



**PLAN PARCIAL APRPLP 02/2021  
REGISTRO GENERAL DE ENTRADA 2021/11829-11830-11831**

<i>Asunto .....</i>	<i>PLAN PARCIAL SAU 3 – LOS ARROYUELOS</i>
<i>Fase .....</i>	<i>Aprobación inicial Plan Parcial</i>
<i>Dirección .....</i>	<i>C/ Matalascabras-C/ Cebollita – 28470 CERCEDILLA (Madrid)</i>
<i>Promotor.....</i>	<i>Sociedad Inversiones Inmobiliarias Canvives S.A.U.</i>
<i>Redactor .....</i>	<i>D. Agustín Sánchez Guisado – Ingeniero CC.CC. y PP – Coleg. 17203 En representación UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. (UBD S.L.)</i>
<b>Ref. catastral .....</b>	<b>9892322VL0099S0001YZ</b>

**Francisco Javier MARTÍNEZ LÓPEZ – Arquitecto Municipal**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 47 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, (Titulo II Planeamiento urbanístico – Capitulo IV Planeamiento Urbanístico de Desarrollo), en relación con el expediente incoado referenciado en la cabecera, el Técnico Municipal que suscribe ha comprobado la situación de la finca objeto de la solicitud y, conforme a la documentación consultada, emite el siguiente

**INFORME**

**I.- ANTECEDENTES:**

Con fecha 21/12/2021 y Registros de Entrada nº 2021/1829 a 1831 (inclusive), se aporta documentación relativa al Plan Parcial SAU-3 Los Arroyuelos; Anteproyecto de Urbanización y resto de documentación; redactado por el Ingeniero de CC.CC y PP, D. Agustín Sánchez Guisado, fechado en diciembre de 2021.

Con fecha 07/04/2022 y Registro de Entrada nº 2022/402-403 se aporta modificado del Plan Parcial SAU-3 Los Arroyuelos; Anteproyecto de Urbanización y resto de documentación relativa a la solicitud; redactado por el Ingeniero de CC.CC y PP, D. Agustín Sánchez Guisado, fechado en marzo de 2022.

Con fecha 20/11/2023 y registro de entrada nº 2023/10941 se aporta documentación modificada del Plan Parcial de SAU3 Los Arroyuelos.

**II.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:**

- Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Cercedilla aprobadas en junio de 1985 y sus modificaciones y correcciones posteriores.
- Resolución de 1 de marzo de 2004 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por la que se hace público acuerdo por el que se rectifica el error material detectado en la Ficha de Ordenación del Suelo Apto para Urbanizar SAU-3 “Los Arroyuelos”, de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Cercedilla.
- Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid y su modificación posterior; 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.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- 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
- Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación.





### III.- CONSIDERACIONES GENERALES:

**III.- PRIMERO.** La parcela con referencia catastral **9892322VL0099S0001YZ** se sitúa al suroeste del término municipal de Cercedilla en las proximidades con el término municipal de Los Molinos. Cuenta con una superficie, según la sede electrónica de catastro, de 50.058 m<sup>2</sup> y se encuentra libre de edificaciones. Tiene forma de polígono irregular de cinco lados. Sus lindero noroeste y suroeste limitan con los viales C/ Cebollita y C/ Matalascabras, respectivamente. Los otros tres linderos limitan con parcelas particulares de suelo urbano, encontrándose la mayoría edificadas.

**III.- SEGUNDO.** La parcela objeto del ámbito se encuentra rodeada de suelo urbano en grado consolidado.

De conformidad con las vigentes Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Planeamiento Municipal de Cercedilla y su plano de Calificación y Usos del Suelo Sur – **CUS "S"**, la parcela se corresponde con el ámbito de Suelo Acto para Urbanizar denominado **S.A.U.-3 – "Los Arroyuelos"**. Se trata de un **suelo urbanizable**.

El **art.2.6.3 – Suelo urbanizable** - de las NN.SS. de Cercedilla establece que el desarrollo del sector se efectúe mediante un **Plan Parcial** (PP) de acuerdo a las prescripciones particulares de la ficha específica de ordenación anexada en las NN.SS. para el suelo urbanizable SAU-3 "Los Arroyuelos".

Dado que las vigentes NN.SS. de Cercedilla, no se encuentran adaptadas a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, es de aplicación la Disposición Transitoria Primera de la ley en su **apartado b)**. Al tratarse de un Suelo Apto para Urbanizar se le aplicará el régimen establecido para el suelo urbanizable sectorizado establecido en dicha Ley.

El **art.47** – Función de los Planes Parciales - de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, señala que la **función de un Plan Parcial es el desarrollo** del Plan General (en nuestro caso Normas Subsidiarias) para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos o sectores completos, pudiendo modificar cualquier determinación de ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento general sobre el ámbito o sector, justificando su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general.

En el **art.49** de la Ley 9/2001, se determina la documentación con la que se debe formalizar el plan, estimándose a priori que con la documentación aportada se da respuesta a las estipulaciones requeridas en dicho artículo.

