitiendo la construcción de parcelas de uso dotacional de escala urbana y local.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.5. SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.

4.5.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-5 incluye una serie de parcelas situadas junto al Río de la Venta, en las inmediaciones de la Ermita de Santa María. Se trata de un ámbito en el que se pueden observar numerosas parcelas sin ocupar y edificaciones muy degradadas y que, al ser revisado como tal en base a sus condiciones físicas actuales, se procede a clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 29.965 m²s, a la que se deduce una superficie de 2.140 m²s del sistema general de equipamiento existente de la Ermita de Santa María, quedando una superficie neta de 27.825 m²s.

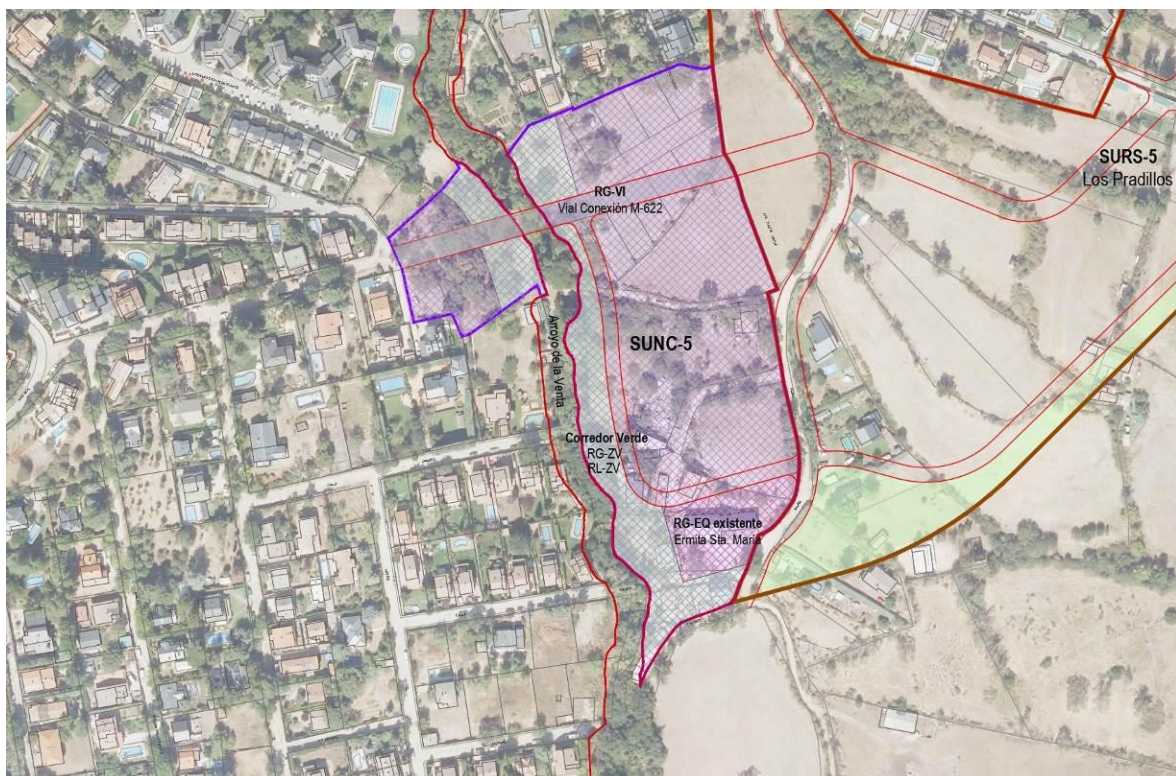


Figura 37. SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas. (No vinculante)

4.5.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.5.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 2 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.5.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,22 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 6.122 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.5.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 42 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 15 viviendas por hectárea.

4.5.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.5.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación.

Para las redes generales, este ámbito albergará el conjunto de cesiones de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (6.736 m²s), que se distribuirán entre el viario de conexión entre la calle Hachas-Ctra M-622 y las zonas urbanas del norte y este (1.941 m²s), y un tramo del Corredor Verde del Río de la Venta (4.793 m²s).

La red local tendrá una superficie de 1.836 m²s, de las que al menos 918 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM.

4.5.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.5.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

Dentro de las estrategias de modelo de ciudad planteadas en el presente PGOU, se encuentran la ejecución del vial que atraviesa el Río de la Venta desde la calle Hachas, conectando con las zonas urbanas situadas en el norte y este del municipio. El tramo de este vial incluido en el Ámbito de Actuación se clasifica como Sistema General y el sector deberá acometer las obras de conexión y refuerzo mediante un puente que cruza el cauce del Río de la Venta, clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Cauces y Riberas.

Por otro lado, se incluyen terrenos colindantes al Río de la Venta, que formarán parte de un corredor verde que conecte de forma peatonal, ciclista y ambiental las distintas zonas urbanas con las áreas especialmente protegidas del norte. Asimismo, se planteará la recuperación del entorno de la Ermita de Santa María, lugar de peregrinación que actualmente está muy degradado y no cuenta con espacios de calidad para acoger la romería que se celebra anualmente.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Capítulo 5. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

5.1. Áreas de Reparto y Sectores

En este capítulo se describen pormenorizadamente los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Las determinaciones establecidas para cada uno se complementarán con el contenido de las fichas individualizadas incluidas en el tomo denominado “Fichas de Ordenación y Gestión”.

La totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado constituye **una única Área de Reparto, con una superficie de 568.186 m²s y un Aprovechamiento Unitario de Reparto de 0,2597 (m² uso predom. / m²s)**. Se han previsto siete sectores, seis de ellos con uso global Residencial y otro con uso global Industrial-Terciario. A continuación, se muestran los principales parámetros establecidos para cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
SECTOR		SUPERFICIES GENERALES				POBLACIÓN MÁXIMA	
CÓDIGO	USO GLOBAL	SUP. BRUTA (m ² s)	SUP. NETA (m ² s)	C. EDIF. (m ² c/m ² s)	SUP. EDIF. (m ² c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIVIENDAS
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)	Residencial	64.940	64.104	0,3000	19.231	20	128
SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	Residencial	101.615	101.615	0,1906	19.364	10	99
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	Residencial	52.088	52.088	0,1300	6.771	7	36
SURS-4. Arroyo de la Teja	Residencial	197.194	196.224	0,3000	58.867	20	392
SURS-5. Los Pradillos	Residencial	88.570	88.570	0,3000	26.571	20	177
SURS-6. Río de la Venta Sur	Residencial	14.001	14.001	0,3000	4.200	20	28
SURS-7. La Dehesilla	Ind.-Terciario	51.584	51.584	0,2700	13.928	0	0
TOTAL SURS		569.992	568.186	0,2621	148.932	-	860

(*). Ámbitos de Suelo Urbanizable remitidos del Planeamiento Vigente en tramitación

Tabla 10. Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado

El Plan General remite el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable sectorizado a la redacción del correspondiente Plan Parcial, a excepción de los sectores donde en la actualidad se están tramitando los instrumentos de planeamiento correspondientes que establecen la ordenación pormenorizada (SURS-2. SAU-2. Navalcaballo y SURS-3. SAU-3. Los Arroyuelos). Para estos sectores, el Plan General incorporará en fases de tramitación sucesivas la ordenación pormenorizada establecida por los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente. Para el presente Documento de Avance se ha incorporado en los planos de calificación del suelo la ordenación pormenorizada más actualizada de estos sectores, conforme al estado de tramitación actual de los citados instrumentos de planeamiento.

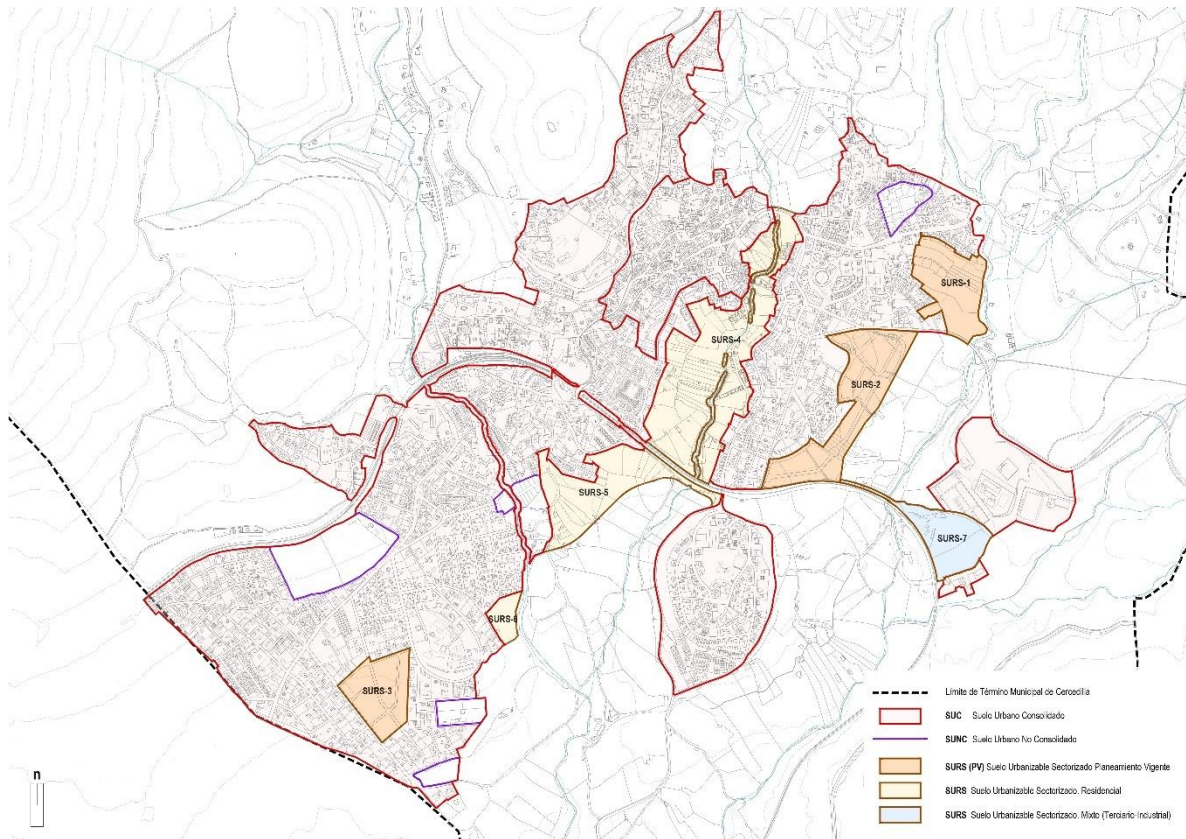


Figura 38. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado

5.2. Aprovechamiento Unitario de Reparto

El presente PGOU establece una única Área de Reparto (AR), constituida por la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado (6 sectores con uso global residencial, 1 sector con uso global mixto industrial-terciario).

Conforme a lo previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el proceso de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento en Suelo Urbanizable Sectorizado, se consideran dos fases: una primera de equidistribución en el área de reparto y una segunda de reparcelación en los sectores o unidades de ejecución en que éstos hayan podido ser divididos. De acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la LSCM, al área de reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto, que será la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área. El valor del aprovechamiento unitario de reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla establece dos Usos Globales para los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que integran el Área de Reparto: Residencial y Mixto (Industrial – Terciario). Con el fin de homogeneizar los distintos usos globales de cada sector con el uso global predominante del Área de Reparto, el PGOU establece como Uso Global del Área de Reparto el uso Residencial, puesto que es el uso predominante en cuanto a la edificabilidad.

EDIFICABILIDAD POR USO GLOBAL					
CLASE DE SUELO	SECTOR	USO GLOBAL	SUP. BRUTA (m ² s)	SUP. EDIF. (m ² c)	EDIF. POR USO GLOBAL
Suelo Urbanizable	SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)	Residencial	64.940	19.231	135.005
	SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	Residencial	101.615	19.364	
	SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	Residencial	52.088	6.771	
	SURS-4. Arroyo de la Teja	Residencial	197.194	58.867	
	SURS-5. Los Pradillos	Residencial	88.570	26.571	
	SURS-6. Río de la Venta Sur	Residencial	14.001	4.200	
	SURS-7. La Dehesilla	Ind.-Terciario	51.584	13.928	13.928
TOTAL SURS			568.186	148.932	148.932

Tabla 11. Edificabilidad por uso global en el Área de Reparto (Suelo Urbanizable Sectorizado)

Una vez establecido el uso global del Área de Reparto (Uso Residencial), se procede a calcular el Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto. De acuerdo a lo establecido en el artículo 84.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el cálculo del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto, expresado en el uso global predominante del AR, se realiza dividiendo el sumatorio de los aprovechamientos de los diferentes sectores (expresados en el uso global predominante) entre la superficie total del Área de Reparto.

Con esta cuantificación, se elabora la siguiente tabla, de la que se obtendrá el cálculo del Aprovechamiento Unitario (AU) del Área de Reparto (expresado en el uso global predominante) según la siguiente fórmula:

$$AU \text{ del AR} = \frac{\sum m^2ch \text{ del uso global}}{m^2s \text{ del área de reparto}}$$

APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO								
SECTOR	USO GLOBAL	SUP. BRUTA (m ² s)	SUP. NETA (m ² s)	C. EDIF. BRUTO (m ² c/m ² s)	SUP. EDIF. (m ² c)	COEF. HOMOG. USO GLOBAL DEL AR	APROV. USO GLOBAL (m ² Uso Global del AR)	APROV. UNIT.
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)	Resid.	64.940	64.104	0,3	19.231	1	19.231	0,3
SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	Resid.	101.615	101.615	0,1906	19.364	1	19.364	0,1906
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	Resid.	52.088	52.088	0,13	6.771	1	6.771	0,13
SURS-4. Arroyo de la Teja	Resid.	197.194	196.224	0,3	58.867	1	58.867	0,3
SURS-5. Los Pradillos	Resid.	88.570	88.570	0,3	26.571	1	26.571	0,3
SURS-6. Río de la Venta Sur	Resid.	14.001	14.001	0,3	4.200	1	4.200	0,3
SURS-7. La Dehesilla	Ind.-Terc.	51.584	51.584	0,27	13.928	0,9	12.535	0,243
TOTAL ÁREA DE REPARTO		569.992	568.186	0,2621	148.932	-	147.540	0,2597

Tabla 12. Cálculo del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto

En la tabla anterior se han aplicado los siguientes coeficientes de homogeneización con respecto al uso global predominante del Área de Reparto, que es el uso residencial:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN RESPECTO AL USO GLOBAL DEL ÁREA DE REPARTO	
Usos Globales	Coefficiente de Homogenización
Residencial (uso predominante del AR)	1,00
Industrial-Terciario	0,90

Tabla 13. Coeficientes de homogeneización respecto al uso global del área de reparto

En consecuencia, según los resultados del cálculo realizado, el aprovechamiento de los diferentes sectores (homogeneizado y expresado en el uso global predominante) alcanza un total de **147.540 m² construibles en uso global residencial**. Dividiendo este aprovechamiento entre la superficie de suelo del Área de Reparto (**568.186 m²s**) obtenemos un **Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto de 0,2597 m²ch/m²s**.

Tal como se indica en el artículo 85 de la LSCM sobre la gestión por áreas de reparto en sectores de suelo urbanizable, cada sector de suelo urbanizable sectorizado por el Plan General materializará la equidistribución respecto al área de reparto. Como puede observarse en el cálculo anteriormente realizado, se producen las siguientes situaciones:

- Los sectores SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes), SURS-4. Arroyo de la Teja, SURS-5. Los Pradillos y SURS-6. Río de la Venta Sur, cuentan con un Aprovechamiento Unitario (**0,3000 m²ch/m²s**) superior al Aprovechamiento Unitario de reparto del conjunto del Suelo Urbanizable Sectorizado (**0,2597 m²ch/m²s**), por lo que en cumplimiento del **Art. 85.1.a de la LSCM**, habrán de incorporarse a las actuaciones la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores, o bien mediante la cesión al municipio o a la Comunidad de Madrid de terrenos destinados a redes públicas generales o supramunicipales, o bien mediante la entrega a la administración correspondiente de su equivalente económico.
- Los dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado asumidos que actualmente están en tramitación (SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo) y SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)) y el sector de Uso Global Industrial-Terciario (SURS-7. La Dehesilla), cuentan con un Aprovechamiento Unitario (**0,1906 m²ch/m²s, 0,1300 m²ch/m²s y 0,2430 m²ch/m²s respectivamente**), inferior al Aprovechamiento Unitario de reparto del conjunto del Suelo Urbanizable Sectorizado (**0,2597 m²ch/m²s**), por lo que en cumplimiento del **Art. 85.1.c de la LSCM**, *los promotores del sector podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento*.

5.3. SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)

5.3.1. Delimitación del Sector

El Sector **SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)**, tiene una superficie bruta de **64.940 m²s**, es de uso global residencial y se sitúa al noreste del Área Homogénea 4 (Este del Arroyo de la Teja. Ensanche). Este sector se incorpora del planeamiento vigente, ya que no se ha desarrollado y según información facilitada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cercedilla, no está previsto que se active su tramitación. Con el objeto de integrarlo en el Modelo del presente Plan se ha readaptado su delimitación y condiciones urbanísticas, y se propone una Actuación Aislada al noroeste del sector para abrir un acceso a la calle Manuel González Amezúa. Constituye un sector de pequeño tamaño para rematar la trama urbana en este ámbito, dando continuidad al tejido residencial unifamiliar del entorno y conteniendo un tramo del Corredor Verde del Río de las Fuentes, que discurre en el borde este del sector. También se incluye un pequeño tramo de la Carretera M-622, ubicada al sur del ámbito, aunque no se plantea inicialmente efectuar ningún enlace a la misma desde el sector.

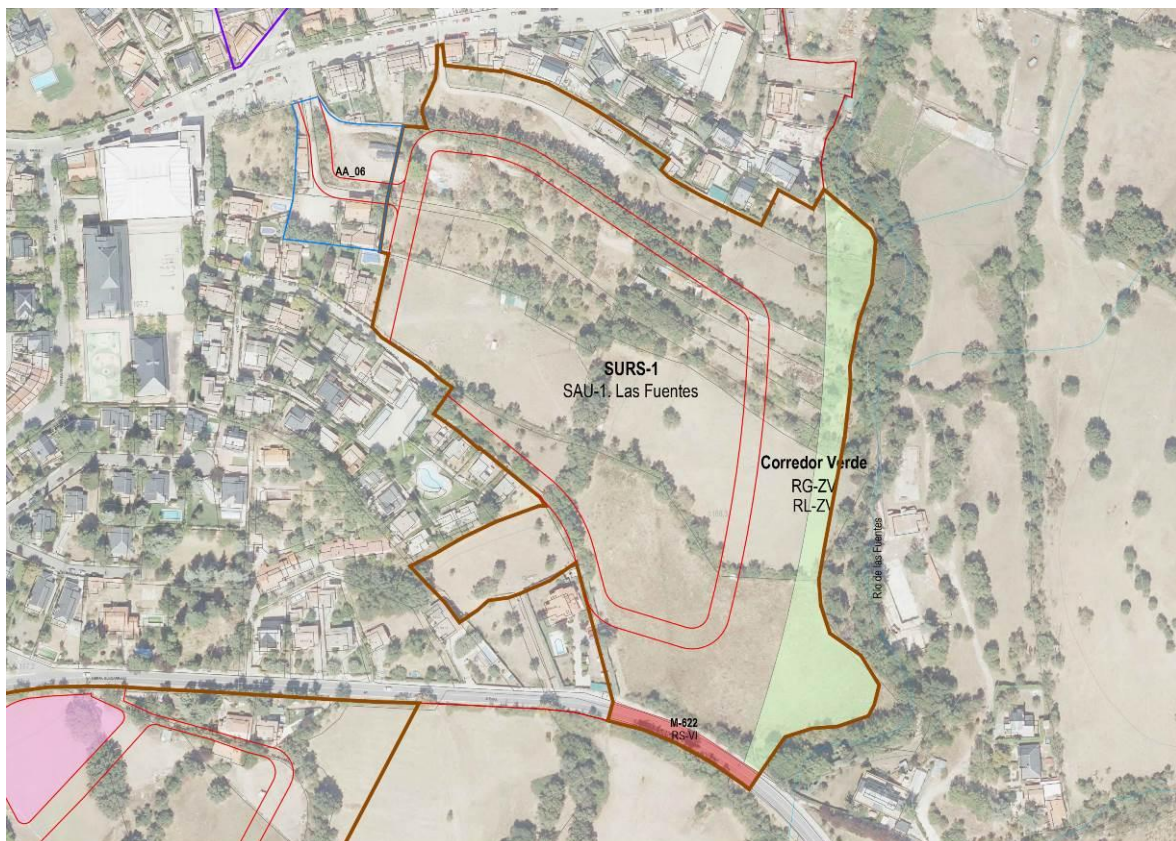


Figura 39. Sector SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes). (No vinculante)

5.3.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar (1,00) y un coeficiente de 0,8 para el uso de vivienda protegida y equipamientos.

5.3.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.3.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, que aplicado sobre la superficie de suelo computable de 64.104 m²s (restando la superficie de 836 m²s de redes supramunicipales), resulta una **edificabilidad total de 19.231 m²c**.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie, en cumplimiento del Art. 23 de la LSCM.

5.3.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 128, con una densidad de 20 viviendas por hectárea.

5.3.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.3.7. Redes Públicas

El Plan General prevé incluir como Red Supramunicipal un tramo de la Carretera Autónoma M-622, al sur del sector con una superficie de 836 m²s.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 6.621 m²s, todos ellos destinados a la zona verde del Corredor Verde del Río de las Fuentes.

Por otro lado, preliminarmente se prevén 5.769 m²s destinados a redes locales: 2.885 m²s destinados a la red de zonas verdes y espacios libres y 2.884 m²s destinados a la red de equipamientos sociales. Estas reservas se definirán de forma más pormenorizada en las sucesivas fases de aprobación del presente Plan General.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.3.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.3.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al noreste de la zona del Ensanche de Cercedilla. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el Suelo Urbano Consolidado colindante y la continuidad del Corredor Verde del Río de la Fuentes situado al este del sector.

Se propone de forma preliminar incluir un viario en anillo en el interior del sector que conecte exclusivamente con las calles Navalcaballo y Manuel González Amezúa, para lo que se plantea una Actuación Aislada al noroeste del sector (AA-6), que permita otro acceso al sector. La red local viaria se articulará dando acceso a cada parcela prevista garantizando la continuidad de los viales existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la continuidad del corredor verde propuesto junto al cauce del Río de las Fuentes, así como la superficie mínima de reserva para la red local.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.4. SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)

5.4.1. Delimitación del Sector

El Sector SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo), tiene una superficie de 101.615 m²s (99.792 m²s en el Plan Parcial que está en tramitación), es de uso global residencial y se sitúa al este del Área Homogénea 4 (Este del Arroyo de la Teja. Ensanche). Este sector se incorpora del planeamiento vigente, estando actualmente en proceso de tramitación, por lo que se incluyen los parámetros recogidos en la documentación facilitada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cercedilla, a excepción de la delimitación, ya que en el Plan Parcial se excluyen del sector de Suelo Urbanizable dos parcelas ubicadas junto a la M-622, que actualmente no están clasificadas como Suelo Urbano, por lo que desde el presente Plan General se incluyen en la delimitación del mismo. Se trata de un sector de tamaño medio que permite rematar la trama urbana en este ámbito, dando continuidad al tejido residencial unifamiliar del entorno.



Figura 40. Sector SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo). (En tramitación)

5.4.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU.

5.4.3. Plazos para el desarrollo

Se encuentra actualmente en tramitación.

5.4.4. Edificabilidad máxima

Se establece en el instrumento de planeamiento en tramitación una edificabilidad total de 19.364 m²c.

5.4.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 99, con una densidad aproximada de unas 10 viviendas por hectárea (9,92 viv/ha).

5.4.6. Reserva para viviendas de protección

La que contemple el instrumento de planeamiento en tramitación

5.4.7. Redes Públicas

El Plan Parcial en tramitación no prevé incluir Redes Supramunicipales.

Para las redes generales, el Plan Parcial reserva un total de 4.822 m²s, destinados a un equipamiento (3.102 m²s) y el enlace en la M-622-Avda Sierra de Guadarrama (1.720 m²s)

Por otro lado, se prevé en el Plan Parcial en tramitación una superficie de redes locales de 24.880 m²s, de los cuales 805 m²s se destinarán a zonas verdes y espacios libres (art. 36.3.b de la LSCM) y 24.075 m²s destinados a la red local viaria.

5.4.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la aprobación del Plan Parcial en tramitación, la redacción de un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.4.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al este de la zona del Ensanche de Cercedilla. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el Suelo Urbano Consolidado colindante.

El Plan Parcial propone la ejecución de un enlace en la carretera M-622, que conectará con el eje principal del sector, que discurre en dirección norte-sur. La red local viaria se articulará dando acceso a cada parcela prevista garantizando la continuidad de los viales existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual..

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

5.5. SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)

5.5.1. Delimitación del Sector

El Sector SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos), tiene una superficie de 52.088 m²s, es de uso global residencial y se sitúa al sur del Área Homogénea 3 (Suroeste del Ferrocarril). Este sector se incorpora del planeamiento vigente, estando actualmente en proceso de tramitación, por lo que se incluyen los parámetros recogidos en la documentación facilitada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cercedilla. Se trata de un sector de tamaño pequeño inserto en el interior del Suelo Urbano, que genera un vacío que no se ha desarrollado desde su formulación en las NNSS-85, por lo que se estima necesaria su ejecución para dar continuidad a la trama urbana residencial.

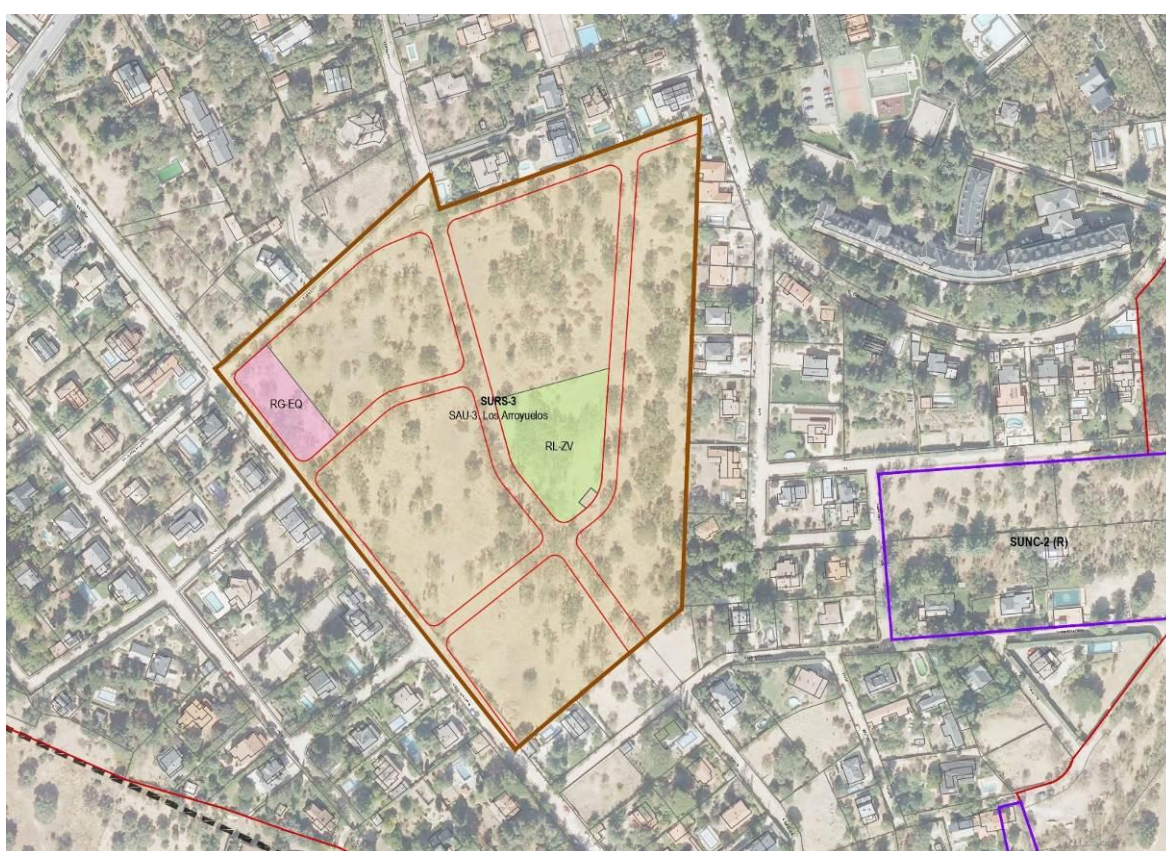


Figura 41. Sector SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos). (En tramitación)

5.5.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU y al Plan Parcial en tramitación.

5.5.3. Plazos para el desarrollo

Se encuentra actualmente en tramitación.

5.5.4. Edificabilidad máxima

Se establece en el instrumento de planeamiento en tramitación una edificabilidad total de 6.771 m²c.

5.5.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 36, con una densidad aproximada de unas 7 viviendas por hectárea.

5.5.6. Reserva para viviendas de protección

La que contemple el instrumento de planeamiento en tramitación.

5.5.7. Redes Públicas

El Plan Parcial en tramitación no prevé incluir Redes Supramunicipales. Para las redes generales, el Plan Parcial reserva un total de 1.500 m²s, destinados a un equipamiento, superando las cesiones mínimas de 1.354 m²s establecidas en la LSCM. Por otro lado, se prevén en el Plan Parcial un total de 12.724 m²s destinados a la red local de zonas verdes y espacios libres (3.311 m²s) y a la red local viaria (9.413 m²s).

5.5.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la aprobación del Plan Parcial, la redacción de un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.5.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es integrar en el presente PGOU la ordenación recogida en el Planeamiento de Desarrollo en tramitación, colmatando un vacío urbano existente al sur del Suelo Urbano de Cercedilla. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el Suelo Urbano Consolidado colindante. El Plan Parcial propone la ejecución de viales interiores que conecten con la red viaria existente en el perímetro del sector: calles Cebollita, Matalascabras y Farmacéuticos. La red local viaria se articulará dando acceso a cada parcela prevista garantizando la continuidad de los viales existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo. Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes del sector respetando las parcelas y edificaciones existentes. Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

5.6. SURS-4. Arroyo de la Teja

5.6.1. Delimitación del Sector

El Sector **SURS-4. Arroyo de la Teja**, tiene una superficie bruta de **197.194 m²s**, es de uso global residencial y se sitúa entre las Áreas Homogéneas 1-2 (Casco Histórico-Norte del FFCC) y 4 (Este del Arroyo de la Teja. Ensanche). Este sector, se plantea como una de las propuestas estratégicas del presente Plan General, generando un ámbito que permita conectar las zonas urbanas situadas al norte de la línea ferroviaria, dando continuidad a ambas tramas urbanas y a la red viaria existente.

El Arroyo de la Teja se sitúa en el eje central en dirección norte-sur, donde se prevé crear un corredor verde que permita unir las zonas protegidas del norte con las distintas áreas urbanas y con los otros corredores naturales propuestos en el Río de la Venta y en el Río de las Fuentes. Se incluye un pequeño tramo de la Carretera M-622, el Lavadero Municipal y el aparcamiento al aire libre existente ubicados al norte del ámbito. La red viaria propuesta, las tipologías edificatorias y la morfología de las parcelas resultantes se adaptan a la topografía y a la trama urbana existente.

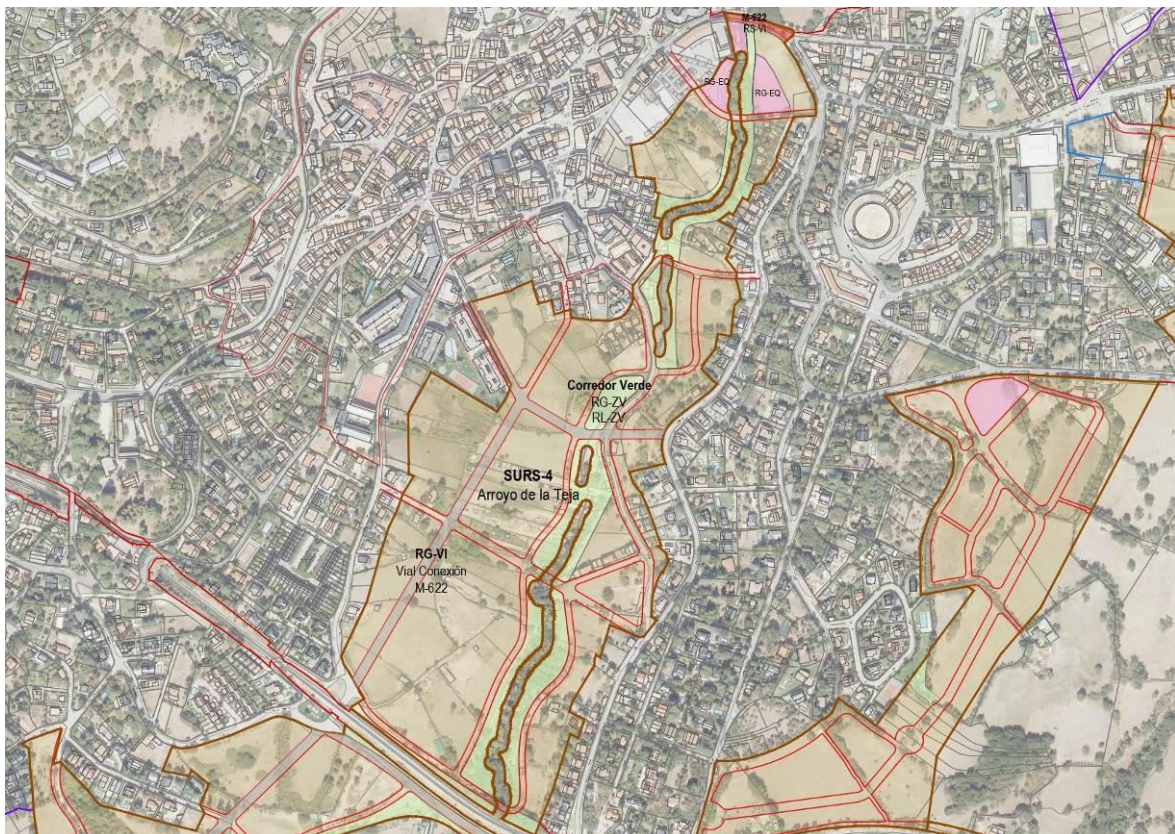


Figura 42. Sector SURS-4. Arroyo de la Teja. (No vinculante)

5.6.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas

del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar (1,00) y un coeficiente de 0,8 para el uso de vivienda protegida y equipamientos.

5.6.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.6.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, que aplicado sobre la superficie de suelo computable de 196.224 m²s (restando la superficie de 970 m²s de redes supramunicipales), resulta una **edificabilidad total de 58.867 m²c**.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie, en cumplimiento del Art. 23 de la LSCM.

5.6.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 392, con una densidad de 20 viviendas por hectárea.

5.6.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.6.7. Redes Públicas

El Plan General prevé incluir como Red Supramunicipal un tramo de la Carretera Autónoma M-622, al norte del sector con una superficie de 970 m²s.

Se incluye una superficie de 12.705 m²s como Red General de viario, que se distribuyen entre la conexión con la zona sur del Suelo Urbano, desde el túnel de la calle Linares hasta el cruce con la calle Vistahermosa y un viario transversal que enlaza con el Camino Viejo de El Escorial.

Se plantea también incluir en las redes públicas el Corredor Verde del Arroyo de la Teja como elemento estructurante, cuya superficie se distribuirá entre la reserva de cesión de redes generales y de redes locales. También se incluyen dos equipamientos existentes: Lavadero Municipal y Aparcamiento. Estas reservas se definirán de forma más pormenorizada en las sucesivas fases de aprobación del presente Plan General.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.6.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.6.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un vacío urbano existente en la zona del Arroyo de la Teja, entre el Casco Histórico y el Ensanche, con el objeto de dar continuidad a la trama urbana al norte del ferrocarril, generar una conexión viaria óptima con el Suelo Urbano Consolidado colindante y albergar el Corredor Verde del Arroyo de la Teja situado en el centro del sector.

El sector conectará con las zonas urbanas del sur, a través del túnel situado junto a la calle Linares, y transversalmente mediante el Camino del Arroyo y otros viales estructurales propuestos inicialmente en la propuesta, con el objeto de facilitar la conectividad entre las zonas urbanas del norte del ferrocarril. El sector deberá acometer las obras de conexión y refuerzo de un puente que cruza el cauce del Arroyo de la Teja, clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Cauces y Riberas. La red local viaria se articulará dando acceso a cada parcela prevista garantizando la continuidad de los viales existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la continuidad del corredor verde propuesto junto al cauce del Río de las Fuentes, así como la superficie mínima de reserva para la red local.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.7. SURS-5. Los Pradillos

5.7.1. Delimitación del Sector

El Sector **SURS-5. Los Pradillos**, tiene una superficie bruta de **88.750 m²s**, es de uso global residencial y se sitúa al noreste del Área Homogénea 3 (Sur del FFCC). Este sector, se plantea dentro de las propuestas estratégicas del presente Plan General, generando un ámbito que permita conectar el tramo sur de la carretera M-622, con las zonas urbanas situadas al norte de la línea ferroviaria y con la Urbanización de la Cabezuela, dando continuidad a las tramas urbanas y red viaria existente. Al oeste del sector se sitúa el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-5, que contiene el tramo sur del Corredor Verde del Río de la Venta y el cruce viario de la conexión viaria con la calle Hachas (Carretera M-622), que continúa por el sector SURS-5, conectando con el Sector SURS-4 a través del túnel de la calle de las Pozas-Linares y con la Urbanización de la Cabezuela, mediante un vial que discurre en paralelo al sur del trazado del ferrocarril, enlazando con el Camino Viejo del Escorial.

Se propone incluir un gran eje verde situado en el perímetro exterior del sector, que sirva como transición hacia el suelo rústico, dotando a la ciudad de un borde urbano homogéneo y que permita unir el Corredor Verde del Arroyo de la Teja con el Corredor Verde del Río de la Venta y la Ermita de Santa María de la Cabeza situada al suroeste del sector, donde se prevé ampliar la reserva de zonas verdes para ubicar una explanada para el uso ciudadano frente al edificio religioso. La red viaria propuesta, las tipologías edificatorias y la morfología de las parcelas resultantes se adaptan a la topografía y a la trama urbana existente, incluyendo el tramo sur del camino de Santa María.