**III.- TERCERO.** Con fecha 1 de marzo de 2004, la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid adoptó la **resolución por la que se hace público el acuerdo por el que se rectifica el error material** detectado en la Ficha de Ordenación del Suelo Apto para Urbanizar SAU-3 "Los Arroyuelos", de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Cercedilla, donde era de aplicación la Ordenanza Particular Colonias de Segunda Residencia "**C2**". En la rectificación se corrige el error material detectado en la Ficha asignando la Ordenanza Particular "**Colonias de Segunda Residencia "C3"**", ordenanza de aplicación de todo el entorno que rodea al SAU.

En un análisis de la ficha se observa que:

el ámbito incorpora toda la anchura del vial calle Cebollita, en su lindero norte y parte de la calle Matalascabras, en su lindero suroeste.

se señala una estructura viaria en el interior del sector y su relación con el exterior

la estructura viaria se prolonga al exterior del ámbito del Plan Parcial para conectar con viales locales.

las conexiones al vial calle Marques de la Valdavia, en la esquina noreste, se efectúa atravesando una parcela edificada con una piscina y, la comunicación al sur a la calle Farmacéuticos, atraviesa una parcela sin edificar resultado de una licencia de reparcelación de 1995; expediente nº 14/1995.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)**

Plaza Mayor, 1 - 28470 CERCEDILLA (Madrid) - Telfs. 91-852.57.40 Fax. 91-852.22.00

E-Mail [info@cercedilla.es](mailto:info@cercedilla.es)

<http://www.cercedilla.es>

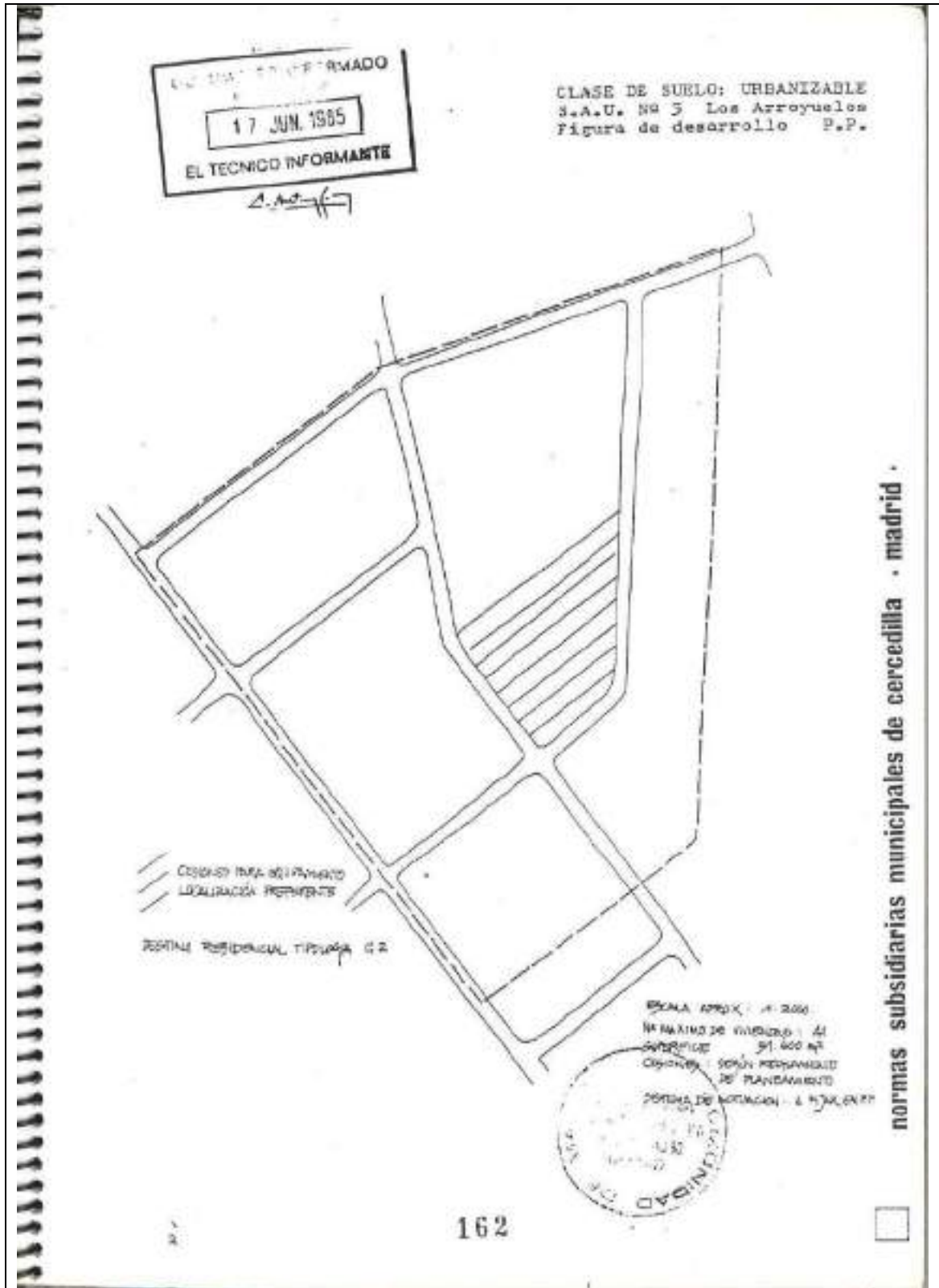
la localización preferente para las cesiones de equipamiento se ha dispuesto en el centro del SAU.

la superficie del sector estimada es de **51.600 m<sup>2</sup>**.

el **sistema de actuación** se fijará en el Plan Parcial.

las **cesiones** se efectuarán en conformidad con el reglamento de planeamiento.

se establece un número máximo de viviendas de 41.