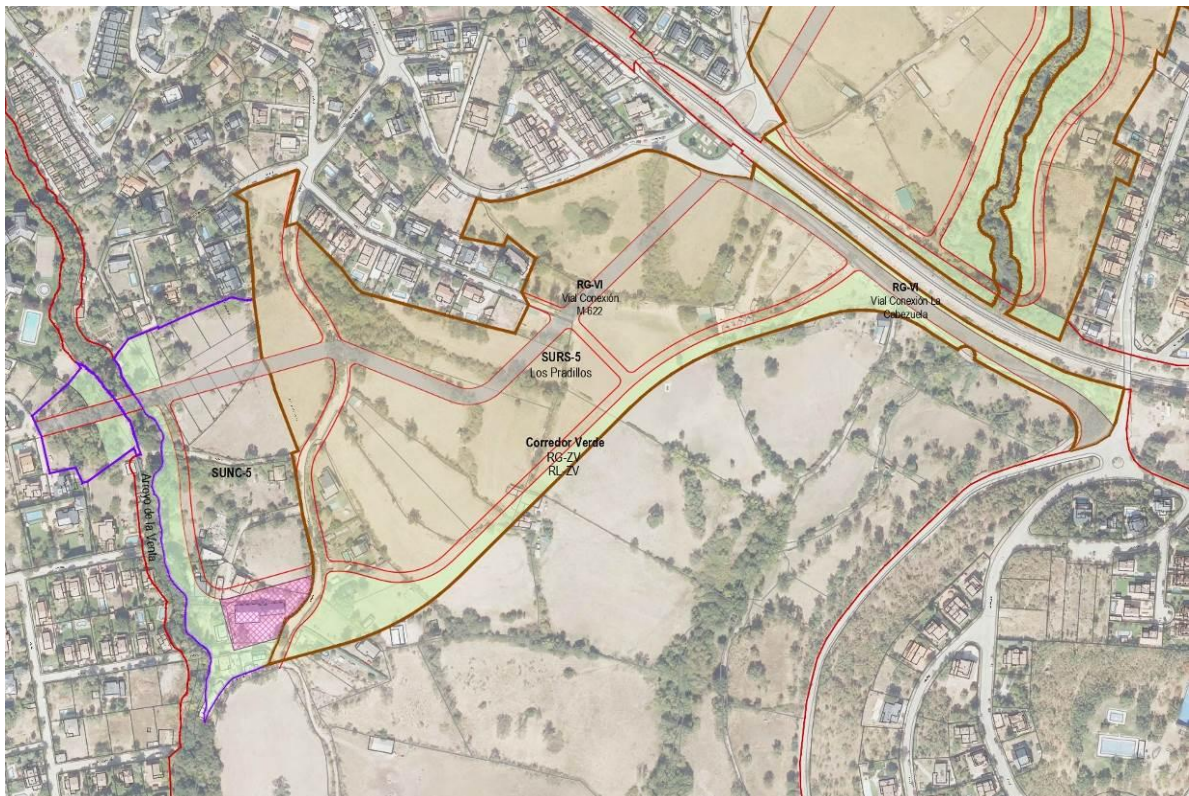


Figura 43. Sector SURS-5. Los Pradillos. (No vinculante)

5.7.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar (1,00) y un coeficiente de 0,8 para el uso de vivienda protegida y equipamientos.

5.7.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.7.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, que aplicado sobre la superficie de suelo computable de 88.570 m²s, resulta una **edificabilidad total de 26.571 m²c**.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie, en cumplimiento del Art. 23 de la LSCM.

5.7.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 177, con una densidad de 20 viviendas por hectárea.

5.7.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.7.7. Redes Públicas

No se prevén redes supramunicipales en el sector.

Para las redes generales, se plantea una reserva de 13.215 m²s, de los cuales 8.976 m²s, serán el vial de conexión entre la M-622 (calle Hachas), el túnel de la calle de las Pozas-Linares y el cruce con el Camino Viejo de El Escorial, y 4.239 m²s para la zona verde que une los Corredores Verdes del río de la Venta y del arroyo de la Teja y que se amplía formando un espacio libre para el esparcimiento junto a la Ermita de Santa María de la Cabeza. La ordenación y superficie de estas reservas se definirán de forma más pormenorizada en las sucesivas fases de aprobación del presente Plan General.

Para redes locales se reservan 7.971 m²s en cumplimiento con los estándares establecidos por la LSCM.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.7.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.7.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de una zona urbana situada en el borde urbano situado al este del Área Homogénea 3, al sur de la línea de ferrocarril, con el objeto de ampliar el suelo de uso global residencial en su categoría de unifamiliar, permitiendo la conexión viaria transversal con las otras zonas urbanas situadas al este y al norte del núcleo de Cercedilla, aliviando el tráfico de la carretera M-622 a su paso por el interior del Suelo Urbano. También se propone incluir un eje de zonas verdes que establezca la conexión entre los Corredores Verdes del Río de la Venta y de la Teja y las zonas ajardinadas de la urbanización de La Cabezuela.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la continuidad del corredor verde propuesto junto al cauce del Río de las Fuentes, así como la superficie mínima de reserva para la red local.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.8. SURS-6. Río de la Venta Sur

5.8.1. Delimitación del Sector

El Sector **SURS-6. Río de la Venta Sur**, tiene una superficie bruta de **14.001 m²s**, es de uso global residencial y se sitúa al este del Área Homogénea 3 (Sur del FFCC). Este sector de pequeñas dimensiones, se plantea para definir un borde homogéneo y ordenado en un vacío urbano entre la calle Salvador Canals y el cauce del Río de la Venta, junto al que se prevé situar una zona anexa al Corredor Verde planteado.



Figura 44. Sector SURS-6. Río de la Venta Sur. (No vinculante)

5.8.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar (1,00) y un coeficiente de 0,8 para el uso de vivienda protegida y equipamientos.

5.8.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.8.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, que aplicado sobre la superficie de suelo computable de 14.001 m²s, resulta una **edificabilidad total de 4.200 m²c**.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie, en cumplimiento del Art. 23 de la LSCM.

5.8.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 28, con una densidad de 20 viviendas por hectárea.

5.8.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.8.7. Redes Públicas

No se prevén redes supramunicipales en el sector.

Para las redes generales, el plan reservará un total de 840 m²s, y para redes locales 1.260 m²s en cumplimiento con los estándares establecidos por la LSCM.

Se plantea incluir como redes públicas estructurantes la zona verde junto al Corredor Verde del Río de la Venta. La ordenación y superficie de estas reservas se definirán de forma más pormenorizada en las sucesivas fases de aprobación del presente Plan General.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.8.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.8.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de una zona urbana situada en el borde urbano situado al este del Área Homogénea 3, al sur de la línea de ferrocarril, con el objeto de colmatar los terrenos vacantes entre la calle Salvador Canals y el Río de la Venta. También se propone incluir una zona verde junto al Corredor Verde del Río de la Venta.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter

vinculante la continuidad del corredor verde propuesto junto al cauce del Río de las Fuentes, así como la superficie mínima de reserva para la red local.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.9. SURS-7. La Dehesilla

5.9.1. Delimitación del Sector

El Sector **SURS-7. La Dehesilla**, tiene una superficie bruta de **51.584 m²s**, es de uso global Industrial-Terciario y se sitúa al este del Suelo Urbano de Cercedilla, junto al Área Homogénea 6. Este sector plantea la ampliación de la zona dotacional existente hacia el sur, en los terrenos existentes entre el Cementerio, el Matadero-Punto Limpio, el Cauce del Río de las Fuentes y el trazado de las vías del ferrocarril. Se propone este sector de tamaño medio-pequeño, para albergar usos productivos adaptados a las características del municipio de Cercedilla, permitiendo la implantación de pequeñas industrias de bajo impacto ambiental y usos terciarios de escala local. Junto a la línea ferroviaria y el Matadero se propone una zona verde, y se plantea una conexión viaria de la zona dotacional con el sector SURS-2 y el ensanche, en paralelo al trazado ferroviario.

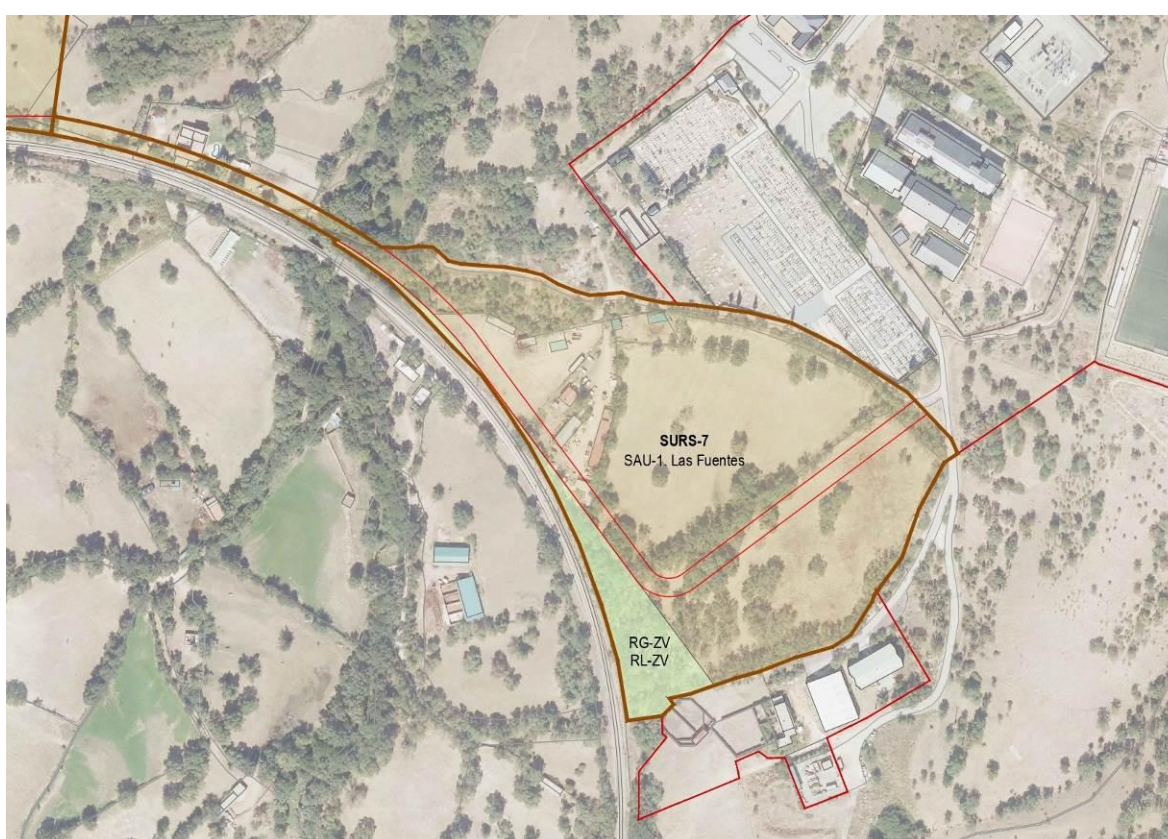


Figura 45. Sector SURS-7. La Dehesilla. (No vinculante)

5.9.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el MIXTO. INDUSTRIAL-TERCIARIO y el uso pormenorizado predominante previsto es el de PEQUEÑA INDUSTRIA y Terciario de escala local. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de Industrial y Terciario (0,90) y un coeficiente de 0,8 para el uso de equipamientos.

5.9.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.9.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de $0,27 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, que aplicado sobre la superficie de suelo computable de $51.584 \text{ m}^2\text{s}$ da una edificabilidad sin homogeneizar de **13.928 m²c**, por lo que tras aplicar el coeficiente de homogeneización de 0,90, resulta una **edificabilidad total de usos industriales-terciarios 12.535 m²c**.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie, en cumplimiento del Art. 23 de la LSCM.

5.9.5. Número máximo de viviendas

El sector no prevé la implantación de usos residenciales.

5.9.6. Reserva para viviendas de protección

El sector no prevé la implantación de usos residenciales.

5.9.7. Redes Públicas

No se prevén redes supramunicipales en el sector.

Para las redes generales, el plan reservará un total de $7.318 \text{ m}^2\text{s}$, y para redes locales $4.138 \text{ m}^2\text{s}$ en cumplimiento con los estándares establecidos por la LSCM.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.9.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.9.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de una zona urbana situada al sur de la zona dotacional de la Dehesilla, al norte de la línea de ferrocarril, con el objeto de establecer una zona de usos productivos de la cual Cercedilla actualmente carece.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en

la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la continuidad del corredor verde propuesto junto al cauce del Río de las Fuentes, así como la superficie mínima de reserva para la red local.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Capítulo 6. VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

De acuerdo a lo establecido en la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se ha fijado para cada sector de suelo urbanizable sectorizado una reserva mínima del 40% de la edificabilidad residencial destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbanizable, y del 20% para los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Capítulo 7. USOS GLOBALES, USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES

De acuerdo a lo señalado en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) señala el uso global para cada uno de los ámbitos y sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable previstos. En este sentido, se establecen las siguientes determinaciones estructurantes en cuanto al reparto de los usos globales en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado:

- El **uso global Residencial**, es el predominante de los ámbitos y sectores contemplados en la ordenación, y se ubica en continuidad con las zonas residenciales existentes, ampliando su superficie en torno a los núcleos urbanos. Para garantizar la integración entre las nuevas áreas previstas y la trama urbana existente, se han previsto las conexiones necesarias con la red viaria actual, permitiendo completar el tejido urbano existente y optimizar el flujo del tráfico local.
- El **uso global Dotacional**, se plantea únicamente en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-4, donde se prevé la implantación de dotaciones de escala urbana.
- El **uso global mixto (Industrial-Terciario)**, se propone únicamente en el sector SURS-7, una ampliación de la zona urbana de la Dehesilla, donde se prevé implantar usos productivos de bajo impacto ambiental, adaptados a la economía y características del municipio de Cercedilla.

A continuación, se adjunta un cuadro con el reparto de los usos globales entre los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado y los sectores de Suelo Urbanizable previstos:

CLASIFICACIÓN	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUP. (m ²)
Suelo Urbano (SU)	SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	Residencial	20.109
	SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	Residencial	15.125
	SUNC-3. (UASU-5)*	Residencial	10.191
	SUNC-4. UA Dotacional	Dotacional	76.168
	SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	Residencial	29.965
	Total SUNC		
Suelo Urbanizable (SUR)	SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	Residencial	64.940
	SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	Residencial	101.615
	SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	Residencial	52.088
	SURS-4. Arroyo de la Teja	Residencial	197.194
	SURS-5. Los Pradillos	Residencial	88.570
	SURS-6. Río de la Venta Sur	Residencial	14.001
	SURS-7. La Dehesilla	Industrial-Terciario	51.584
	Total SURS		
(*) Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado remitidos del Planeamiento Vigente			

Tabla 14. Usos Globales en Ámbitos de Actuación (SUNC) y sectores (SURS)

En cuanto a los usos pormenorizados en el Suelo Urbano Consolidado, el Plan General establecerá los usos pormenorizados mediante la asignación de ordenanzas. Dado que el contenido del Documento de Avance se centra en las determinaciones de ordenación estructurante, la definición de las ordenanzas y de los usos pormenorizados se incluirá en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU. No obstante, en el presente

Documento de Avance se ha incluido una primera propuesta de ordenanzas en los planos de calificación del suelo, que serán definidas en fases posteriores de tramitación.

En cuanto a los usos pormenorizados en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se remitirá la asignación de éstos al posterior Plan Parcial que los desarrolle, en el caso de los ámbitos y sectores donde en la actualidad no se está tramitando ningún instrumento de planeamiento. Para el resto de sectores, donde actualmente sí se están tramitando los instrumentos de planeamiento correspondientes que establecen la ordenación pormenorizada, se incluirán en fases de tramitación sucesivas de este Plan General.

En las fichas individualizadas de los ámbitos y sectores contenidas en el volumen “*Fichas de Ordenación y Gestión*” del Plan General se asigna el uso global a cada uno de los ámbitos y sectores propuestos. En el Documento para Aprobación Inicial del PGOU se incluirá también en las citadas fichas el uso pormenorizado predominante en cada ámbito y sector, así como los usos pormenorizados previsibles en la futura ordenación. La regulación de los usos pormenorizados y sus condiciones de admisibilidad serán las establecidas en las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

En aplicación del apartado 3.b del artículo 38 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para los sectores y ámbitos de actuación, el Plan General debe fijar los coeficientes que establecen las relaciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados. En este sentido, en las fichas individualizadas de cada uno de los ámbitos de actuación de Suelo Urbano No Consolidado y de sectores de Suelo Urbanizable contenidas en el volumen “*Fichas de Ordenación y Gestión*” del Documento para Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana, se indicarán los **coeficientes de homogeneización o ponderación** previstos para los usos pormenorizados considerados en función de los valores de mercado, que pueden variar en el momento de su aplicación, asignando siempre la unidad al uso pormenorizado predominante en cada ámbito de actuación o sector.

Capítulo 8. CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Como se ha señalado en el presente capítulo de la Memoria de Ordenación, se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) aquellos terrenos que se ha estimado necesario preservar de la acción urbanizadora, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial. El Plan General ha establecido una división del Suelo No Urbanizable de Protección en diversas categorías, desglosando los suelos en función de los diversos regímenes de protección establecidos por las legislaciones sectoriales que les afectan. Además de los suelos con afecciones sectoriales, el Plan General ha incluido también en suelo no urbanizable algunos suelos no sometidos a legislaciones sectoriales, pero que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento, como es el caso del Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Paisajístico y de Bosques de Ribera, para los cuales se han establecido también sendas categorías específicas. A continuación, se indica el régimen urbanístico correspondiente a las distintas categorías y subcategorías en las que el Plan General ha dividido el Suelo No Urbanizable de Protección:

Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), que incluye aquellos suelos afectados por legislación ambiental o sectorial:

- **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Restringido A (SNUP-E-ZUR-A):** incluye los terrenos afectados por la Zona de Uso Restringido A del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.
- **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Restringido B (SNUP-E-ZUR-B):** incluye los terrenos afectados por la Zona de Uso Restringido B del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.
- **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Restringido C (SNUP-E-ZUR-C):** incluye los terrenos afectados por la Zona de Uso Restringido C del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.
- **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Moderado B (SNUP-E-ZUM-B):** incluye los terrenos del afectados por la Zona de Uso Moderado B del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.
- **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Especial (SNUP-E-ZUE):** incluye los terrenos afectados por la Zona de Uso Restringido B del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.
- **SNUP-E del Parque Regional. Reserva Natural Educativa. Zona A2 (SNUP-E-A2):** incluye los terrenos afectados por la Reserva Natural Educativa. Zona A2 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
- **SNUP-E del PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales (SNUP-E-ZCMUT):** incluye los terrenos afectados por la Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales del PORN de la Sierra de Guadarrama.
- **SNUP-E del PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales (SNUP-E-ZAORN):** incluye los terrenos afectados por la Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales del PORN de la Sierra de Guadarrama.

- **SNUP-E del PORN. Zona de Transición (SNUP-E-ZT):** incluye los terrenos afectados por la Zona de Transición del PORN de la Sierra de Guadarrama.
- **SNUP-E del PORN. Zona Especial (SNUP-E-ZE):** incluye los terrenos afectados por la Zona Especial del PORN de la Sierra de Guadarrama.
- **SNUP-E de Carreteras (SNUP-E-CA):** incluye los terrenos afectados por las carreteras M-601, M-614, M-622 y M-966.
- **SNUP-E de Ferrocarriles (SNUP-E-FE):** incluye los terrenos afectados por las líneas ferroviarias C-9 y C-8 de Cercanías de Madrid.
- **SNUP-E de Cauces y Riberas (SNUP-E-CR):** incluye los terrenos ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal.
- **SNUP-E de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP):** incluye los terrenos afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- **SNUP-E de Montes Preservados (SNUP-E-M):** incluye los terrenos constituidos por los Montes catalogados como Preservados existentes en el término municipal.
- **SNUP-E de Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP):** incluye los terrenos constituidos por los Montes catalogados como Utilidad Pública existentes en el término municipal.
- **SNUP-E de Zona Especial de Conservación (SNUP-E-Z):** incluye los terrenos incluidos en la Cuenca del río Guadarrama de Madrid recogida en la Red Natura 2000.
- **SNUP-E Cultural (SNUP-E-CU):** incluye los terrenos que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P): incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:

- **SNUP-P de Bosques de Ribera (SNUP-P-BR):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservado situados principalmente en los corredores verdes del Arroyo de la Teja y el Río de la Venta. Esta categoría se plantea para preservar los terrenos ocupados por la vegetación riparia del Río de la Venta, el Arroyo de la Teja y el Río de las Fuentes, generando una zona de protección exterior al Dominio Público de los cauces, para permitir la creación de corredores verdes ecológicos que conecten los hábitats existentes en el municipio.