Igualmente se estima necesario indicar las prescripciones de aplicación previstas en la Ordenanza Particular **C3**, que se reflejan en el cuadro adjunto:

**Ordenanza particular C3**

Condiciones de uso y edificación	Condiciones de los instrumentos de planeamiento
Parcela mínima (m <sup>2</sup> ) .....	1.000,00 m <sup>2</sup>
Ocupación (%) .....	15,00 %
Nº Máx.plantas .....	2,00
Altura máxima (m) .....	sin determinar
Edificabilidad máxima parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) ....	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Retranqueos (m) .....	sin determinar
Tipología edificatoria .....	Viv. Aisladas o Pareadas

**En caso de actuaciones de conjunto**

Edificabilidad máxima polígono (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) ....	0,13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad polígono .....	7,00 viv/Ha

**III.- CUARTO.** Visto lo señalado, se estima **procedente la presentación de un Plan Parcial** para el desarrollo urbanístico del ámbito delimitado como SAU-3 "Los Arroyuelos", en el término municipal de Cercedilla.

**IV.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA:**

**IV.1.-** A continuación se identifica la propuesta aportada para tramitación:

<b>Tipo de instrumento</b> .....	Plan Parcial.
<b>Ámbito</b> .....	SA.U. Nº 3 – "Los Arroyuelos".
<b>Instrumento que desarrolla</b> ..	Normas Subsidiarias de Cercedilla.
<b>Objeto</b> .....	Desarrollo de ordenación pormenorizada del ámbito.
<b>Clasificación del suelo</b> .....	Suelo apto para urbanizar.
<b>Calificación del suelo</b> .....	Suelo urbanizable sectorizado.

**IV.2.-** En la memoria del Plan aportado, se justifica la exigencia de la formulación del Plan Parcial.

Los Planes Parciales vienen regulados por el Capítulo V del Título I **art.43** y siguientes del Reglamento de Planeamiento (RD 1169/1978) y del Capítulo IV Sección 1ª; **art. 47 a 49** de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en donde se establece su contenido y la formulación de su documentación.

Como contenido del Plan Parcial, figura la siguiente documentación:

Memoria: Descripción general de la actuación, con normas urbanísticas, 7 anexos con desarrollos de informes sectoriales, informes de viabilidad de las diferentes compañías suministradoras y planos de la ordenación.

Anteproyecto de urbanización: Con memoria general, descripción y características de las diferentes redes de infraestructuras.

Documento Ambiental Estratégico con memoria, justificación de la actuación y cuatro anexos:

- ❖ I.- Informe sobre situación del suelo
- ❖ II.- Inventario de arbolado
- ❖ III.- Estudio acústico
- ❖ IV.- Cumplimiento del Decreto 170/1998 (estudio red de saneamiento)



Consultada la documentación aportada, se estima que su contenido **se ajusta** a lo dispuesto por el RD 1169/1978 y en la Ley 9/2001.

**IV.3.-** Ha sido aportada nota simple en donde se acredita la **Titularidad Única** de la parcela referenciada en la cabecera a favor de Inversiones Inmobiliarias Canvives S.A.U. Dado que la iniciativa se formula por un único propietario, en aplicación del **art. 106 apartado 2** – Formalización de la iniciativa – de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, no es necesaria la formación de una junta de compensación, siendo procedente su sustitución por la propuesta de un convenio urbanístico con el contenido previsto en el **art. 246** del mismo cuerpo legal.

**IV.4.-** Según la estructura de la Propiedad del Suelo descrita en la Memoria del Plan Parcial, la superficie de actuación del Sector SAU-3 es de 52.087,11 m<sup>2</sup> correspondiendo 50.059,71 m<sup>2</sup> a la finca catastral referenciada en la cabecera y el resto de superficie 2.027,40 m<sup>2</sup> a los viales C/ Cebollita y C/ Matalascabras de titularidad municipal; viales de acceso para el desarrollo urbano del sector. Esta superficie supone un aumento de 487,11 m<sup>2</sup> con relación a la reflejada en la ficha del SAU-3, diferencia 0,946 % no significativa.

Ambos viales se encuentran adscritos al sector y en conformidad con el **art.48 apartado 4.a)** de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid: "*4. El Plan Parcial, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los siguientes suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, salvo que la Administración competente manifieste su intención de acometer su ordenación a través de un Plan Especial:*

**a) Aquellos que se dispongan en el interior del sector.**

*b) Aquellos que, situados adyacentes al sector, sean adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente área de reparto.*

Visto lo señalado, se estima que la propuesta se desarrolla por un único propietario de suelo.

**IV.5.-** Con carácter general, el Plan se estructura espacialmente siguiendo el esquema del sistema viario reflejado en la ficha del SAU-3 de las NN.SS.

Cuenta con un vial principal de 10 m de anchura (calle 1), con tráfico en doble sentido en dirección norte-sur, como prolongación del tramo de la calle Cebollita, que comunica con la Avenida de Francisco Fernández Ochoa (carretera M-622), con un ligero quiebro en el centro del ámbito para acometer perpendicularmente a la calle Farmacéuticos. Para la comunicación con este vial es necesario atravesar una parcela de suelo urbano sin edificar; (parcela no incluida en el ámbito del Plan Parcial). La conexión de este viario principal con la calle Cebollita se efectúa a través de una pequeña rotonda.

El tramo de la calle Cebollita (perpendicular al anterior tramo de esta calle) que desemboca en la calle Matalascabras y que supone el límite norte del ámbito, se prolonga con una anchura de 8 m (calle 5), hasta intentar conectar con la calle Marqués de la Valdavia, para lo cual es necesario atravesar parte de una parcela que se encuentra edificada con un garaje y una piscina. Igualmente, esta parcela no se encuentra incluida en el ámbito del Plan Parcial.

En el Plan Parcial se señala que **corresponde a la administración local** la obtención de los referidos suelos para poder dar continuidad a los viales propuestos que se corresponden con las NN.SS.

A la calle Matalascabras, además del tramo de la calle Cebollita, se abren perpendicularmente dos viales, de 8 m de anchura y sentido único (calle 2 y 3). A diferencia del esquema de la ficha del SAU, la calle 2 tiene un ligero quiebro para acometer perpendicularmente a la calle principal del SAU (calle 1). Como prolongación de la calle 3, se desarrolla la calle 4, de sentido único y con una anchura de 8 m, que tiende a ser perpendicular al lindero este del ámbito y que desemboca en la continuación de la calle Cebollita (calle 5).

Esta estructura viaria organiza el ámbito en un total de 5 manzanas.



**IV.6.-** Las superficies de reserva de suelo para equipamientos de la red general y local municipal, se efectúan en cumplimiento del **art. 36 apartados 5 y 6** de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Siguiendo las recomendaciones de la ficha del SAU-3 de las NN.SS. se ha dispuesto la red local de equipamiento de zonas verdes en la esquina conformada por la calle principal (calle 1) y la calle 4. En esta zona se localiza un arbolado de porte significativo.

Por el contrario, el equipamiento de la red general, se ha situado a sugerencia de los servicios municipales, en la manzana conformada por la calle Cebollita, calle 1 y calle Matalascabras con acceso directo por esta última calle. La calle Matalascabras es la vía principal de comunicación y accesibilidad de esta zona urbana. La ubicación de una parcela de equipamiento sobre dicho vial, tiene por objeto revalorizar el espacio urbano, facilitando el acceso y la dotación de este servicio a un área carente de este tipo de infraestructura pública.

**IV.7.-** Como ya se ha señalado, la ordenanza particular de aplicación sobre el ámbito, es "**C3**" – **Colonias de segunda residencia**. En la misma se establece una edificabilidad máxima sobre polígono de 0,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Dada que la superficie de actuación es de 52.087,11 m<sup>2</sup> en aplicación de la ordenanza C3 le corresponde una edificabilidad máxima de:

$$52.087,11 \text{ m}^2 \rightarrow 0,13 \text{ m}^2/\text{m}^2 \rightarrow \mathbf{6.771,32 \text{ m}^2} \text{ aprovechamiento lucrativo}$$

Sobre este aprovechamiento y en cumplimiento del **art. 36 apartados 5 y 6** de la Ley 9/2001 del Suelo se han obtenido las reservas de suelo para equipamientos:

$$\text{Red general } 20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{c} \rightarrow 1.354,26 \text{ m}^2 \rightarrow 1.500,00 \text{ m}^2 \text{ previstos en PP.}$$

$$\text{Red local } 30 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{c} \rightarrow 2.031,40 \text{ m}^2 \rightarrow 3.311,36 \text{ m}^2 \text{ previstos en PP.}$$

Las reservas previstas en el Plan Parcial para las redes de equipamientos son superiores a las legalmente requeridas.



En cumplimiento del **art. 18.2** de la Ley 9/2001, el suelo reservado para servicios públicos, así como el resto del suelo previsto destinado para las redes de infraestructuras, se cederá a título gratuito a favor del Ayuntamiento.

**IV.8.-** Igualmente, del aprovechamiento lucrativo reseñado (6.771,32 m<sup>2</sup>) en aplicación del **art. 18.2.c** se debe ceder a título gratuito a favor del municipio, **en solares**, las superficies precisas para materializar **el 10% → 677,13 m<sup>2</sup>**; del coeficiente de edificabilidad del ámbito de la actuación; aprovechamiento previsto en el P.Parcial.