- **SNUP-P de Protección Paisajística (SNUP-P-PA):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservado que, sin estar sometidos a legislación sectorial, merecen ser protegidos por sus valores paisajísticos y/o su alto valor ambiental.

Con carácter subsidiario a las determinaciones de las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en lo referente al régimen urbanístico del suelo. En las Normas Urbanísticas de las siguientes fases del presente Plan General se establecen las normas particulares para cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección propuesta. A continuación, se adjunta un cuadro con las superficies incluidas en cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección previstas. Debe señalarse que la superficie total indicada en el plano no se corresponde con la suma de las superficies clasificadas en las distintas categorías, ya que existen terrenos clasificados simultáneamente en más de una categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

		CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE (m2s)
SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)	ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)	Parque Nacional. Zona de Uso Restringido A (SNUP-E-ZUR-A)	1.795.400
		Parque Nacional. Zona de Uso Restringido B (SNUP-E-ZUR-B)	9.288.717
		Parque Nacional. Zona de Uso Restringido C (SNUP-E-ZUR-C)	25.175
		Parque Nacional. Zona de Uso Moderado B (SNUP-E-ZUM-B)	263.490
		Parque Nacional. Zona de Uso Especial (SNUP-E-ZUE)	91.213
		Parque Regional. Reserva Natural Educativa. Zona A2 (SNUP-E-A2)	14.034.428
		PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales (SNUP-E-ZCMUT)	2.035.127
		PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales (SNUP-E-ZAORN)	5.231.077
		PORN. Zona de Transición (SNUP-E-ZT)	3.571.823
		PORN. Zona Especial (SNUP-E-ZE)	335.633
		Carreteras (SNUP-E-CA)*	644.157
		Ferrocarriles (SNUP-E-FE)*	234.681
		Cauces y Riberas (SNUP-E-CR)*	762.422
		Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)*	224.934
		Montes Preservados (SNUP-E-M)*	825.028
		Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP)*	32.342.956
		Zona Especial de Conservación (SNUP-E-ZEC)*	33.389.566
		Cultural (SNUP-E-CU)*	501.467
	PRESERVADO (SNUP-P)	Bosques de Ribera (SNUP-P-BR)	143.814
		Protección Paisajística (SNUP-P-PP)	201.527
TOTAL SNUP			37.468.788
(*) . Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que pueden no estar contempladas en el cómputo global.			

Tabla 15. Superficie de Suelo No Urbanizable de Protección

Capítulo 9. REDES PÚBLICAS

9.1. Nivel jerárquico de las Redes Públicas

El presente Avance del Plan General de Cercedilla contempla los tres niveles jerárquicos de Redes Públicas definidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001:

- Redes Públicas Supramunicipales
- Redes Públicas Generales
- Redes Públicas Locales

A continuación se adjunta una imagen donde se muestra la delimitación de los sistemas de Redes Públicas del término municipal de Cercedilla.

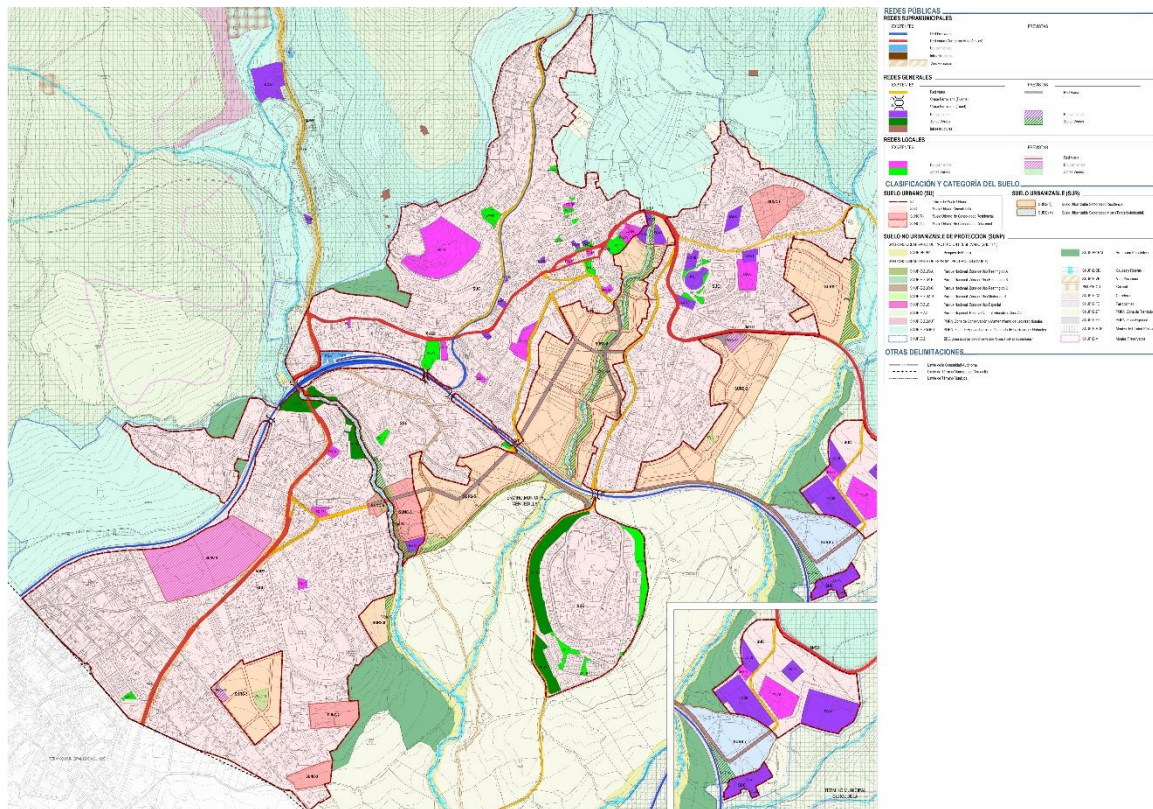


Figura 46. Redes Públicas

9.2. Nivel funcional de las Redes Públicas

A su vez, las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales se pueden distinguir desde el punto de vista funcional, de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/2001.

- **Redes de infraestructuras**

- Redes de comunicaciones (redes viarias, redes ferroviarias, telefónicas, etc.)
- Redes de infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración, etc.)
- Redes de infraestructuras energéticas (energía eléctrica, gas, etc.)
- **Redes de equipamientos**
 - Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
 - Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.
- **Redes de Servicios**
 - Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
 - Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

En los siguientes epígrafes se describen los elementos que constituyen las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales, desglosándolas según los niveles funcionales establecidos.

9.3. Redes Supramunicipales

Se encuentran constituidas por elementos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal. En ausencia de planeamiento regional territorial, las Redes Supramunicipales se definen por el Plan General de Cercedilla, incluyendo los siguientes elementos:

- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, formada por varias carreteras autonómicas existentes que atraviesan el municipio: la M-601, M-614 y la M-622.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Ferroviarias, formada por el trazado, las estaciones (Cercedilla, Camorritos y Puerto de Navacerrada), e instalaciones de Renfe y Adif de las líneas de Cercanías C-8 y C-9.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias, constituida por la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio. Tal como se recoge detalladamente en la Memoria de Información, las vías pecuarias existentes en Cercedilla son las siguientes:
 - Cañada de la Fuenfría.
 - Colada de Mastaasnos.
 - Cordel de Castilla.
- Red Supramunicipal de Equipamientos: constituida por los equipamientos de instituciones y organismos supramunicipales:
 - Residencia Lucas Olazábal. (Universidad Politécnica de Madrid).
 - Estación de Esquí Puerto de Navacerrada.
 - Base Rescate en Montaña. (Cruz Roja).
 - Residencia Navacerrada. (Comunidad de Madrid).
 - Residencia Militar Navacerrada (Ministerio del Interior).
 - Residencia Militar Navacerrada (Ejército de Aire).
 - SEREIM - Refugio Rescate. (Guardia Civil).
 - Oficina Agentes Forestales Parque Regional De La Cuenca Alta Del Manzanares Oeste. (Comunidad de Madrid).

- Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento, formada por las infraestructuras de abastecimiento de agua potable del Canal de Isabel II y de la Comunidad de Madrid, entre las que se incluye el embalse de Navalmedio al norte del municipio.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Saneamiento, formada por los colectores generales que conectan con la EDAR El Chaparral situada en el municipio de Guadarrama.

9.4. Redes Generales

Se encuentran conformadas por aquellos elementos 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 ámbito urbanístico ni tampoco a nivel supramunicipal. La delimitación de cada una de las Redes Generales se ha realizado procurando crear conjuntos integrados que conserven cierta continuidad a lo largo de la trama urbana. La ubicación estratégica, junto a la red viaria general, garantiza su función estructurante y una buena accesibilidad.

9.4.1. Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

Una de las principales actuaciones estratégicas del presente plan es generar una estructura viaria general que mejore la conexión entre los distintos ámbitos de Suelo Urbano y que permita disminuir la afluencia de tráfico en la carretera M-622, divirtiendo parte de los recorridos interurbanos y reduciendo los tiempos de los trayectos. Los viales existentes que se incluyen en la Red General, son los que se consideran más importantes para la conectividad entre las zonas urbanas y presentan unas condiciones y dimensiones que permiten crear viales de doble sentido, como es el caso de:

- Carretera autonómica M-966. Carretera de la Fuenfría.
- Carretera Antigua de Los Molinos.
- Calle Hachas.
- Avda Ramón y Cajal – calle de José Aguinaga.
- Calle Manuel González Amezúa.
- Camino Viejo de El Escorial.
- Túnel bajo el ferrocarril calle Linares.
- También se incluyen el resto de cruces bajo y sobre la línea ferroviaria (Paseo de Canalejas, inicio de la calle Emilio Serrano, calle del Doctor Benítez y Calle de San Andrés).
- Calle Linares.
- Calle de la Fragua y calle María Mínguez.
- Calle Vistahermosa.
- Calle de el Arroyo.
- Camino de el Tejar.
- Vial de acceso en la Dehesilla.

Esta Red General viaria existente se verá apoyada y conectada mediante el trazado de nuevos viales propuestos en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

- El viario principal conectará con la carretera M-622 desde la calle Hachas, con un trazado que discurrirá en dirección noreste, para conectar con las zonas urbanas al norte de la línea ferroviaria a través del túnel bajo el ferrocarril (calle Linares). Este vial atravesará el SUNC-5, y los SURS-5 y SURS-4, donde

conectará con otro viario transversal, que enlazará las zonas urbanas oeste y este en las calles Vistahermosa y el Camino Viejo de El Escorial, cruzando la zona intersticial del Arroyo de la Teja.

- En el sector SURS-5, también se plantea una conexión viaria en paralelo a las vías del tren desde el túnel de la calle Linares hasta el Camino Viejo de El Escorial, en el cruce que da acceso a la Urbanización de la Cabezuela.
- En el Sector SURS-4, se incluirá el trazado de la actual calle de el Arroyo, modificando su sección adaptándola a la normativa vigente, con el objeto de mantener la conexión existente entre la zona oeste y el Camino Viejo de El Escorial, al este.
- Por último, se plantea un vial que conecte la zona dotacional de la Dehesilla con la del Ensanche, mediante un vial que discurrirá en paralelo al norte de la línea ferroviaria, atravesando el sector SURS-7 conectado con los viales de acceso a la Dehesilla (M-622).

Además se contempla la conexión de la red general viaria del SUNC-5 sobre el río de la Venta, dando continuidad a la calle Hachas, como actuación de conexión y refuerzo.

9.4.2. Red General de Equipamientos Sociales.

Los equipamientos incluidos en la Red General, son aquellos que se consideran importantes para el conjunto de la población de Cercedilla, y su distribución actual tiende a estar localizados principalmente al norte de la línea ferroviaria agrupados en zonas (Casco Antiguo, Ensanche y la Dehesilla) y diseminados en los Suelos No Urbanizables del norte del núcleo urbano, especialmente en el Valle de la Fuenfría.

Se incluyen también los equipamientos de Red General propuestos en los sectores de Suelo Urbanizable en tramitación (SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo) y SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)). Los equipamientos incluidos en la Red General son los que se aportan a continuación:

Código	Denominación	Núcleo/Ámbito	Clasificación	Sup Neta
EQ-03	Escuela Municipal de Música y Danza/ Centro Cultural Polifuncional Joaquín Sorolla	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	424
EQ-08	Oficina de Turismo-Museo Paquito Fernández Ochoa (Museo de Esquí)	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	496
EQ-10	Biblioteca Municipal	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	646
EQ-11	Plaza de Toros	SUC-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	Suelo Urbano	4.095
EQ-12	Museo Fábrica de la Luz	SNU. Valle de la Fuenfría	SNUP-E-ZAORN.	575
EQ-18	Centro de Salud Cercedilla	SUC-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	Suelo Urbano	2.377
EQ-19	Hospital La Fuenfría	SNU. Valle de la Fuenfría	SNUP-E-ZAORN.	50.666
EQ-20	Residencia de Ancianos Monte Hermoso.	SNU. Camorritos	SNUP-E-ZAORN.	43.156
EQ-21	Polideportivo Cercedilla Olímpicos Fernández-Ochoa	SUC-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	Suelo Urbano	2.197
EQ-22	Campo de Fútbol La Dehesilla. MV Padel Cercedilla	SUC-6. La Dehesilla	Suelo Urbano	21.812
EQ-25	Piscinas de las Berceas. Campo Recreativo	SNU. Valle de la Fuenfría	SNUP-E-ZAORN.	10.283
EQ-28	Ermita de Santa María de la Cabeza	SUNC-5	SU No Consolidado	2.140
EQ-30	Iglesia Virgen de las Nieves	SNU. Puerto de Navacerrada	SNUP-E-ZE	1.258
EQ-31	Ermita de la Sagrada Familia	SNU. Camorritos	SNUP-E-ZAORN.	1.383
EQ-32	Ermita San Antonio	SNU. Herrén del Ciego	SNUP-E-ZAORN.	100

Código	Denominación	Núcleo/Ámbito	Clasificación	Sup Neta
EQ-33	Ayuntamiento de Cercedilla	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	333
EQ-34	Oficina de Correos	SUC-2. Norte del ferrocarril	Suelo Urbano	505
EQ-35	Policía Local de Cercedilla	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	132
EQ-36	Almacenes Municipales. Asociación de Artesanos y Artistas Cercedilla	SUC-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	Suelo Urbano	3.284
EQ-37	Cuartel de la Guardia Civil	SUC-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	Suelo Urbano	1.800
EQ-38	Tanatorio	SUC-6. La Dehesilla	Suelo Urbano	3.877
EQ-39	Cementerio de Cercedilla	SUC-6. La Dehesilla	Suelo Urbano	16.207
EQ-40	Matadero Municipal	SUC-6. La Dehesilla	Suelo Urbano	9.015
EQ-41	Punto limpio	SUC-6. La Dehesilla	Suelo Urbano	944
EQ-45	Ampliación Aparcamiento Plaza Nueva	SURS-4. Arroyo de la Teja	Suelo Urbanizable	3.464
EQ-46	Antiguo Lavadero Municipal	SURS-4. Arroyo de la Teja	Suelo Urbanizable	818
EQ-54	Centro de Visitantes V. Fuenfría	SNU. Valle de la Fuenfría	SNUP-E-ZAORN.	254
EQ-56	Base de Incendios de Cercedilla	SNU. Valle de la Fuenfría	SNUP-E-ZAORN.	533
EQ-57	Albergue Juvenil Villa Castora	SNU. Valle de la Fuenfría	SNUP-E-ZAORN.	12.588
EQ-58	Albergue Juvenil Las Dehesas	SNU. Valle de la Fuenfría	SNUP-E-ZAORN.	844
EQ-62	Subestación eléctrica	SUC-6. La Dehesilla	Suelo Urbano	3.115
EQ(p)-63	Parcela Dotacional	SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)	Suelo Urbanizable	3.102
EQ(p)-64	Parcela Dotacional	SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)	Suelo Urbanizable	1.500

Nota: Los equipamientos propuestos por el presente Plan General incluyen una (p) en el código.

Tabla 16. Red General de Equipamientos

9.4.3. Red General de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres

Está constituida por las superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres destinadas al uso de toda la población municipal. Actualmente Cercedilla no cuenta con zona verdes y espacios libres de relevancia a nivel municipal, lo que quizá se deba a la calidad natural del entorno en el que se ubica y en las morfologías de residencia unifamiliar, que tienden a contar con vegetación propia. Una de las actuaciones estratégicas de este Plan General es crear una red de Corredores Verdes que conecte las distintas áreas urbanas con los espacios de gran valor natural ubicados al norte del municipio, generando espacios verdes naturalizados que se vertebran a partir de los tres principales cauces que atraviesan las zonas urbanas de Cercedilla (Río de la Venta, Arroyo de la Teja y Río de las Fuentes). Estos Corredores Verdes se plantean en las zonas urbanas como Redes Generales, incluyendo terrenos de zonas verdes existentes y propuestas en Suelos Urbanos No Consolidados y Suelos Urbanizables y se definirán de una forma más detallada en las siguientes fases de tramitación del Plan General:

Código	Denominación	Núcleo/Ámbito	Clasificación	Sup Neta
ZV-09	Zona Verde. Río de la Venta - Puente	SUC-3. Zona suroeste del ferrocarril	Suelo Urbano	8.278
ZV-10	Zona Verde. Río de la Venta - C. Taxistas	SUC-3. Zona suroeste del ferrocarril	Suelo Urbano	4.440

Código	Denominación	Núcleo/Ámbito	Clasificación	Sup Neta
ZV-16	Zona Verde La Cabezuela Oeste 1	SUC-5. Urbanización La Cabezuela	Suelo Urbano	18.826
ZV-17	Zona Verde La Cabezuela Oeste 2	SUC-5. Urbanización La Cabezuela	Suelo Urbano	7.690
ZV(p)-20	Corredor Verde. Río de la Venta-Auroriña	SUC-3. Zona suroeste del ferrocarril	Suelo Urbano	3.487
ZV(p)-21	Corredor Verde Las Fuentes	SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)	2_SUR. Suelo Urbanizable	6.621
ZV(p)-24G	Corredor Verde. Arroyo de la Teja (RG)	SURS-4. Arroyo de la Teja	2_SUR. Suelo Urbanizable	10.668
ZV(p)-25G	Corredor Verde. Río de la Venta-calle Hachas-Ermita (RG)	SUNC-5	Suelo Urbano	4.793
ZV(p)-26G	Conexión Corredores verdes Río de la Venta-Arroyo de la Teja (RG)	SURS-5. Los Pradillos	2_SUR. Suelo Urbanizable	4.239
ZV(p)-27G	Corredor Verde. Río de la Venta Sur (RG)	SURS-6. Río de la Venta Sur	2_SUR. Suelo Urbanizable	840
ZV(p)-28	Zona Verde La Dehesilla	SURS-7. La Dehesilla	2_SUR. Suelo Urbanizable	4.178

Nota: Los espacios libres y zonas verdes propuestas por el presente Plan General incluyen una (p) en el código.

Tabla 17. Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres

9.4.4. Red General de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento

El municipio de Cercedilla cuenta con varias infraestructuras destinadas al abastecimiento que se incluyen como Redes Generales. Estas infraestructuras son las siguientes:

- Embalse de Las Berceas, titularidad del Ayuntamiento de Cercedilla.
- Depósito de Cantos Gordos
- Depósito de Las Encinillas
- Depósito de La Paloma
- Depósitos Flor de Lis (1 y 2)
- Depósito de Cerro Colgado
- Estación de Tratamiento de Agua Potable de La Paloma,
- Estación de depuración de Navalmedio

Existe algún depósito intermedio –estación de elevación– de capacidad reducida (en torno a 10 m³) cuya función es la de albergar y facilitar la operación de los grupos de elevación.