**IV.9.-** El **art. 38 Determinaciones sobre los usos del suelo** de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su **apartado 2.a)** establece: "*a) En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública ...*".

Este porcentaje del 30% se corresponde con el establecido en el art. 20 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, a la fecha de apertura del presente expediente para su tramitación administrativa.

En cumplimiento del **art. 38** de la Ley 9/2001 del Suelo en el presente plan se establece un aprovechamiento del 30% de la edificabilidad sujeta a algún régimen de protección.

6.771,32 m<sup>2</sup> → 30% → **2.031,40 m<sup>2</sup>** edificabilidad viviendas protegidas

**IV.10.-** En cumplimiento del **art. 176 – Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo – apartado a)** de la Ley 9/2001 del Suelo, las parcelas destinadas a cesión municipal del aprovechamiento del sector, se deben destinar a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En conformidad con el **apartado c)**, otro de los fines del suelo público es la realización de actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

En el presente documento, la edificabilidad objeto de cesión municipal, se encuentra incorporada dentro del 30% destinado a viviendas con algún régimen de protección pública; si bien se estima que corresponde a la administración municipal la decisión al respecto.

**IV.11.-** En la ficha del SAU-3 se establece un máximo de 41 viviendas. La Ordenanza Particular C3 establece una densidad de polígono de 7 viv/ha.

52.087,11 m<sup>2</sup> → 5,21 ha → 7 viv/ha → 36,47 viv → 36 viviendas

El Plan Parcial plantea un desarrollo de 36 viviendas en cumplimiento de la densidad establecida en la ordenanza particular C3.

**IV.12.-** La superficie total de suelo destinada a aprovechamiento lucrativo es de 37.809,89 m<sup>2</sup> desarrollándose las viviendas sobre parcelas superficie media entre 1.004 m<sup>2</sup> y 1.094 m<sup>2</sup>, con viviendas de superficie media edificable de 188 m<sup>2</sup>.

Se estima que la superficie de suelo necesaria para la ejecución de la cesión de edificabilidad correspondiente al municipio es de:

Edificab.máx. ordenanza C3 → 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela 1.000 m<sup>2</sup>

Edificabilidad 677,13 m<sup>2</sup> → 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> → 3.385,65 m<sup>2</sup> suelo

Dado que la previsión es de viviendas de superficie media de 188,09 m<sup>2</sup> edificables, la superficie de suelo necesaria será de:

Edificabilidad 677,13 m<sup>2</sup> → 188,09 m<sup>2</sup>e → 3.600,00 m<sup>2</sup> suelo



Visto lo señalado, se estima que la cesión de suelo para aprovechamiento municipal de la edificabilidad del polígono es de **3.600 m<sup>2</sup>**.

En el presente documento **no se ha desarrollado** la definición gráfica de la parcelación, documento no preceptivo. Simplemente se indican el número de parcelas por manzana en base a su superficie.

**IV.13.-** En cumplimiento del **art. 48** de la Ley 9/2001 del Suelo, se aportan y desarrollan las Normas Urbanísticas de aplicación que regulan el sector. En las mismas se especifica las determinaciones generales y particulares para el desarrollo del Plan Parcial; el Régimen urbanístico del suelo con la descripción de la calificación del suelo, con su regulación de derechos y cargas.

Se establecen las determinaciones de organismos afectados y las **condiciones ambientales** para el desarrollo del plan y la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

En el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas aportadas se desarrollan las Normas de Urbanización.

**IV.14.-** Señalar que la red viaria cuenta con un viario principal de 10 m de anchura en sentido norte/sur. Dicho viario de doble sentido contempla en uno de sus laterales un área de aparcamiento, y aceras a ambos lados de 1,50 m y 2,00 m, con objeto de disponer un itinerario accesible en conformidad con la reglamentación sectorial al respecto.

Las calles de 8,00 m y sentido único, disponen de un área de aparcamiento en uno de sus laterales y aceras de 1,50 m y 2,00 m. Indicar que la acera de 2,00 m, objeto del itinerario accesible, se sitúa en el lateral donde se dispone el aparcamiento con el fin de facilitar su uso y su accesibilidad.

La dotación prevista de aparcamiento en los viales es con plazas de 2,10 m de anchura y 5,00 m de largo. Esta dotación es independiente de la establecida en el **art. 36.6** de la Ley 9/2001 del Suelo de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos ya que esta se debe satisfacer en el interior de las parcelas.

Para su cumplimiento, se establece un ratio de **3 plazas de aparcamiento por vivienda**, que supone un total de 108 plazas (superior a las 102 en cumplimiento del art.36).

La alineación oficial se corresponde con el cerramiento de las parcelas.

**IV.15.-** Con relación a las redes de infraestructuras y servicios hay que señalar que se aporta un **Anteproyecto de Urbanización** en donde se desarrollan las determinaciones de las diferentes redes de infraestructuras si bien se concretarán en el **Proyecto de Urbanización** que se redacte al respecto para la ejecución de las obras.

En un anexo de la Memoria se aportan informes de viabilidad del suministro de las diferentes compañías suministradores. En el Anteproyecto de Urbanización, se complementa la viabilidad con el aporte informes de justificación y sostenibilidad de las soluciones propuestas para el suministro y desarrollo de las diferentes redes.

**IV.16.-** Ahora bien, con relación a las diferentes redes de infraestructuras se estima adecuado señalar lo siguiente:

**Red de saneamiento:** Se plantea una **red separativa** de aguas pluviales y fecales en cumplimiento del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Si bien el municipio no cuenta con redes separativas al tratarse de una actuación urbanizadora nueva se plantea la separación de redes con objeto de disminuir el impacto ambiental. Además señalar que el ámbito se encuentra en una zona baja y límite del término municipal a una distancia relativamente próxima a un cauce fluvial.

Las conexiones a la red de saneamiento existente y la nueva red de pluviales, se deben efectuar al final de la calle Matalascabras en las proximidades con la calle





Matalascabrizas, ya que por la primera calle no discurre ninguna red de saneamiento.

Se establece que cada área edificable dispondrá de dos acometidas de saneamiento una para aguas residuales y otra para aguas pluviales.

**Red de abastecimiento:** Dado que el suministro de agua es de gestión municipal, las determinaciones finales se efectuarán en conformidad con los servicios técnico municipales responsables del suministro. Con carácter general se plantea una red en anillo.

**Red de energía eléctrica:** Se plantean dos redes. Red de media tensión hasta el centro de transformación situado en la zona verde del polígono desde la cual surge la red de baja tensión que da suministro a las diferentes parcelas disponiéndose una acometida por parcela.

Desde el centro de transformación, se desarrolla la red de alumbrado público que da suministro al alumbrado de los diferentes viales.

**Red de telefonía:** Se plantea una red subterránea bajo las aceras con acometidas individuales a las diferentes parcelas.

**Red de gas:** Si bien en la actualidad no existe suministro de este tipo de infraestructura en la zona, se prevé el desarrollo de una red en el interior del ámbito a desarrollar.

**IV.17.-** Se establecen Ordenanzas Generales y **Particulares de la edificación y condiciones de uso** para cada una de las áreas.

Con carácter general para el uso lucrativo residencial (RUC3 – Residencial unifamiliar C3), la ordenanza de aplicación y usos autorizados se corresponden con la ordenanza C3, si bien se definen y concretan parámetros no desarrollados en las vigentes NN.SS.; como:

**Frente mínimo de parcela:** 9 metros.

**Altura máxima de alero:** 7 metros – vuelo máximo 80 cm.

**Pendiente máxima de cubierta inclinada:** 45% o 25°

**Retranqueos:** 3 metros a linderos.

**Se autorizan** construcciones destinadas a aparcamiento o portería adosadas a alineación oficial o lindero lateral con fachada inferior o igual de 6 metros y superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>. (Esta superficie computa edificabilidad).

**En las áreas de retranqueo únicamente** se autorizan edificación completamente subterránea no pudiéndose disponer ningún otro tipo de construcción permanente (p.e. pérgolas).

En el interior de la parcela se dispondrá un mínimo de **4 plazas de aparcamiento**.

Se establecen condiciones para la **alteración de los niveles topográficos** del terreno en los linderos.

**Se autorización actuaciones de conjunto:** La edificabilidad se medirá sobre la superficie total que podrá estar compuesta por una parte privada y otra pro indivisa con uso de zonas comunes.

El frente mínimo a vía pública será de 25 m no pudiéndose superar el número máximo de viviendas.

En caso de formación de conjuntos, tendrán un tratamiento homogéneo desarrollándose en un único proyecto arquitectónico objeto de una única licencia.

Se establecen condiciones **respecto al arbolado existente** refiriéndose al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/2005 de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.



**IV.18.-** Se establecen Ordenanzas Particulares y condiciones específicas para el resto de zonas:

Zona 02: Equipamiento Municipal. Con condiciones específicas referentes a la edificación, usos, aparcamiento y arbolado.

Zona 03: Red viaria (RL-SU) e infraestructuras (CT centro de transformación).

Zona 04: Espacios libres de uso y dominio público (RL-ZV).

**IV.19.-** Se remite a la redacción de un **Proyecto de Reparcelación** el reparto de la edificabilidad lucrativa en cada una de las parcelas, en cumplimiento de los coeficientes y parámetros reflejados en las ordenanzas.

En dicho proyecto de reparcelación, se deberá reflejar la localización de la superficie de suelo de cesión municipal destinada a la materialización del aprovechamiento del **10% → (677,13 m<sup>2</sup>)** de la edificabilidad lucrativa.

**IV.20.-** Se aporta justificación de la garantía de la sostenibilidad con la integración de la población futura en la red de equipamientos, servicios públicos y redes de infraestructuras y del plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuesto de catástrofe.

Igualmente se aporta justificación de la sostenibilidad económica de la actuación con un estudio económico financiero, con valoración patrimonial, en donde se recogen los futuros gastos e ingresos municipales.