El depósito de Cantos Gordos da servicio a la zona este del arroyo de la Teja, junto con la urbanización de La Cabezuela y las construcciones próximas que se encuentran dispersas al otro lado del río de las Fuentes (La Dehesilla, tanatorio, cementerio y campo de fútbol, hasta el matadero). Cuenta con un equipo de bombeo con el que se refuerza el Depósito de Las Encinillas, el cual abastece la Colonia Camorritos. El Dep. de Cantos Gordos se nutre de la arteria de aducción Portazgo-Cercedilla (a través de una conducción 400FD) y de la captación del Río Pradillo. El Dep. de Las Encinillas, por otro lado, toma agua de sendas captaciones en los arroyos del Polvillo y el Río Pradillo, así como las provenientes del grupo de elevación situado en el depósito intermedio.

Por su parte, los depósitos de La Paloma, Flor de Lis (1 y 2) y el de Cerro Colgado sirven al casco histórico y zona sur del ferrocarril, junto con la Colonia del Valle de Fuenfría. Todos ellos se abastecen de captaciones sobre los diferentes arroyos presentes en el valle de Fuenfría, como son el de el Helecharón, Butrón, Piñueta,

Balsainejo y el embalse de Las Berceas. Los depósitos de La Paloma y Flor de Lis se encuentran juntos sobre el mismo camino, contruidos a medida que la demanda de la población iba aumentando.

En el núcleo de Cercedilla la red está estructurada fundamentalmente a través de la M-622 y la Avenida Francisco Ruano, así como la Calle José Aguinaga en el extremo norte. A la zona suroeste del municipio los servicios llegan a través de la Avenida Francisco Fernández Ochoa, la cual estructura la red en este tramo.

Los núcleos de Las Dehesas, Colonia Camorritos y Puerto de Navacerrada tienen sus captaciones y redes de distribución particulares con las que responden a la demanda existente, ya que todos ellos se encuentran a una cota mayor que los depósitos hasta ahora explicados. Desde estos depósitos, todos ellos situados al norte de la trama urbana, se transporta el agua a través de una aducción de diámetros variables de 250-400 mm. Dentro del casco la red se divide en canalizaciones de distribución de diámetros comprendidos, generalmente, entre los 60 y los 120 mm.

Junto a los depósitos de La Paloma y Flor de Lis se encuentra la Estación de Tratamiento de Agua Potable de La Paloma, en la que se realizan los procesos de desinfección del agua suministrada al municipio, consistente en el filtrado y la adición de coagulantes (semi-micro floculación sobre filtro). La calidad del agua es buena de forma natural, gracias a la proximidad de la Sierra de Guadarrama, por lo que basta con este proceso para conseguir un agua apta para el consumo humano, sin precisar de instalaciones más complejas y de mayor envergadura. Cuenta con una caseta de control que contiene los elementos mecánicos (bomba y soplante de aire), valvulería y cuadro de control eléctrico necesarios para el proceso.

El caudal de filtración de agua de esta **ETAP** es de 150 m³/h, trabajando a una presión de 8 kg/cm². Tiene capacidad suficiente para servir a la población residente de Cercedilla, pero debido a los altos incrementos de población en los meses de verano está pendiente de **ampliación**, existiendo el encargo del respectivo proyecto de ampliación a fecha de 2021. El aumento de caudal filtrado previsto supondrá unos valores de entre 200 y 225 m³/h. Asimismo se aumentará el número de filtros y adaptará la construcción para coordinar los elementos y garantizar un funcionamiento seguro.

Al pie de la presa del embalse de Navalmedio existe también una estación de depuración, en la que se realiza la adición de reactivos sobre la red. Desde ella se abastece tanto a parte del municipio de Cercedilla como al municipio vecino de Navacerrada.

9.4.5. Red General de Infraestructuras Sociales de Saneamiento

El saneamiento de Cercedilla se presta de forma compartida por parte del Ayuntamiento y del Canal de Isabel II. El servicio de alcantarillado es de propiedad y servicio del Ayuntamiento.

La red de saneamiento de Cercedilla deriva por medio de un emisario a una estación depuradora en el municipio de Guadarrama (EDAR de El Chaparral), al sur de la localidad.

La red de saneamiento se estructura en torno a dos ejes principales. Por un lado, en el sector oeste de Cercedilla se conducen las aguas residuales provenientes del Valle de La Fuenfría y del entorno inmediato de la estación de ferrocarril. En el tramo del Valle de La Fuenfría, el colector parte del hospital del mismo nombre discurre en dirección sur por el margen izquierdo de la carretera M-966. A la altura del arroyo del Buitrón cruza de lado, volviendo al margen izquierdo antes de llegar a la Oficina Comarcal de Agentes Forestales. A partir de este

punto se separa de la carretera, bordeando por el oeste la trama urbana hasta volver a conectar con ella a la altura de la Estación de Ferrocarril.

A estas aguas se le suman las generadas en la zona suroeste del núcleo, conduciéndose en dirección sur por la Avenida Francisco Fernández Ochoa hacia la EDAR de El Chaparral. Por su parte, la Colonia de Los Arroyuelos da salida a las aguas generadas a través de la Calle Matalascabras.

Por otro lado, las aguas generadas en el centro histórico, zona noreste y Colonia Camorritos se unen al colector aún dentro de la trama urbana, conectándose los emisarios de La Cabezuela y La Dehesilla más adelante. Las aguas generadas se juntan en un colector principal que discurre por el fondo del valle, paralelo al Arroyo de la Teja.

Todos estos caudales se irán agregando a las aguas generadas en los núcleos de Los Molinos y Guadarrama, a través de un emisario general, antes de alcanzar la EDAR de El Chaparral anteriormente descrita donde serán tratadas.

La red de aguas residuales del casco urbano está formada por colectores de secciones comprendidas generalmente entre 300 y 600 mm de diámetro (no así los colectores principales o emisarios que contarán con diámetros mayores), de hormigón armado en su mayoría, que discurren por las principales calles y se dirigen hacia el lugar destinado a su tratamiento.

9.4.6. Red General de Infraestructuras Energéticas de Electricidad.

En la actualidad, el municipio de Cercedilla está gestionado por la compañía I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U., que cuenta con una LMT que cruza de norte a sur el municipio, bifurcándose y pasando tanto al este como al oeste del núcleo de Cercedilla.

En un margen de la carretera M-622, sobre el PK 2+500 en el entorno conocido como La Dehesilla, se ubica una subestación eléctrica de la que parten las redes que dan servicio a la población y que, a su vez, conecta con el municipio vecino de Navacerrada. Esta subestación se encuentra, a fecha de redacción del presente documento, en trámites de modificación.

En el núcleo de Cercedilla el suministro eléctrico entra por el sureste, a través de la Avenida de Blanca Fernández Ochoa y continuando por la Calle de la Fragua. A partir de estas vías se ramifica por el resto del núcleo, llegando así a dar servicio a la totalidad de Cercedilla.

9.4.7. Red General de Infraestructuras Energéticas de Gas Natural.

El municipio de Cercedilla cuenta con instalaciones de distribución de gas natural gestionada por la compañía Redexis Gas, operativas desde 2018. La red cuenta con unos 11 km de tuberías de polietileno DN 63 de alta densidad y una planta de gas licuado.

9.5. Redes Locales

Las Redes Locales están constituidas por aquellos elementos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio concreto. El presente Avance del Plan General distingue las siguientes Redes Locales:

9.5.1. Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

Esta Red Local está constituida por el viario de las zonas de Suelo Urbano que no está incluidas en la Red General y normalmente se tratan de los espacios de comunicación viaria de escala de ámbitos locales. Las condiciones y características de estos viales se detallarán en fases posteriores de tramitación del Plan General.

Se propone la conexión de la red local viaria del SURS-4 sobre el arroyo de La Teja, como actuación de conexión y refuerzo.

9.5.2. Red Local de Equipamientos Sociales

Constituida por aquellos equipamientos cuyo uso se circunscribe predominantemente a una determinada Área Homogénea de la trama urbana. Los equipamientos incluidos en el presente Avance del Plan General en la Red Local son los siguientes:

Código	Denominación	Núcleo/Ámbito	Clasificación	Sup Neta
EQ-01	Colegio Nuestra Señora de la Paloma	SUC-2. Norte del ferrocarril	Suelo Urbano	34.544
EQ-02	F.E.M Colegio Regina Assumpta	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	5.468
EQ-04	Escuela Infantil Aula Casa de Niños Rincón Florido	SUC-3. Suroeste del ferrocarril	Suelo Urbano	1.272
EQ-05	Colegio Público CEIP Vía Romana	SUC-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	Suelo Urbano	7.012
EQ-06	Instituto de Enseñanza Secundaria La Dehesilla	SUC-6. La Dehesilla	Suelo Urbano	12.180
EQ-09	Centro Cultural Luis Rosales	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	864
EQ-13	Centro de Mayores	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	385
EQ-14	Residencia de Ancianos El Frontón	SUC-2. Norte del ferrocarril	Suelo Urbano	1.500
EQ-15	Residencia Ancianos San Andrés	SUC-2. Norte del ferrocarril	Suelo Urbano	783
EQ-16	Residencia Mirasierra	SUC-3. Suroeste del ferrocarril	Suelo Urbano	1.751
EQ-17	Residencia tercera edad del Carmen	SUC-3. Suroeste del ferrocarril	Suelo Urbano	1.148
EQ-23	Pistas deportivas Plaza Nueva	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	779
EQ-26	Iglesia de San Sebastián	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	706
EQ-27	Iglesia del Carmen	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	346
EQ-29	Ermida de las Mercedes	SUC-2. Norte del ferrocarril	Suelo Urbano	247
EQ-42	Aparcamiento Subterráneo Plaza Nueva	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	3.247
EQ-43	Aparcamiento Tanatorio	SUC-6. La Dehesilla	Suelo Urbano	1.549
EQ-44	Aparcamiento Plaza Nueva	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	2.468

Tabla 18. Red Local de Equipamientos

En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos Sociales es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, se incluirá en fases posteriores en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado la Red Local de Equipamientos Sociales. De esta forma, en las áreas de nuevo crecimiento del municipio la Red Local de Equipamientos Sociales complementará a la Red General y se localizará preferentemente junto a vías estructurantes de comunicación y ejes verdes equipados, para garantizar el acceso de la población a los servicios. No obstante, la configuración geométrica de esas superficies es orientativa y podrá ajustarse en el Plan Parcial.

9.5.3. Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres

Esta Red Local está constituida por zonas verdes y espacios libres de carácter local, que complementarán a los Corredores Verdes que conforman la Red General, de forma que la trama de espacios libres esté interconectada formando una malla continua, en la medida de lo posible. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, en las siguientes fases de tramitación se incluirá en la definición de los sectores de Suelo Urbanizable la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres. No obstante, la configuración geométrica de esas superficies es orientativa y podrá ajustarse en el Plan Parcial. La Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres existentes se incluye en la siguiente tabla (además de las zonas incluidas en los sectores en tramitación):

Código	Denominación	Núcleo/Ámbito	Clasificación	Sup Neta
ZV-01	Plaza Iglesia de San Sebastián (entorno)	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	1.141
ZV-02	Plaza María Mínguez	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	1.211
ZV-03	Plaza Nueva*	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	3.092
ZV-04	Plaza Mayor	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	605
ZV-05	Calle Pontezuela	SUC-1. Casco antiguo	Suelo Urbano	285
ZV-06	Pasaje Eras	SUC-2. Zona norte del ferrocarril	Suelo Urbano	474
ZV-07	Parque Padroluengo	SUC-2. Zona norte del ferrocarril	Suelo Urbano	4.904
ZV-08	Parque de la Erilla	SUC-2. Zona norte del ferrocarril	Suelo Urbano	2.997
ZV-11	Zona Verde. Cesión UASA nº4 Los Quiñones	SUC-3. Zona suroeste del ferrocarril	Suelo Urbano	899
ZV-12	Zona Verde. Cesión UASA nº2 Matalavieja	SUC-3. Zona suroeste del ferrocarril	Suelo Urbano	1.327
ZV-13	Parque infantil. Túnel calle de las Pozas	SUC-3. Zona suroeste del ferrocarril	Suelo Urbano	556
ZV-14	Zonas Verdes Plaza Toros	SUC-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	Suelo Urbano	2.692
ZV-15	Zona Verde La Cabezuela Este	SUC-5. Urbanización La Cabezuela	Suelo Urbano	10.041
ZV-18	Zonas Verdes La Cabezuela Sur 1	SUC-5. Urbanización La Cabezuela	Suelo Urbano	2.714
ZV-19	Zonas Verdes La Cabezuela Sur 2	SUC-5. Urbanización La Cabezuela	Suelo Urbano	1.049
ZV(p)-22	Zona Verde Navalcaballo	SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)	2_SUR. Suelo Urbanizable	805
ZV(p)-23	Zona Verde Los Arroyuelos	SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)	2_SUR. Suelo Urbanizable	3.311
ZV(p)-24L	Corredor Verde. Arroyo de la Teja (RL)	SURS-4. Arroyo de la Teja	2_SUR. Suelo Urbanizable	17.660
ZV(p)-25L	Corredor Verde. Río de la Venta-calle Hachas-Ermita (RL)	SUNC-5	Suelo Urbano	1.836

Código	Denominación	Núcleo/Ámbito	Clasificación	Sup Neta
ZV(p)-26L	Conexión Corredores verdes Río de la Venta-Arroyo de la Teja (RL)	SURS-5. Los Pradillos	2_SUR. Suelo Urbanizable	7.971
ZV(p)-27L	Corredor Verde. Río de la Venta Sur (RL)	SURS-6. Río de la Venta Sur	2_SUR. Suelo Urbanizable	1.260
Nota: Los espacios libres y zonas verdes propuestas por el presente Plan General incluyen una (p) en el código.				

Tabla 19. Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres

9.5.4. Red Local de Servicios de Infraestructuras

Formada por todos aquellos equipamientos relacionados con servicios de abastecimiento, saneamiento, energía, gas, telecomunicaciones, centros de transformación, etc.

9.6. Equipamientos por ubicación

Cabe mencionar que en el término municipal de Cercedilla, gran parte de los equipamientos están situados en distintas clases de suelo, tal y como se recoge en la siguiente tabla:

Categoría	SU		SUR	SNU			Total
	SUC	SUNC		SNUP-E-FE	SNUP-E-ZE	SNUP-E-ZAORN	
Red Supramunicipal	0	0	0	2.733	16.732	7.398	26.863
Red General	71.259	2.140	8.884	0	1.258	120.382	203.923
Red Local	76.249	0	0	0	0	0	76.249
TOTAL	147.508	2.140	8.884	2.733	17.990	127.780	307.035

Tabla 20. Distribución jerárquica de Redes de equipamientos según categorías de Suelo

9.7. Adscripción de Redes Públicas a sectores

9.7.1. Criterios de adscripción de Redes Públicas a sectores

De acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se han adscrito a los distintos Sectores y Ámbitos de Actuación previstos en el Plan General las superficies correspondientes a las redes públicas propuestas. El criterio adoptado para la adscripción de las Redes Públicas ha sido el reparto equilibrado y la funcionalidad de las propias redes previstas, de modo que cada sector se haga cargo de los elementos de las Redes Públicas que afecten a su delimitación, cumpliendo siempre los estándares fijados en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En los cuadros siguientes se refleja la adscripción de las superficies de las Redes Públicas previstas a cada Ámbito y Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sector	RED SUPRAMUNICIPAL (m2s)					
	VVPP	ZV	EQ	INF	CTRAS	TOTAL
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	-	-	-	-	836	836
SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	-	-	-	-	-	-
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	-	-	-	-	-	-
SURS-4. Arroyo de la Teja	-	-	-	-	970	970
SURS-5. Los Pradillos	-	-	-	-	-	-
SURS-6. Río de la Venta Sur	-	-	-	-	-	-
SURS-7. La Dehesilla	-	-	-	-	-	-
TOTAL SURS	0	0	0	0	1.806	1.806

Tabla 21. Adscripción de Redes Públicas Supramunicipales a sectores

Ámbito / Sector	RED GENERAL (m2s)			
	ZV	EQ	RED VIARIA	TOTAL
SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)	0	0	0	0
SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)	0	0	0	0
SUNC-3. (UASU-5)	0	0	0	0
SUNC-4. (UA Dotacional)	0	0	0	0
SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	4.793	2.140	1.941	8.874
TOTAL SUNC	4.793	2.140	1.941	8.874
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)	6.621	0	0	6.621
SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)	0	3.102	1.720	4.822
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)	0	1.500	0	1.500
SURS-4. Arroyo de la Teja	10.668	0	12.705	23.373
SURS-5. Los Pradillos	4.239	0	8.976	13.215
SURS-6. Río de la Venta Sur	840	0	0	840
SURS-7. La Dehesilla	0	0	7.318	7.318
TOTAL SURS	22.368	4.602	30.719	57.689
TOTAL SUNC-SURS	27.161	6.742	32.660	66.563

Tabla 22. Adscripción de Redes Públicas Generales a ámbitos y sectores

Ámbito / Sector	RED LOCAL (m2s)			
	ZV	EQ	RED VIARIA	TOTAL
SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	785	785	-	1.570
SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	499	499	-	998
SUNC-3. (UASU-5)*	337	337	-	674
SUNC-4. (UA Dotacional)	2.514	2.514	-	5.028
SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	1.836	-	-	1.836
TOTAL SUNC	5.971	4.135	0	10.106
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	2.885	2.884	0	5.769
SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	805	0	24.075	24.880
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	3.311	0	9.413	12.724
SURS-4. Arroyo de la Teja	17.660	0	0	17.660
SURS-5. Los Pradillos	7.971	0	0	7.971
SURS-6. Río de la Venta Sur	1.260	0	0	1.260
SURS-7. La Dehesilla	4.138	0	0	4.138
TOTAL SURS	38.030	2.884	33.488	74.402
TOTAL SUNC-SURS	44.001	7.019	33.488	84.508

Tabla 23. Adscripción de Redes Públicas Locales a ámbitos y sectores

También deberán costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:

- 1º Las obras precisas para la conexión del sector con los Redes Públicas de Infraestructuras existentes y previstas.
- 2º Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los Redes Públicas existentes de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
- 3º Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

9.8. Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas. Cumplimiento de estándares

En los siguientes epígrafes se incluye la justificación de la suficiencia de las Redes Públicas y el cumplimiento de los estándares establecidos por la legislación urbanística vigente para las Redes Supramunicipales, Generales y Locales previstas.

9.8.1. Redes supramunicipales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 36 de la Ley 9/2001, el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el

planeamiento general. En consecuencia, la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, su localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un Municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables.

En el caso de Cercedilla, se ha previsto una reserva de suelo para las redes supramunicipales de 1.806 m², adscrita a los sectores de suelo urbanizable SURS-1 y SURS-4.

Debe señalarse que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid no establece estándares mínimos para el cumplimiento de la reserva de suelo para las redes municipales.