**IV.21.-** La documentación aportada se complementa con la documentación gráfica correspondiente en donde queda reflejada las diferentes zonas en las que se estructura la propuesta, su sistema viario y el desarrollo de las diferentes redes de infraestructuras públicas.

**IV.22.-** En el documento del Anteproyecto de Urbanización, como justificación del cumplimiento del **art.48.2** de la Ley 9/2001 del Suelo se aporta:

Memoria, normativa y documentación técnica con cálculo de la demanda sobre la **red de abastecimiento de agua**. En el anexo 7 de la memoria del P.Parcial se aportan los informes sobre viabilidad de suministro de las compañías suministradoras. Se aporta solicitud del Informe de Viabilidad de suministro de abastecimiento de agua al Canal de Isabel II. A este respecto señalar que el suministro de dicho servicio es municipal, para lo cual será aportado un informe de viabilidad por parte del Servicio de Aguas Municipal. Memoria, criterios de diseño y dimensionamiento de las **redes de saneamiento**.

Con relación a la **red eléctrica** se aporta memoria con previsión de cargas y se aporta **escrito de respuesta a la solicitud** con Pliego de Condiciones Técnicas y plano con punto de entronque. (Memoria PP Anejo 7-3)

Memoria con descripción de la instalación, mantenimiento y previsión de potencia de la **red de alumbrado público**.

Convenio de asesoramiento con Telefónica de España sobre la viabilidad de la **red de telefonía**. (Memoria PP Anejo 7-2)

Definición y descripción de las instalaciones para la **red de gas**.

**Presupuesto estimado de obras** que alcanza la cantidad de 941.586,00 €.

941.586,00 € → 52.087,11 m<sup>2</sup> → 18,08 €/m<sup>2</sup>suelo bruto

**IV.23.-** Señalar que ha sido aportado el **Documento Ambiental Estratégico** en cumplimiento del **art. 29** y siguientes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Como ya se ha señalado, dicho documento se complementa con cuatro anexos relativos:



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)

Plaza Mayor, 1 – 28470 CERCEDILLA (Madrid) – Telfs. 91-852.57.40 Fax. 91-852.22.00

E-Mail [info@cercedilla.es](mailto:info@cercedilla.es)

<http://www.cercedilla.es>

- Anexo I.- Informe sobre situación del suelo
- Anexo II.- Inventario de arbolado
- Anexo III.- Estudio acústico
- Anexo IV.- Cumplimiento del Decreto 170/1998 (estudio red de saneamiento).

### CONCLUSION

Visto lo señalado en los apartados anteriores se estima que:

1. Que el Plan Parcial presentado contiene las determinaciones establecidas en el artículo 48 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
2. Que el contenido documental del Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
3. Que la propuesta del Plan Parcial junto con la documentación presentada **se ajusta y perfecciona** las determinaciones que las vigentes NN.SS. de Planeamiento municipal de Cercedilla establecían para el sector identificado como **SAU-3 – “Los Arroyuelos”**.
4. Se estima informar **favorablemente urbanísticamente** el documento del Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-3 “Los Arroyuelos” de las Normas subsidiarias de Cercedilla, promovido por Inversiones inmobiliarias CANVIVES S.A., redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Agustín Sánchez Guisado, fechado en noviembre de 2023.

Previo a la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento, se estima que:

El Plan Parcial y el Documento Ambiental Estratégico aportados, se deberán remitir a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid, para su preceptiva evaluación ambiental estratégica simplificada.

Igualmente en cumplimiento del **art.48.2.b)** se deberá aportar informe preceptivo y autorización por parte del Canal de Isabel II sobre la conexión del saneamiento del sector, como órgano responsable de la depuración de aguas residuales. Se recuerda que en el sector se plantea una red separativa de aguas pluviales y aguas fecales.

Y para que conste y a los efectos oportunos, se emite el presente informe, según mi leal saber y entender, sin perjuicio de las atribuciones de Autoridad superior, dejando a salvo los derechos de tercero; si bien se deja al superior criterio de la corporación municipal, la decisión final al respecto.

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

El Arquitecto Municipal

VBº La Concejala de Urbanismo

Fdo. FRANCISCO JAVIER MARTINEZ LOPEZ

ARQUITECTO  
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA

Fecha:10/04/2024

HASH:53CA43B7A4D111255A305F475555BE78C586FD76

CSV:7eb637d8-335e-49e0-bad8-9c842605e86f-671503

Firmado Electrónicamente

Fdo. MARIA DEL CARMEN MARTIN AREVALO

CONCEJALIA URBANISMO, SANIDAD, IGUALDAD Y SERVICIOS  
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA

Fecha:11/04/2024 a las 9:16

HASH:0CC8129610190703AE84EC5B3ED80DC4022012F4

CSV:7eb637d8-335e-49e0-bad8-9c842605e86f-671503

Firmado Electrónicamente



## CONCEJALÍA DE OBRAS Y SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS Y EDUCACIÓN

**ASUNTO:** INFORME DE VIABILIDAD DE CONEXIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO EN EL SAU 3 "LOS ARROYUELOS"

En relación a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, (Titulo II Planeamiento urbanístico – Capitulo IV Planeamiento Urbanístico de Desarrollo), en relación con el expediente "Anteproyecto de urbanización del Sector SAU-3 "Los Arroyuelos" de las Normas Subsidiarias de Cercedilla (Madrid)".

SE INFORMA:

La consulta previa de viabilidad de conexiones de abastecimiento y saneamiento se ha realizado al Canal de Isabel II, siendo competencia del Ayuntamiento de Cercedilla la gestión de ambas redes.

### Red Abastecimiento de agua

La zona en el que se va a ejecutar el desarrollo urbanístico, cuenta con red municipal de abastecimiento de agua en el límite del sector. Concretamente en calle Cebollita existe tubería de fundición DN 125. Este ramal se abastece de un sector hidráulico que ya tiene cubierta la demanda de agua, con lo que aumentarla podría comprometer el suministro continuado.

En el cruce de la calle Matalascabras con Francisco Fernández Ochoa existe un testero final de red de tubería de fundición DN 150, perteneciente a otro sector hidráulico, que cuenta con caudal suficiente para reforzar el sector en el que se va a realizar la actuación urbanística.

El Anteproyecto de la red de distribución de agua potable establece las conexiones exteriores en puntos donde existe la red de abastecimiento, calle Cebollita. Pero esta línea es insuficiente para el caudal medio proyectado. Se debería reforzar el caudal para garantizar el suministro continuado.

El punto al que se debe conectar para reforzar el caudal, sería la tubería de fundición DN 150 que se encuentra en la calle Matalascabras con Francisco Fernández Ochoa. La Unión se hará mediante tubería de fundición DN 125.





## CONCEJALÍA DE OBRAS Y SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS Y EDUCACIÓN

En relación al diseño de la red propuesta en el anteproyecto, no se determina la ubicación de los hidrantes y existen dos testers o puntos ciegos que deberían reconvertir en elementos de purga o desagüe conectados a la red de saneamiento.

En caso de que alguna tubería existente se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo de promotor de la actuación, para lo cual deberá ponerse en contacto con el Servicio Municipal de Aguas del Ayuntamiento de Cercedilla.

Red de Saneamiento.

- Aguas residuales.

En el anteproyecto se propone una red separativa, los puntos propuestos para establecer las conexiones en la red de saneamiento se hacen sobre zonas donde la red municipal de saneamiento es inexistente.

En el punto de conexión propuesto, únicamente existen acometidas domésticas de diámetros insuficientes para captar el volumen de la nueva red de saneamiento.

El punto de conexión correcto, debería ser en el pozo existente en la confluencia de la calle Matalascabras con la calle Matalascabrizas, donde existe un colector de hormigón con diámetro 600 mm.

Pese a que este pozo pertenece a una red unitaria, la recogida de las aguas residuales y el encauzamiento al anterior pozo de conexión se hará en una red independiente de la red de pluviales.

En este punto es donde se realizará la conexión a la red existente del municipio.

Las aguas residuales serán tratadas en la E.D.A.R. conjunta de "El Chaparral" gestionada por el Canal de Isabel II que da servicio entre otros municipios a Cercedilla. La topografía natural del terreno permite el funcionamiento por gravedad de la red de aguas residuales.

El encauzamiento de aguas residuales hasta el punto de conexión municipal, se hará mediante tubería de PVC/PP SN8 DN 400 con junta elástica y estableciendo pozos de registro cada 25 metros.





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)

Plaza Mayor, 1 – 28470 CERCEDILLA (Madrid) – Telfs. 91-852.57.40 Fax. 91-852.22.00

E-Mail [servicioaguas@cercedilla.es](mailto:servicioaguas@cercedilla.es)

<http://www.cercedilla.es>

### CONCEJALÍA DE OBRAS Y SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS Y EDUCACIÓN

- Aguas pluviales.

La recogida de las aguas pluviales y el encauzamiento al pozo de conexión se hará en una red independiente de la red de aguas residuales.

En el punto de conexión correcto, debería ser en el pozo existente en la confluencia de la calle Matalascabras con la calle Matalascabrizas, donde existe un colector de hormigón con diámetro 600 mm.

Pese a que este pozo pertenece a una red unitaria, la recogida de las aguas pluviales y el encauzamiento al anterior pozo de conexión se hará en una red independiente de la red de aguas residuales.

El encauzamiento de aguas pluviales hasta el punto de conexión municipal, se hará mediante tubería de PVC/PP SN8 DN 600 con junta elástica y estableciendo pozos de registro cada 50 metros.

Estas modificaciones deberían quedar reflejadas en el proyecto de urbanización.

Es todo lo que tengo que informar a los efectos oportunos.

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

SERGIO MORILLA ANTIA  
TECNICO DE GESTION  
SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS

Fdo. SERGIO MORILLA ANTIA  
TECNICO DE GESTION - AGUAS  
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA

Fecha: 30/04/2024

HASH: 0E1C649B2DC01023B68FD9D8615E710374706B3E

CSV: 90d8e9ff-5a9c-4009-a759-869f817ac048-681026

Firmado Electrónicamente