9.8.2. Redes generales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001, el sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades. A continuación, se adjunta una tabla con las superficies totales asignadas a todos los ámbitos de actuación en Suelo Urbanos No Consolidados y a los sectores de Suelo Urbanizable previstos:

ÁMBITO / SECTOR	SUPERFICIES		SISTEMAS GENERALES	
	SUP BRUTA (m ² s)	EDIF TOTAL (m ² c)	SUP. NETA (m ² s)	SUP. NETA / 100 m ² c
SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	20.109	5.228	0	0
SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	15.125	3.328	0	0
SUNC-3. (UASU-5)*	10.191	2.242	0	0
SUNC-4. (UA Dotacional)	76.168	16.757	0	0
SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	29.965	6.122	8.874	145
TOTAL SUNC	151.558	33.677	8.874	145
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	64.940	19.231	6.621	34
SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	101.615	19.364	4.822	25
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	52.088	6.771	1.500	22
SURS-4. Arroyo de la Teja	197.194	58.867	23.373	40
SURS-5. Los Pradillos	88.570	26.571	13.215	50
SURS-6. Río de la Venta Sur	14.001	4.200	840	20
SURS-7. La Dehesilla	51.584	13.928	7.318	53
TOTAL SURS	569.992	148.932	57.689	244
TOTAL SUNC-SURS	721.550	182.609	66.563	389

Tabla 24. Redes de Sistemas Generales

El presente Plan General prevé una edificabilidad máxima total para los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y para los Sectores de Suelo Urbanizable que asciende a 182.609 m² edificables. Por tanto, la

reserva exigida por el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001 será el 20 m²s por cada 100 m²c lucrativos, es decir, 36.522 m²s.

Se ha previsto en el Plan General un total de 66.563 m²s de suelo reservado para las Redes Generales adscrito a los ámbitos de actuación y sectores propuestos. Esta superficie es superior al mínimo requerido. Por tanto, puede afirmarse que se cumplen los estándares fijados por la legislación urbanística vigente en lo que a Redes Generales se refiere.

9.8.3. Redes locales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, se reservará en cada ámbito de suelo urbano no consolidado al menos las siguientes superficies para redes locales:

La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.

9.9. Movilidad y accesibilidad

Los modos de transporte presentes en el municipio de Cercedilla son los siguientes:

- Tránsito peatonal
- Transporte en bicicleta privada
- Autobús urbano
- Autobús interurbano
- Ferrocarril (cercanías)
- Vehículo privado
- Servicio de taxi

A la hora de determinar los movimientos que se generan en el municipio, puede realizarse una primera aproximación teniendo en cuenta que los viajes generados en el municipio estarán asociados fundamentalmente al ámbito residencial (personas que viven en Cercedilla y se desplazan a sus puntos de trabajo, estudio o esparcimiento) mientras que los viajes atraídos responden más desplazamientos de carácter turístico o a segundas residencias.

Para caracterizar la demanda de viajes con origen o destino en Cercedilla se cuenta con los resultados de la Encuesta de movilidad realizada por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid del año 2018, última fecha con datos publicados. En esta muestra, se establecen como parámetros básicos los siguientes:

- Viajes por persona: 2,20 viajes/día
- Viajes por hogar: 5,86 viajes/día
- Número medio de personas por hogar: 2,66
- Porcentaje de personas que no viajan: 16%

Con respecto al término municipal de Cercedilla, en el año 2018 se contabilizaron un total de 27.800 viajes, con un reparto cercano al 50% entre viajes generados y atraídos. Asimismo, los viajes interiores representan el 52% del total, mientras que los exteriores alcanzan un 48%.

- Viajes interiores: 14.456 (52%)
- Viajes exteriores: 13.344 (48%)

En cuanto a la motorización de los movimientos, predominan los movimientos motorizados, con vehículo privado. Asimismo, dentro de los movimientos no motorizados, estos se realizan prioritariamente a pie.

			Tte Público	Veh. Privado	A pie	Otros
Generados	Viajes	14.583	1.955	6.988	4.167	1.172
	%	52,5	14	49	29	8
Atraídos	Viajes	13.218	2.003	5.519	4.167	1.830
	%	47,5	15	41	31	14
			16.465 (59,2%)		11.336 (40,8%)	

Tabla 25. Comparativa de tráfico motorizado y no motorizado. Fuente: Encuesta de Movilidad.

En general, respecto al reparto modal, en torno al 50% de los movimientos se realizan en vehículo privado y tan solo el 14% en transporte público. Los desplazamientos a pie representan un porcentaje importante, situándose en torno al 27%.

	Reparto modal	
	%	Viajes
A pie	27	7.506
Transporte Público	14	3.892
Vehículo privado	50	13.900
Otros	9	2.502
	100%	27.800

Tabla 26. Reparto modal. Fuente: Encuesta de Movilidad.

En cuanto al transporte público, el modo preferido es el del autobús interurbano, con el 74% de los viajes.

	Transporte público	
	%	Viajes
Autobús interurbano	74	2.880
Cercanías	13	506
Metro	11	428
Urbano Otros Municipios	2	78
	100%	3.892

Tabla 27. Transporte público. Fuente: Encuesta de Movilidad.

Por último, en lo relativo a los motivos del viaje, la principal causa es el estudio (18%), seguido del trabajo (15%) según la Encuesta de Movilidad.

Teniendo en cuenta las características sociales y económicas propias del municipio, se aprecia un carácter eminentemente residencial del mismo, ya sea como vivienda principal o como segunda residencia. Ambas situaciones provocan que los desplazamientos se concentren en ciertos periodos del día, de la semana o del año. Para el caso de las viviendas principales, los desplazamientos se concentrarán en los momentos de desplazamiento a los centros de trabajo, estudio, etc. Por el contrario, para las segundas residencias, estos serán mayores en los fines de semana o periodos vacacionales. Lo mismo ocurre con el Valle de Fuenfría y el Puerto de Navacerrada, los cuales, por su naturaleza y características, concentrarán mayor movimiento durante los fines de semana y periodos vacacionales.

9.9.1. Accesibilidad

La principal vía de comunicación del municipio de Cercedilla se corresponde con la carretera M-622, que conecta Guadarrama con Cercedilla y proporciona salida indirecta a Navacerrada a través de la M-614. Esta carretera, además, ha servido históricamente como eje estructurante del núcleo de Cercedilla. Por tanto, las principales conexiones de cada zona de estudio son:

- Cercedilla

- Accesos exteriores desde las carreteras M-622 y M-614, conexión con Navacerrada al Este (M-614) y Los Molinos, Guadarrama y salida a la A-6 al Sur (M-614 y M-622).
- Accesos interiores desde Las Dehesas y Valle de Fuenfría (M-966) y Col. Camorritos (antigua M-714, transferida al Ayuntamiento de Cercedilla por la corrección de errores del Real Decreto 946/1984, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Madrid en materia de carreteras)
- Colonia Camorritos
 - Acceso desde Cercedilla a través de la antigua M-714
- Colonias Valle de Fuenfría y Las Dehesas
 - Acceso desde Cercedilla a través de la M-966
- Puerto de Navacerrada
 - Accesos exteriores por la M-601 desde Navacerrada y CL-601 (Castilla y León) hasta Segovia

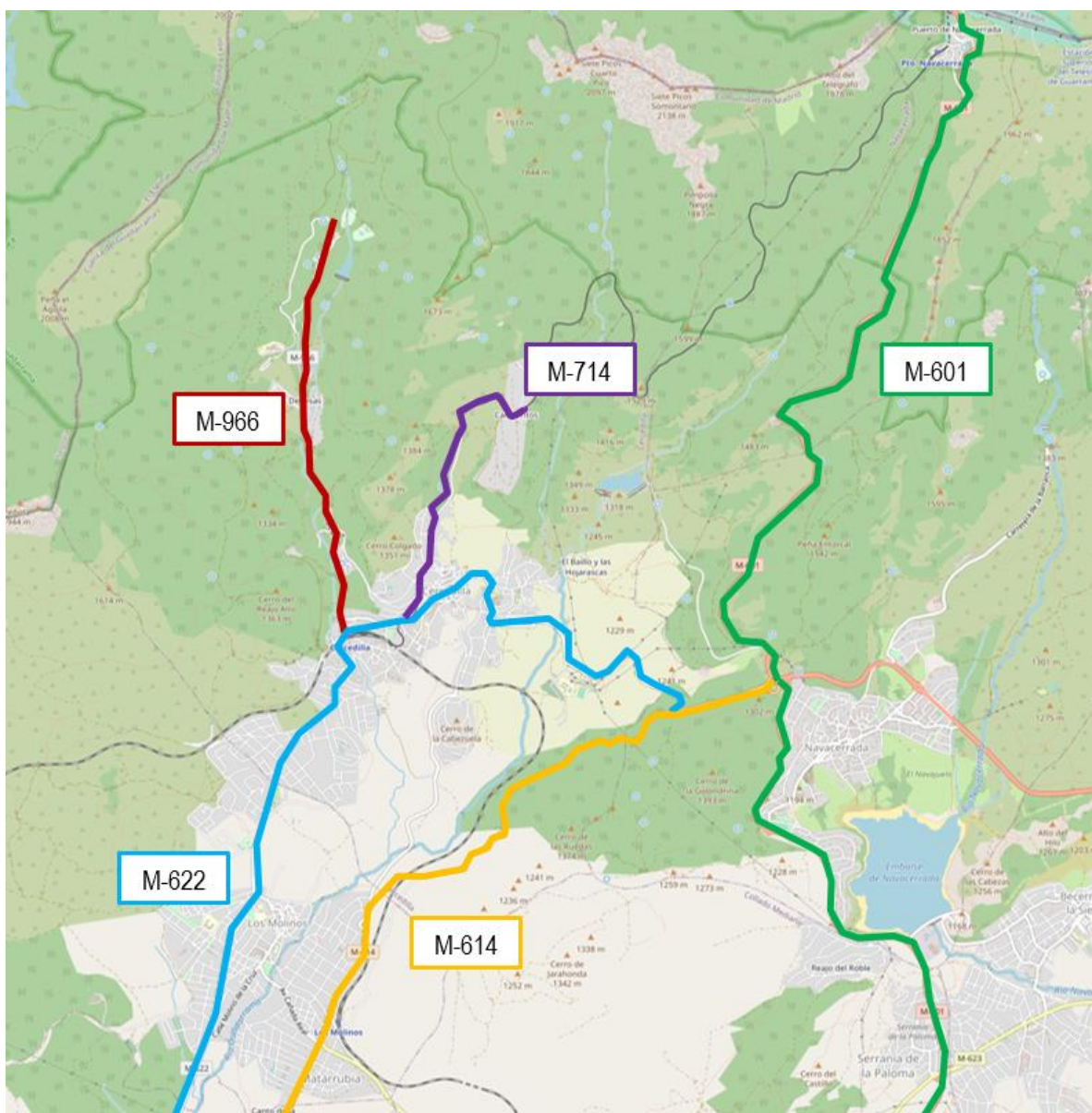


Figura 47. Conexiones de los principales núcleos de población. Fuente: Elaboración propia.

Así pues, el municipio de encuentra bien comunicado, al menos hasta un primer nivel. El municipio no cuenta con ninguna vía de alta capacidad, pero tiene acceso directo a la autovía A-6 (Autovía del Noroeste) y a la nacional N-6 desde el núcleo vecino de Guadarrama, al que se accede tanto por la M-622 como la M-614 en dirección sur, a una distancia de 7-8 km. Además, desde Cercedilla se cuenta con conexión ferroviaria que une el municipio con Madrid capital a través de la línea C-8 de cercanías, la cual tiene conexiones con el Metro en varias estaciones, haciendo posible el trasbordo en dichas paradas.

En segundo nivel, el tráfico interior de conexión con los diferentes núcleos se realiza a través de carreteras convencionales de calzada única. Destacar en este sentido que para acceder a las colonias de Camorritos, Valle de Fuenfría y Las Dehesas, ha de cruzarse completamente el núcleo urbano de Cercedilla y emplear las vías M-966 y antigua M-714.

Por último, en un tercer nivel, el tráfico interior en cada núcleo se realiza a través de los diferentes viales urbanos. Estos se encuentran tanto más ordenados cuanto más reciente es su urbanización. El casco histórico de Cercedilla (el cual data del s. XIX) destaca por la falta de ordenación de sus calles, siendo irregulares tanto en su alineación como en sus secciones. A éstas les siguió el crecimiento del núcleo en torno a la M-622 a lo largo de la primera mitad del s. XX. Estas calles están algo más ordenadas, habiendo algún vial paralelo a la carretera troncal que estructura el interior de cada área.

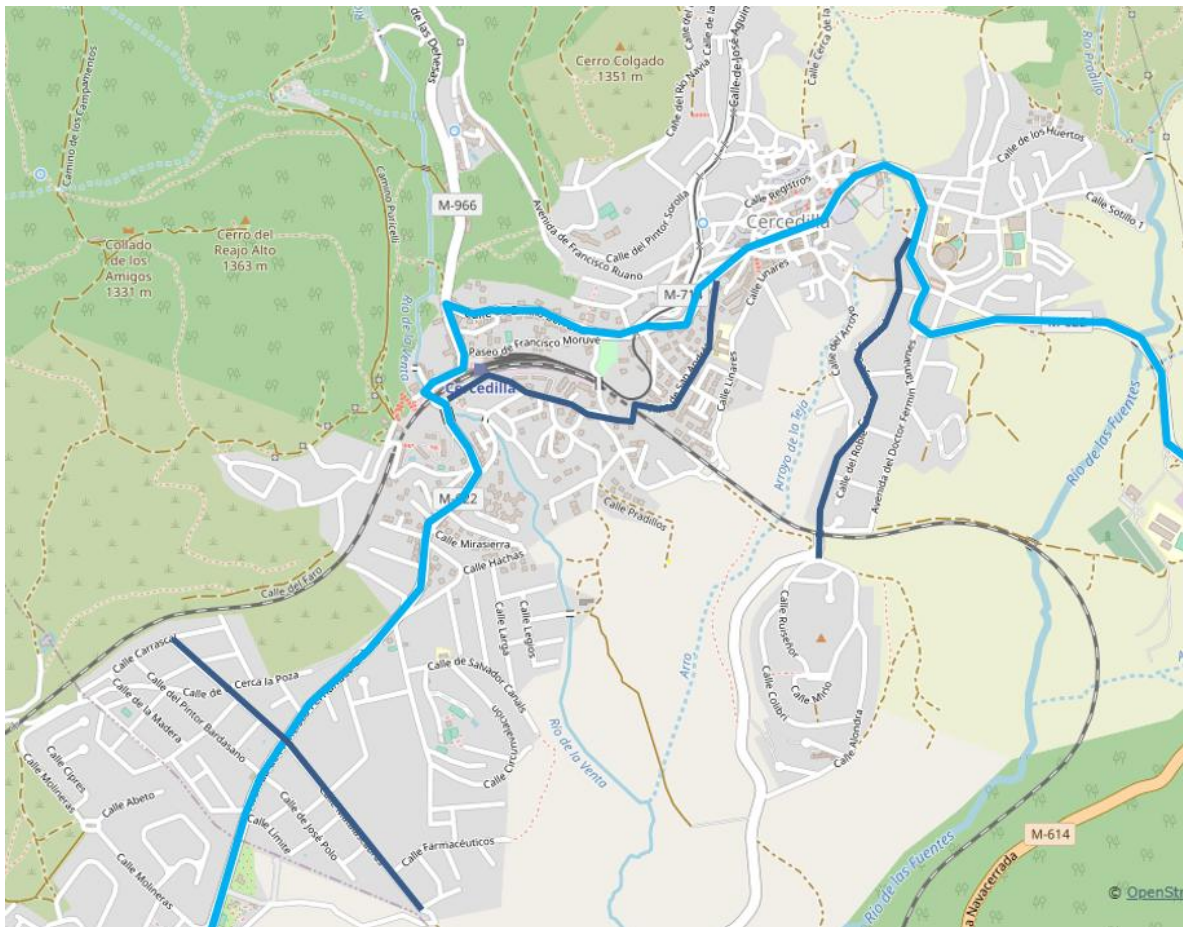


Figura 48. Estructura viaria de Cercedilla. Fuente: Elaboración propia.

La Colonia de Los Arroyuelos, en la salida sur hacia Los Molinos, junto con otras áreas periféricas, correspondientes a los crecimientos de las décadas de los 70 y 80, muestran una estructura ordenada, con cierta ortogonalidad entre sus viales.

El núcleo de Cercedilla está estructurado internamente por la carretera M-622 (azul claro), la cual adquiere diferentes nombres a lo largo de la travesía como son Avenida Sierra de Guadarrama, Calle del Carmen, Calle Mayor, Calle de la Marquesa Casa López, Calle de Emilio Serrano, Carretera de Los Molinos, Calle de Hermanos Rovira o Avenida de Francisco Fernández Ochoa. Estas divisiones se apoyan en los diferentes quiebros y cruces que sufre esta vía en el mencionado recorrido, a lo largo del cual ve modificada su sección en numerosas ocasiones.

Internamente no se destaca ninguna vía principal que articule las diferentes áreas que componen el núcleo, más allá de la Calle San Andrés, que articula el centro en torno al ferrocarril, el Camino Viejo del Escorial, que conecta con la Urbanización de La Cabezuela, y la Calle Matalascabras, que estructura la zona suroeste del ferrocarril de Cercedilla (todas ellas en color azul oscuro).

Esta falta de estructura interna responde al progresivo desarrollo de las diferentes áreas que componen el núcleo, siendo más ordenadas cuanto más reciente es su urbanización. En el casco histórico la M-622 llega incluso a bifurcarse en dos viales de un único sentido (Calle Mayor y Calle del Carmen) debido al reducido espacio entre las edificaciones, en contraste con la sección tipo que presenta en los tramos más periféricos.

Cercedilla presenta alguna limitación de movilidad, especialmente en lo que respecta a la salida del núcleo. Por un lado, la capacidad de la carretera M-622 se ve muy limitada a su paso por el centro de la localidad. Esto se debe tanto a la reducida sección tipo que presenta en algunos tramos, como al recorrido serpenteante que presenta en algunas zonas.

Esta limitación de la M-622 origina la necesidad de dar salida de la localidad por una vía alternativa. Sin embargo, la conexión desde el núcleo con la M-614, carretera que articula con los municipios colindantes, se ve limitada a la intersección oriental (cercana ya a Navacerrada) y al municipio de Guadarrama, al sur de Cercedilla. Dentro del municipio la única conexión es a través del Camino Viejo de El Escorial, el cual tiene salida a través de la Urbanización de La Cabezuela, pero no presenta la suficiente capacidad para prestar el servicio que se precisa debido fundamentalmente a su sección tipo.

Por otro lado, la presencia de la línea de ferrocarril a través del centro del núcleo supone una barrera tanto para los peatones como para los vehículos, limitando y condicionando los recorridos. Algo similar ocurre en el extremo noreste de la localidad, donde sobre el arroyo de la Teja existen pocas conexiones y éstas son a través de caminos de reducida capacidad que no atienden a un recorrido o corredor que articule eficazmente el tráfico.

El resto de núcleos (Colonia Camorritos, colonias de Valle de Fuenfría y La Dehesa y el Puerto de Navacerrada) son de tamaño reducido y se estructuran en torno a la carretera que los atraviesa sin contar, por tanto, con viales internos de jerarquía destacable. Su crecimiento se ha dado en torno a la vía sobre la que se sitúan, siendo ésta su principal conexión tanto con Cercedilla como con municipios vecinos.

En la Colonia Camorritos, a la cual se accede desde Cercedilla a través de la antigua M-714, no se cuenta con la totalidad de sus viales asfaltados, lo cual repercute negativamente en la accesibilidad interna del núcleo.

9.9.2. Viales

Los viales presentan tipologías muy variadas, con secciones diversas. Un punto común es que, por lo general, no cuentan con arcén, incluso las principales vías estructurantes del municipio, produciendo una sensación de estrechez en la calzada. Se muestra a continuación algún ejemplo de ellos:








Vías exteriores		
		
M-622	M-614	M-601
Viales Interiores		
		
M-622 (Acceso Este Cercedilla)	M-622 (C/ Mayor, Cercedilla)	M-966 (Valle de Fuenfria)
		
M-966 (Las Dehesas)	Urb. Camorritos	M-601 (Pto. de Navacerrada)

Figura 49. Tipologías de viales. Fuente: Elaboración propia.

9.9.3. Redes ciclables

En el municipio de Cercedilla se cuenta con varias sendas cicloturistas enmarcadas dentro del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y su área perimetral de protección. Éstas recorren unos 38 km dentro del término municipal, en los que atraviesan fundamentalmente pinares de pino albar y pastizales de alta montaña. Estas sendas tienen carácter de ocio y naturaleza, no siendo conexiones entre núcleos. Las sendas ciclables del municipio son las siguientes:

- Camino Camorritos (12,8 km): Circular, desde C.U. de Cercedilla, PK 8,7 de M-622.
- Valle de Fuenfría (16,4 km): Lineal, desde Las Dehesas hasta el Pico Collado del Rey.
- Camino de Campamentos (8,7 km): Circular, desde Urb. La Cebollita, PK 6,3 de M-622.

9.9.4. Aparcamientos

El aparcamiento se establece como uno de los problemas principales en cuanto a la gestión del tráfico y la movilidad del municipio. En este sentido, apenas existen zonas específicas de aparcamiento, más allá de tres áreas habilitadas para tal fin y las propias bandas de estacionamiento en línea o batería asociadas a la sección transversal de las calles. De forma adyacente a los principales equipamientos tampoco existen superficies de entidad destinadas al aparcamiento de vehículos. Las principales zonas de estacionamiento detectadas son las siguientes:





Viales Interiores	
	
<p>Parking superficie (Av. S. de Guadarrama) – 175 plazas Parking supermercado – 25 plazas</p>	<p>Parking municipal subterráneo (PI. Nueva) – 223 plazas</p>
	
<p>Parking Estación FFCC (C/ Emilio Serrano) – 40 plazas</p>	<p>Aparcamiento cementerio y tanatorio – 25 plazas</p>

Figura 50. Tipologías de viales. Fuente: Elaboración propia.

Estas zonas de aparcamiento o bien se encuentran muy localizadas (los dos primeros se encuentran a escasos 100 metros) o son pequeños y apartados. Esto provoca que el resto de la trama urbana carezca de un acceso práctico a estos estacionamientos.

En los núcleos de la periferia existen zonas de aparcamiento asociadas a equipamientos, como el Hospital de La Fuenfría, o a zonas de ocio y restauración, como ocurre en el Puerto de Navacerrada:

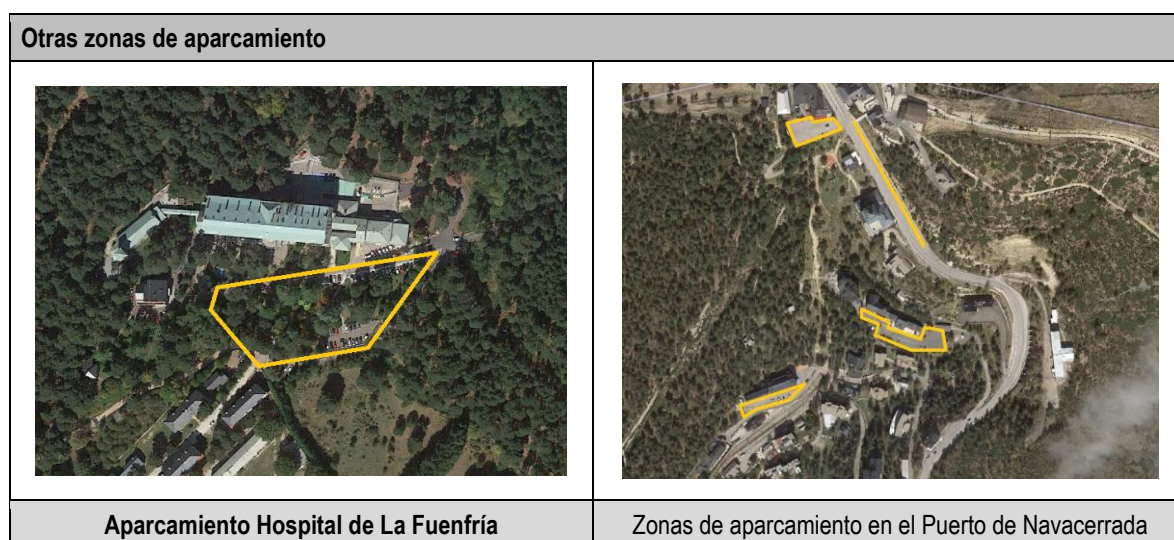


Figura 51. Zonas de aparcamiento. Fuente: Elaboración propia.

En el último tramo de la M-966 se localizan algunas superficies destinadas al aparcamiento, asociadas a las rutas y senderos que parten desde esta zona y recorren la Sierra de Guadarrama, en torno al P.K. 3 de dicha vía. Por lo demás, y como se ha indicado, las zonas de aparcamiento existentes son las asociadas a las distintas calles.

- Es necesario implementar medidas que afronten los problemas de movilidad (especialmente rodada) en el casco de Cercedilla, entre los que se citan los siguientes por su especial relevancia:
 - El Suelo Urbano cuenta con una red viaria discontinua y poco conectada, lo que impide una buena conexión entre los cinco núcleos urbanos de Cercedilla, generando una sobrecarga de tráfico rodado en las vías principales.
 - El tráfico generado por el transporte público (autobuses), tiene una importante afección en el entorno urbano, ya que la frecuencia de los servicios y las características de los viales, producen situaciones de congestión y peligro para los peatones.
 - Fomentar la movilidad peatonal entre las distintas zonas urbanas y en el interior del casco, promoviendo la peatonalización como estrategia en los espacios centrales.
 - Aumentar la capacidad de aparcamiento, tanto para acabar con los problemas existentes (el aparcamiento es reducido y desordenado) como para potenciar su capacidad disuasoria que acompañe los procesos de peatonalización.

Título VI. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Capítulo 1. RESUMEN PGOU DE CERCEDILLA

1.1. NNSS Vigentes

NNSS VIGENTES			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE	
		SUP (m ² s)	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	2.865.276	7,02%
	Unidades Actuación (UASU)	45.428	0,11%
	TOTAL SU	2.910.704	7,13%
Suelo Urbanizable (SUR)	Suelos Aptos para la urbanización (SAU)	218.195	0,53%
	TOTAL SUR	218.195	0,53%
Suelo No Urbanizable (SNU)	Suelo No Urbanizable Común (SNU-C)	5.544.647	13,58%
	Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)	9.178.601	22,48%
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	22.981.318	56,28%
	TOTAL SNUP	37.704.566	92,34%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		40.833.465	100,00%

Tabla 28. Clasificación del suelo de las NNSS vigentes.

1.2. Alternativas propuestas

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ALT_0			ALT_1		
		SUP. (m ²)	%	Nº VIV.	SUP. (m ²)	%	Nº VIV.
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	2.865.276	7,02%	265	2.643.307	6,47%	265
	No Consolidado (SUNC)	45.428	0,11%	46	151.558	0,37%	110
	Total SU	2.910.704	7,13%	311	2.794.865	6,84%	375
S. Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)	218.195	0,53%	211	834.537	2,04%	1.338
TOTAL SU + SUR		3.128.899	7,66%	522	3.629.402	8,89%	1.713
Viviendas vacías				493			493
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL				1.015			2.206
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ALT_2			ALT_3		
		SUP. (m ²)	%	Nº VIV.	SUP. (m ²)	%	Nº VIV.
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	2.643.307	6,47%	265	2.643.307	6,47%	265
	No Consolidado (SUNC)	151.558	0,37%	110	151.558	0,37%	110
	Total SU	2.794.865	6,84%	375	2.794.865	6,84%	375
S. Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)	1.170.042	2,87%	1.705	569.992	1,40%	860
TOTAL SU + SUR		3.964.907	9,71%	2.080	3.364.857	8,24%	1.235
Viviendas vacías				493			493
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL				2.573			1.728

Tabla 29. Tabla comparativa de superficies de las alternativas

ALTERNATIVA CERO			
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SUP. (m ²)	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	2.865.276	7,02%
	Unidades Actuación (UASU)	45.428	0,11%
	TOTAL SU	2.910.704	7,13%
Suelo Urbanizable (SUR)	Suelos Aptos para la urbanización (SAU)	218.195	0,53%
	TOTAL SUR	218.195	0,53%
Suelo No Urbanizable (SNU)	Suelo No Urbanizable Común (SNU-C)	5.544.647	13,58%
	Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)	9.178.601	22,48%
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	22.981.498	56,28%
	TOTAL SNUP	37.704.746	92,34%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		40.833.645	100,00%

(*). Nº viviendas máximo por aplicación de las ordenanzas vigentes en los ámbitos.

Tabla 30. Clasificación del suelo de la propuesta en la Alternativa Cero del PGOU.

ALTERNATIVA UNO				
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA		SUPERFICIE	
			SUP (m2s)	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)		2.643.307	6,47%
	No Consolidado (SUNC)		151.558	0,37%
	TOTAL SU		2.794.865	6,84%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SUR)		834.537	2,04%
	No Sectorizado (SUR-NS)		0	0,00%
	TOTAL SUR		834.537	2,04%
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)	ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)	Parque Nacional. Zona de Uso Restringido A (SNUP-E-ZUR-A)	1.795.400	4,40%
		Parque Nacional. Zona de Uso Restringido B (SNUP-E-ZUR-B)	9.288.717	22,75%
		Parque Nacional. Zona de Uso Restringido C (SNUP-E-ZUR-C)	25.175	0,06%
		Parque Nacional. Zona de Uso Moderado B (SNUP-E-ZUM-B)	263.490	0,65%
		Parque Nacional. Zona de Uso Especial (SNUP-E-ZUE)	91.213	0,22%
		Parque Regional. Reserva Natural Educativa. Zona A2 (SNUP-E-A2)	14.034.428	34,37%
		PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales (SNUP-E-ZCMUT)	2.035.127	4,98%
		PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales (SNUP-E-ZAORN)	5.231.077	12,81%
		PORN. Zona de Transición (SNUP-E-ZT)	3.571.823	8,75%
		PORN. Zona Especial (SNUP-E-ZE)	2.079.375	5,09%
		Carreteras (SNUP-E-CA)*	644.157	1,58%
		Ferrocarriles (SNUP-E-FE)*	234.681	0,57%
		Cauces y Riberas (SNUP-E-CR)*	762.422	1,87%
		Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)*	224.934	0,55%
		Montes Preservados (SNUP-E-M)*	825.028	2,02%
		Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP)*	32.342.956	79,21%
		Zona Especial de Conservación (ZEC)*	33.389.566	81,77%
	Cultural (SNUP-E-CU)*	501.467	1,23%	
	TOTAL SNUP-E		35.646.726	87,30%
	PRESERVADO (SNUP-P)	Bosques de Ribera (SNUP-P-BR)	143.814	0,35%
Protección Paisajística (SNUP-P-PP)		201.527	0,49%	
TOTAL SNUP-P		345.341	0,85%	
TOTAL SNU		37.204.063	91,11%	
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL			40.833.645	

(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que pueden no estar contempladas en el cómputo global.

Tabla 31. Clasificación del suelo de la propuesta en la Alternativa Uno del PGOU.

ALTERNATIVA DOS				
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA		SUPERFICIE	
			SUP (m2s)	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)		2.643.307	6,47%
	No Consolidado (SUNC)		151.558	0,37%
	TOTAL SU		2.794.865	6,84%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SUR)		1.170.042	2,87%
	No Sectorizado (SUR-NS)		0	0,00%
	TOTAL SUR		1.170.042	2,87%
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)	ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)	Parque Nacional. Zona de Uso Restringido A (SNUP-E-ZUR-A)	1.795.400	4,40%
		Parque Nacional. Zona de Uso Restringido B (SNUP-E-ZUR-B)	9.288.717	22,75%
		Parque Nacional. Zona de Uso Restringido C (SNUP-E-ZUR-C)	25.175	0,06%
		Parque Nacional. Zona de Uso Moderado B (SNUP-E-ZUM-B)	263.490	0,65%
		Parque Nacional. Zona de Uso Especial (SNUP-E-ZUE)	91.213	0,22%
		Parque Regional. Reserva Natural Educativa. Zona A2 (SNUP-E-A2)	14.034.428	34,37%
		PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales (SNUP-E-ZCMUT)	2.035.127	4,98%
		PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales (SNUP-E-ZAORN)	5.231.077	12,81%
		PORN. Zona de Transición (SNUP-E-ZT)	3.571.823	8,75%
		PORN. Zona Especial (SNUP-E-ZE)	2.079.375	5,09%
		Carreteras (SNUP-E-CA)*	644.157	1,58%
		Ferrocarriles (SNUP-E-FE)*	234.681	0,57%
		Cauces y Riberas (SNUP-E-CR)*	762.422	1,87%
		Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)*	224.934	0,55%
		Montes Preservados (SNUP-E-M)*	825.028	2,02%
		Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP)*	32.342.956	79,21%
		Zona Especial de Conservación (ZEC)*	33.389.566	81,77%
	Cultural (SNUP-E-CU)*	501.467	1,23%	
	TOTAL SNUP-E		35.311.221	86,48%
	PRESERVADO (SNUP-P)	Bosques de Ribera (SNUP-P-BR)	143.814	0,35%
Protección Paisajística (SNUP-P-PP)		201.527	0,49%	
TOTAL SNUP-P		345.341	0,85%	
TOTAL SNU		36.868.558	90,29%	
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL			40.833.645	

(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que pueden no estar contempladas en el cómputo global.

Tabla 32. Clasificación del suelo de la propuesta en la Alternativa Dos del PGOU.

ALTERNATIVA TRES				
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA		SUPERFICIE	
			SUP (m2s)	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)		2.643.307	6,47%
	No Consolidado (SUNC)		151.558	0,37%
	TOTAL SU		2.794.865	6,84%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SUR)		569.992	1,40%
	No Sectorizado (SUR-NS)		0	0,00%
	TOTAL SUR		569.992	1,40%
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)	ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)	Parque Nacional. Zona de Uso Restringido A (SNUP-E-ZUR-A)	1.795.400	4,40%
		Parque Nacional. Zona de Uso Restringido B (SNUP-E-ZUR-B)	9.288.717	22,75%
		Parque Nacional. Zona de Uso Restringido C (SNUP-E-ZUR-C)	25.175	0,06%
		Parque Nacional. Zona de Uso Moderado B (SNUP-E-ZUM-B)	263.490	0,65%
		Parque Nacional. Zona de Uso Especial (SNUP-E-ZUE)	91.213	0,22%
		Parque Regional. Reserva Natural Educativa. Zona A2 (SNUP-E-A2)	14.034.428	34,37%
		PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales (SNUP-E-ZCMUT)	2.035.127	4,98%
		PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales (SNUP-E-ZAORN)	5.231.077	12,81%
		PORN. Zona de Transición (SNUP-E-ZT)	3.571.823	8,75%
		PORN. Zona Especial (SNUP-E-ZE)	2.079.375	5,09%
		Carreteras (SNUP-E-CA)*	644.157	1,58%
		Ferrocarriles (SNUP-E-FE)*	234.681	0,57%
		Cauces y Riberas (SNUP-E-CR)*	762.422	1,87%
		Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)*	224.934	0,55%
		Montes Preservados (SNUP-E-M)*	825.028	2,02%
		Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP)*	32.342.956	79,21%
		Zona Especial de Conservación (ZEC)*	33.389.566	81,77%
		Cultural (SNUP-E-CU)*	501.467	1,23%
	TOTAL SNUP-E		35.911.271	87,95%
	PRESERVADO (SNUP-P)	Bosques de Ribera (SNUP-P-BR)	143.814	0,35%
Protección Paisajística (SNUP-P-PP)		201.527	0,49%	
TOTAL SNUP-P		345.341	0,85%	
TOTAL SNU		37.468.608	91,76%	
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL		40.833.645		

(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que pueden no estar contempladas en el cómputo global.

Tabla 33. Clasificación del suelo de la propuesta en la Alternativa Tres del PGOU.

1.3. Clases y categorías de suelo

CLASIFICACIÓN PROPUESTA				
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS / ÁMBITOS	SUPERFICIE	
			SUP (m2s)	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	SUC-1. Casco antiguo	206.683	0,51%
		SUC-2. Norte del ferrocarril	517.769	1,27%
		SUC-3. Suroeste del ferrocarril	1.092.564	2,68%
		SUC-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	469.251	1,15%
		SUC-5. Urbanización La Cabezuela	217.266	0,53%
		SUC-6. La Dehesilla	139.774	0,34%
		Total SUC	2.643.307	6,47%
	No Consolidado (SUNC)	SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	20.109	0,05%
		SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	15.125	0,04%
		SUNC-3. (UASU-5)*	10.191	0,02%
		SUNC-4. (UA Dotacional)	76.168	0,19%
		SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	29.965	0,07%
		Total SUNC	151.558	0,37%
	TOTAL SUELO URBANO			2.794.865
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)	SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	64.940	0,16%
		SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	101.615	0,25%
		SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	52.088	0,13%
		SURS-4. Arroyo de la Teja	197.194	0,48%
		SURS-5. Los Pradillos	88.570	0,22%
		SURS-6. Río de la Venta Sur	14.001	0,03%
		SURS-7. La Dehesilla	51.584	0,13%
	TOTAL SUELO URBANIZABLE			569.992
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	Parque Nacional. Zona de Uso Restringido A (SNUP-E-ZUR-A)	1.795.400	4,40%
		Parque Nacional. Zona de Uso Restringido B (SNUP-E-ZUR-B)	9.288.717	22,75%
		Parque Nacional. Zona de Uso Restringido C (SNUP-E-ZUR-C)	25.175	0,06%
		Parque Nacional. Zona de Uso Moderado B (SNUP-E-ZUM-B)	263.490	0,65%
		Parque Nacional. Zona de Uso Especial (SNUP-E-ZUE)	91.213	0,22%
		Parque Regional. Reserva Natural Educativa. Zona A2 (SNUP-E-A2)	14.034.428	34,37%
		PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales (SNUP-E-ZCMUT)	2.035.127	4,98%
		PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales (SNUP-E-ZAORN)	5.231.077	12,81%
		PORN. Zona de Transición (SNUP-E-ZT)	3.571.823	8,75%
		PORN. Zona Especial (SNUP-E-ZE)	335.633	0,82%
		Carreteras (SNUP-E-CA)*	644.157	1,58%
		Ferrocarriles (SNUP-E-FE)*	234.681	0,57%

CLASIFICACIÓN PROPUESTA				
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS / ÁMBITOS	SUPERFICIE	
			SUP (m2s)	%
		Cauces y Riberas (SNUP-E-CR)*	762.422	1,87%
		Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)*	224.934	0,55%
		Montes Preservados (SNUP-E-M)*	825.028	2,02%
		Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP)*	32.342.956	79,21%
		Zona Especial de Conservación (ZEC)*	33.389.566	81,77%
		Cultural (SNUP-E-CU)*	501.467	1,23%
	S. No Urbanizable Preservado (SNUP-P)	Bosques de Ribera (SNUP-P-BR)	143.814	0,35%
		Protección Paisajística (SNUP-P-PP)	201.527	0,49%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE *			37.468.788	91,76%
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL			40.833.645	

(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que pueden no estar contempladas en el cómputo global.

Tabla 34. Clasificación del suelo de la propuesta en el PGOU.

1.4. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

El presente Plan General de Ordenación Urbana, como ha quedado justificado en esta memoria, delimita los siguientes Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:

ÁMBITO DE ACTUACIÓN	AH	USO GLOBAL	SUP. (m²s)	COEF EDIF (m²c/m²s)	EDIF MÁXIMA (m²c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIV
SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	AH-4	Residencial	20.109	0,26	5.228	15	30
SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	AH-3	Residencial	15.125	0,22	3.328	15	23
SUNC-3. (UASU-5)*	AH-3	Residencial	10.191	0,22	2.242	15	15
SUNC-4. (UA Dotacional)	AH-3	Dotacional	76.168	0,00	16.757	0	0
SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	AH-3	Residencial	29.965	0,22	6.122	15	42
Total SUNC			151.558		33.677		110

(*). Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado remitidos del Planeamiento Vigente

Tabla 35. Ámbitos de Actuación en SUNC propuestos por el PGOU

1.5. Sectores en Suelo Urbanizable

El presente Plan General de Ordenación Urbana, como ha quedado justificado en esta memoria, delimita 7 sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado, con las siguientes características principales:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
ÁMBITO		SUPERFICIES GENERALES				POBLACIÓN MÁXIMA	
CÓDIGO	USO GLOBAL	SUP. BRUTA (m ² s)	SUP. SUELO (m ² s)	C. EDIF. BRUTO (m ² c/m ² s)	SUP. EDIFICABLE (m ² c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIVIENDAS
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	Residencial	64.940	64.104	0,3000	19.231	20	128
SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	Residencial	101.615	101.615	0,1906	19.364	10	99
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	Residencial	52.088	52.088	0,1300	6.771	7	36
SURS-4. Arroyo de la Teja	Residencial	197.194	196.224	0,3000	58.867	20	392
SURS-5. Los Pradillos	Residencial	88.570	88.570	0,3000	26.571	20	177
SURS-6. Río de la Venta Sur	Residencial	14.001	14.001	0,3000	4.200	20	28
SURS-7. La Dehesilla	Industrial-Terciario	51.584	51.584	0,2700	13.928	0	0
TOTAL SURS		569.992	568.186	0,2621	148.932	-	860
(*). Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable remitidos del Planeamiento Vigente							

Tabla 36. Sectores de Suelo Urbanizable propuestos por el PGOU

1.6. Cuadro síntesis de los datos de ordenación

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS / ÁMBITOS	Superficie Bruta		Edificabilidad		Viviendas		Redes Locales (m²s)				Redes Generales (m²s)				R. Supra.(m²s)		
			SUP (m²s)	%	m²c/m²s	m²c	(viv/ha)	Vacantes	E. Libres	Equip.	R. Viaria	TOTAL	E. Libres	Equip.	R. Viaria	TOTAL	R. Viaria	TOTAL	
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	SUC-1. Casco antiguo	206.683	0,51%	1,52	314.233	40	32	6.334	14.263	52.249	72.846	-	2.031	6.768	8.799	9.455	9.455	
		SUC-2. Norte del ferrocarril	517.769	1,27%	0,23	130.660	15	42	8.376	37.074	63.202	108.652	-	505	13.236	13.741	15.190	15.190	
		SUC-3. Suroeste del ferrocarril	1.092.564	2,68%	0,22	264.449	15	112	2.782	4.171	282.753	289.706	12.718	2.140	6.997	21.855	18.482	18.482	
		SUC-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	469.251	1,15%	0,26	121.171	15	56	2.692	7.012	76.236	85.940	-	13.753	9.534	23.287	11.134	11.134	
		SUC-5. Urbanización La Cabezueta	217.266	0,53%	0,18	39.909	15	23	13.805	-	49.823	63.628	26.516	-	5.940	32.456	-	0	
		SUC-6. La Dehesilla	139.774	0,34%	-	-	-	-	-	13.729	71.075	84.804	-	54.970	-	54.970	-	0	
		Total SUC	2.643.307	6,47%	-	870.422	-	265	33.989	76.249	595.338	705.576	39.234	73.399	42.475	155.108	54.261	54.261	
	No Consolidado (SUNC)	SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	20.109	0,05%	0,26	5.228	15	30	785	785	-	1.570	-	-	-	0	-	0	
		SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	15.125	0,04%	0,22	3.328	15	23	499	499	-	998	-	-	-	0	-	0	
		SUNC-3. (UASU-5)*	10.191	0,02%	0,22	2.242	15	15	337	337	-	674	-	-	-	0	-	0	
		SUNC-4. (UA Dotacional)	76.168	0,19%	0,22	16.757	-	-	2.514	2.514	-	5.028	-	-	-	0	-	0	
		SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	29.965	0,07%	0,22	6.122	15	42	1.836	-	-	1.836	4.793	2.140	1.941	8.874	-	0	
		Total SUNC	151.558	0,37%	-	33.677	-	110	5.971	4.135	0	10.106	4.793	2.140	1.941	8.874	0	0	
		TOTAL SUELO URBANO	2.794.865	6,84%	-	904.099	-	375	39.960	80.384	595.338	715.682	44.027	75.539	44.416	163.982	54.261	54.261	
	Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)	SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	64.940	0,16%	0,30	19.231	20	128	2.885	2.884	0	5.769	6.621	0	0	6.621	836	836
SURS-2. (SAU-2. Navacaballo)*			101.615	0,25%	0,19	19.364	10	99	805	0	24.075	24.880	0	3.102	1.720	4.822	-	0	
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*			52.088	0,13%	0,13	6.771	7	36	3.311	0	9.413	12.724	0	1.500	0	1.500	-	0	
SURS-4. Arroyo de la Teja			197.194	0,48%	0,30	58.867	20	392	17.660	0	0	17.660	10.668	0	12.705	23.373	970	970	
SURS-5. Los Pradillos			88.570	0,22%	0,30	26.571	20	177	7.971	0	0	7.971	4.239	0	8.976	13.215	-	0	
SURS-6. Río de la Venta Sur			14.001	0,03%	0,30	4.200	20	28	1.260	0	0	1.260	840	0	0	840	-	0	
SURS-7. La Dehesilla		51.584	0,13%	0,27	13.928	-	-	4.138	0	0	4.138	0	0	7.318	7.318	-	0		
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	569.992	1,40%	-	148.932	-	860	38.030	2.884	33.488	74.402	22.368	4.602	30.719	57.689	1.806	1.806		
Suelo No Urbanizable (SNU)	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	Parque Nacional. Zona de Uso Restringido A (SNUP-E-ZUR-A)	1.795.400	4,40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Parque Nacional. Zona de Uso Restringido B (SNUP-E-ZUR-B)	9.288.717	22,75%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Parque Nacional. Zona de Uso Restringido C (SNUP-E-ZUR-C)	25.175	0,06%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Parque Nacional. Zona de Uso Moderado B (SNUP-E-ZUM-B)	263.490	0,65%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Parque Nacional. Zona de Uso Especial (SNUP-E-ZUE)	91.213	0,22%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Parque Regional. Reserva Natural Educativa. Zona A2 (SNUP-E-A2)	14.034.428	34,37%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento Usos Tradicionales (SNUP-E-ZCMUT)	2.035.127	4,98%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		PORN. Zona de Aprovechamiento Ordenado Recursos Naturales (SNUP-E-ZAORN)	5.231.077	12,81%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		PORN. Zona de Transición (SNUP-E-ZT)	3.571.823	8,75%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		PORN. Zona Especial (SNUP-E-ZE)	335.633	0,82%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Carreteras (SNUP-E-CA)*	644.157	1,58%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Ferrocarriles (SNUP-E-FE)*	234.681	0,57%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Cauces y Riberas (SNUP-E-CR)*	762.422	1,87%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)*	224.934	0,55%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Montes Preservados (SNUP-E-M)*	825.028	2,02%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP)*	32.342.956	79,21%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona Especial de Conservación (SNUP-E-ZEC)*	33.389.566	81,77%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Cultural (SNUP-E-CU)*	501.467	1,23%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Suelo No Urbanizable Preservado (SNUP-P)	Bosques de Ribera (SNUP-P-BR)	143.814	0,35%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Protección Paisajística (SNUP-P-PP)	201.527	0,49%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	TOTAL SUELO NO URBANIZABLE *	37.468.788	91,76%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL			40.833.645		-	1.053.031	-	1.235	77.990	83.268	628.826	790.084	66.395	80.141	75.135	221.671	56.067	56.067	

Tabla 37. Cuadro síntesis de los datos de ordenación

Título VII. MODELO DE GESTIÓN

Capítulo 1. ORGANIZACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Plan General prevé los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo la transformación del suelo. En líneas generales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas.

El presente Plan General contempla para cada ámbito una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio ámbito de actuación. Si al iniciarse la gestión urbanística para la ejecución del planeamiento en alguno de los ámbitos de actuación previstos se considerase oportuno la subdivisión en dos o más Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el Plan General señalará el Sistema de Ejecución propuesto en cada una de las fichas correspondientes a los ámbitos de actuación propuestos. El Plan General fija como criterio general el Sistema de Compensación y la iniciativa privada para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 101 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Subsidiariamente, para aquellos ámbitos en que la iniciativa privada no cumpla con los plazos previstos en el presente Planeamiento General, se posibilitará que el Ayuntamiento de Cercedilla desarrolle los mismos mediante iniciativa pública.

Con carácter general, el Plan General de Ordenación Urbana remite a los futuros Planes Parciales el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado. En estos casos, una vez aprobado definitivamente el presente Plan General, estos ámbitos y sectores deberán tramitar el preceptivo Plan Parcial y posteriormente llevar a cabo la gestión urbanística para su desarrollo, elaborando los preceptivos proyectos de Urbanización y de Reparcelación, y ejecutando las obras correspondientes.

No obstante, debe indicarse que el Plan General de Ordenación Urbana ha optado en algunos casos concretos por incorporar la ordenación pormenorizada en varios sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sectores SURS-2 y SURS-3), puesto que se están cuentan con instrumentos en tramitación que establecen su ordenación pormenorizada (Planes Parciales). Se prevé que dichos instrumentos sean aprobados definitivamente de forma previa a la aprobación definitiva del presente Plan General, por lo que se pretende la incorporación de dicha ordenación pormenorizada en este PGOU. En posteriores fases de tramitación del PGOU se incluirá para incluido para estos sectores la ordenación pormenorizada más actualizada, teniendo en cuenta la fase de tramitación en la que se encuentran los citados instrumentos que están siendo sometidos a tramitación.

Además, deben mencionarse que el PGOU propone seis ámbitos de Actuación Aislada en el Suelo Urbano Consolidado en Cercedilla, cuya gestión se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 19.bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las determinaciones de ordenación pormenorizada se definirán en las siguientes fases de tramitación del PGOU, La documentación incluida en el presente Avance que se refiere a determinaciones de ordenación pormenorizada será completada y definida en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

Capítulo 2. PLAZOS Y COMPROMISOS

El Plan General entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de quince años desde su aprobación, sin perjuicio de la revisión anticipada si se produjeran algunas de las circunstancias determinantes de ésta.

El Plan General sustituye plenamente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cercedilla (NNS. 85), vigentes en el término municipal, fueron aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 27 de junio de 1985, el cual queda derogado a la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, salvo los posibles efectos de transitoriedad expresamente previstos en las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial o que resultaren procedentes al amparo de la LS.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, necesario para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, son los siguientes:

- En el Suelo Urbano, en actuaciones sistemáticas (divididas en unidades de gestión o ejecución):
 - Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de 4 años desde la delimitación de la unidad de ejecución. En todo caso, para la delimitación de las unidades de ejecución se estará a lo dispuesto en las fichas individualizadas de los ámbitos y sectores contenidas en el volumen “*Fichas de Ordenación y Gestión*” del Plan General.
 - Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.
- En Suelo Urbano, en actuaciones asistemáticas (no divididas en unidades de gestión o ejecución), el plazo para la conversión de la parcela en solar y para la solicitud de licencia de edificación será de 4 años desde la aprobación del planeamiento más preciso.
- En Suelo Urbanizable Sectorizado:
 - Los Planes Parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en las fichas individualizadas de los ámbitos y sectores contenidas en el volumen “*Fichas de Ordenación y Gestión*” del Plan General.
 - Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de 5 años desde la delimitación de la unidad de ejecución. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento parcial, el plazo para la delimitación será de 2 años desde su aprobación.
 - Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.
 - Los plazos fijados en los dos apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento parcial.

El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de 6 meses, computables desde la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros 6 meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones

- Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de régimen local y urbanística.
- Por los particulares, concesionarios de las correspondientes concesiones administrativas.
- Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas se establezcan desde los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.
- Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General o en los convenios urbanísticos que a tal efecto puedan suscribirse según lo previsto en el artículo 74 y siguientes de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (C.M.).

En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.

El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares.

En los casos en que la titularidad de los terrenos determinase la existencia de supuestos de dominio dividido, o bien, estuviesen gravados con un derecho real de garantía, para tener por incumplidos los deberes urbanísticos será necesario que quienes no tuviesen la posibilidad inicial de cumplirlos puedan hacerlo posteriormente, en cuyo caso el cómputo de los plazos volverá a iniciarse a partir del momento en que se encontrasen en disposición de cumplirlos.

Capítulo 3. PREVISIÓN DE EJECUCIÓN DE REDES PÚBLICAS CON CARGAS DE LA URBANIZACIÓN COMPARTIDAS POR VARIOS ÁMBITOS

En cuanto a la obtención de suelo para los sistemas de Redes Públicas, se ha procedido a su adscripción a los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos. El suelo que el Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el número 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, haya reservado para redes públicas locales en cada ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, deberá ser cedido gratuitamente al Ayuntamiento de Cercedilla, libre de cargas y urbanizado.

Además de las cesiones de suelo para redes locales, todo ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, debe contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y en el suelo urbanizable, además, de redes supramunicipales, debiendo ceder con tal objetivo la correspondiente superficie de suelo. Los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid tendrán la condición de bienes patrimoniales salvo que una Ley les otorgue expresamente el carácter de bienes de dominio público.

Cuando el desarrollo de varias actuaciones integradas requiera la ejecución de una o varias redes públicas que, formando parte de las obras de urbanización, presten servicio a más de una actuación integrada, el planeamiento urbanístico las definirá como redes comunes y establecerá los criterios de imputación del coste de ejecución que corresponda a cada ámbito de actuación o sector de conformidad con el principio de equidistribución, siguiendo el artículo 97.bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Los propietarios de los ámbitos de actuación y sectores que cuenten con redes públicas comunes podrán constituir una entidad urbanística colaboradora para su gestión y ejecución coordinada cuyos estatutos contendrán, al menos, las siguientes circunstancias:

- Los criterios de redacción de los proyectos de obras de redes comunes para su integración en los proyectos de urbanización de los ámbitos de actuación o sectores afectados.
- Las previsiones para la ejecución de las redes comunes en coordinación con las obras de urbanización propias de cada ámbito de actuación o sector afectado.
- La concreción de los criterios de imputación de los costes de ejecución de las redes comunes a los distintos ámbitos de actuación o sectores de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico.
- Los criterios de corrección de los posibles desajustes entre ámbitos de actuación o sectores afectados por razón del emplazamiento u orden de ejecución de las redes públicas comunes.
- Las previsiones relativas al pago de los gastos de urbanización relacionados con las redes públicas comunes, incluyendo su posible anticipo y la exigencia de la vía de apremio en caso de impago.

Cuando las redes públicas comunes afecten a actuaciones que tengan fijado el sistema de compensación, la entidad urbanística colaboradora quedará integrada por las respectivas Juntas de Compensación o, en los ámbitos de actuación o sectores en los que no estuvieran constituidas, por el representante de los propietarios que reúnan al menos el 50 por 100 de la superficie de cada uno de ellos.

En lo no previsto en este artículo, la entidad urbanística colaboradora se regirá por lo dispuesto en sus estatutos y en las normas reguladoras de las entidades propias de los ámbitos de actuación o sectores afectados en cuanto resulten de aplicación.

En el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica que se incluirá en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU se definirá de forma pormenorizada la asignación de Redes Públicas y cargas urbanísticas a cada ámbito de actuación y a cada sector propuesto en el presente Avance.

Asimismo, en las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial se establecerán las Normas Generales para la Ejecución del Plan General, describiéndose de forma pormenorizada las determinaciones sobre gestión urbanística previstas para el desarrollo de los ámbitos de actuación y de los sectores propuestos.

Capítulo 4. RELACIÓN DE BIENES DE PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

Conforme al artículo 174 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece como bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo:

- Los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente, a los que el planeamiento urbanístico, o por acto expreso de la Administración, le asigne tal destino.
- Los terrenos, construcciones y edificaciones no afectos a un uso o servicio público adquiridos al ejecutar el planeamiento, incluidos los adquiridos mediante convenios urbanísticos.
- Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de los municipios en el aprovechamiento urbanístico de los sectores o unidades de ejecución.
- Los derechos correspondientes sobre los terrenos a obtener por cesión en la equidistribución reparcelatoria de beneficios y cargas con destino a dotaciones para redes locales y supramunicipales en cualquier clase de suelo, en virtud del valor económico de la diferencia entre las edificabilidades objetivas y las normales establecidas por el planeamiento urbanístico.
- Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos por la Administración titular, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo.
- Los terrenos, las construcciones y las edificaciones que los municipios y la Comunidad de Madrid se cedan entre sí con carácter gratuito, para su incorporación al patrimonio de suelo de la Administración cesionaria y su aplicación, en su caso, a una finalidad específica.
- Las cesiones que se obtengan en especie o en metálico para infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, distintas de las derivadas del cumplimiento de deberes u obligaciones, legales o voluntarios, asumidas en convenios o concursos públicos celebrados en aplicación de la ordenación urbanística.
- Los terrenos que reciba el Ayuntamiento de Cercedilla como consecuencia del pago del canon que prevé la Ley 9/2001 respecto de los proyectos de actuación especial.
- Los demás bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.
- Los demás ingresos que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

Son fondos adscritos al patrimonio público de suelo:

- Los ingresos obtenidos en la gestión y disposición del patrimonio público de suelo.
- Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.
- Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consista en bienes integrantes del patrimonio público de suelo.
- Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes para el patrimonio público de suelo.
- Los ingresos que perciba el Ayuntamiento de Cercedilla como consecuencia del pago del canon que prevé la Ley 9/2001 respecto de los proyectos de actuación especial.

En cuanto a gestión de los patrimonios públicos de suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 177 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Así, las Administraciones públicas titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un Registro de Explotación de éstos, donde deberá hacerse constar en todo caso:

- Los bienes integrantes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- Los depósitos e ingresos en metálico.
- Las enajenaciones, permutas y adquisiciones de bienes.
- El destino final de los bienes.

Los terrenos destinados a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se encuentre incluido en el ámbito de actuación o área de reparto y que sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por éste se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

La permuta forzosa de terrenos requiere que previamente se haya determinado:

- El aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.
- Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.
- De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.

La permuta forzosa de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 92 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, debiendo incluirse en el acta los terrenos del patrimonio público de suelo objeto de la permuta y, en su caso, la indemnización complementaria y el momento de su abono.

A la liquidación de las cuentas de los presupuestos anuales se deberá acompañar un informe de gestión de la explotación del patrimonio público de suelo, que será objeto de control en los mismos términos que aquélla.

Capítulo 5. DELIMITACIÓN DE RESERVAS DE TERRENOS DE POSIBLE ADQUISICIÓN

El Plan General preverá las reservas de terrenos, construidos o no, de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 175 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid

El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada, comporta:

- La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de dos años, prorrogable una sola vez por otros dos años mediante declaración expresa fundada en causa justificada.
- La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley en favor de la Administración correspondiente.

Las reservas de terrenos podrán ser comunes para los patrimonios públicos de suelo de la Comunidad de Madrid y de los municipios, siempre que exista un convenio de cooperación entre aquella y éstos sobre la gestión de la o las correspondientes reservas y los programas o las actuaciones conjuntas a los que deban aplicarse los terrenos, las construcciones y las edificaciones adquiridos.

La Comunidad de Madrid deberá destinar anualmente a la adquisición de patrimonio regional de suelo una cantidad no inferior al 0,5 por 100 del capítulo de ingresos. Se tendrán en cuenta para alcanzar dicho porcentaje las adquisiciones que a tal efecto realicen los organismos autónomos y empresas dependientes de la Comunidad de Madrid y los consorcios urbanísticos en los que ésta participe.