

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

DOCUMENTO DE AVANCE

OCTUBRE 2024

BLOQUE I DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 2 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Promotor:



AYUNTAMIENTO DE
CERCEDILLA

Empresa Redactora:



omicron
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CERCEDILLA (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE I - VOLUMEN 2

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

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 Ibarburen 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. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	4
Capítulo 1. Características generales del Planeamiento Vigente.....	5
1.1. Antecedentes.....	5
1.2. Clasificación del Suelo.....	7
1.3. Ordenanzas en el Suelo Urbano.....	9
Capítulo 2. Grado de Desarrollo	15
2.1. Unidades de Actuación en Suelo Urbano	15
2.2. Sectores de Suelo Urbanizable	22
2.3. Planes Especiales	31
2.4. Estudios de Detalle.....	32
Capítulo 3. Análisis del planeamiento de los municipios colindantes	34
3.1. Los Molinos.....	35
3.2. Collado Mediano	37
3.3. Navacerrada	39
3.4. El Espinar	41
3.5. Real Sitio de San Ildefonso	42
Capítulo 4. Cuantificación en cuadros y cifras	47
TÍTULO II. AFECCIONES SECTORIALES Y TERRITORIALES	48
Capítulo 1. Afecciones de carácter territorial.....	49
1.1. Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama	49
1.2. Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares	49
1.3. PORN de la Sierra de Guadarrama	50
1.4. Red Natura 2000 (Zona de Especial Conservación y Hábitats).....	50
Capítulo 2. Afecciones sectoriales.....	52
2.1. Vías Pecuarias.....	52
2.2. Montes.....	52
2.3. Cauces y riberas.....	53
2.4. Residuos.....	54
2.5. Cambio Climático.....	55
2.6. Carreteras.....	56
2.7. Líneas eléctricas.....	56
2.8. Energía y desarrollo.....	56
2.9. Servidumbres aeronáuticas	57
2.10. Protecciones arqueológicas.....	57
TÍTULO III. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLE.....	58
Capítulo 1. Ámbitos de Análisis	59
Capítulo 2. Conexiones viarias. Accesibilidad	60

2.1.	Resto de núcleos	62
2.2.	Viales	63
Capítulo 3.	Caracterización del tráfico	64
Capítulo 4.	Modos de Movilidad	67
4.1.	Hábitos de movilidad. Análisis por motivos y periodos horarios	68
Capítulo 5.	Transporte público	69
5.1.	Línea urbana de autobús	70
5.2.	Líneas interurbanas de autobús	70
5.3.	Red de cercanías	72
5.4.	Otros	73
Capítulo 6.	Transporte privado	74
Capítulo 7.	Aparcamientos	75
TÍTULO IV.	DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES	78
Capítulo 1.	Diagnóstico	79
1.1.	Medio natural	79
1.2.	Modelo territorial	80
1.3.	Estructura urbana	81
1.4.	Vivienda	85
1.5.	Dotaciones	86
1.6.	Movilidad urbana	87
1.7.	Patrimonio	88
1.8.	Planeamiento	88
1.9.	Medio socioeconómico	90
Capítulo 2.	Conclusiones	92

Título I. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Capítulo 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.1. Antecedentes

En la actualidad, el instrumento de planeamiento general vigente en Cercedilla son las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Cercedilla, aprobadas definitivamente por Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, de 30 de julio de 1985, según sesión celebrada el día 27 de junio de 1985 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, y publicadas en el B.O.C.M. de 3 de agosto de 1985.

La Administración actuante de la redacción, tramitación y aprobación de las citadas Normas fue la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid. Se redactaron conforme a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El documento se compone de “Memoria”, “Normas Urbanísticas” y “Planos de Ordenación”, así como del “Catálogo” complementario de las mismas. Todos estos documentos se analizan en los capítulos siguientes.

A partir de dicho documento, fue redactada una revisión del Planeamiento General solo hasta su fase de Avance, debido a su anulación como consecuencia de la emisión de un informe ambiental desfavorable en 2015.

Con posterioridad a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias se han aprobado las siguientes modificaciones:

1. **Modificación Puntual de NNSS** por resolución de un recurso administrativo, referente a **incluir las parcelas de ambas recurrentes como parte del aprovechamiento remanente en el área de Camorritos**, que el futuro Plan Especial deberá rectificar. Aprobada definitivamente por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día **18 de julio de 1986**.
2. **Modificación Puntual de NNSS en la zona “Cerro Colgado”** y corrección en el plano, División Básica del territorio. Aprobada Definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día **17 de octubre de 1991**.
3. **Modificación Puntual de NNSS** que tiene por objeto incluir la zona de **Ordenanza de Ensanche** y la subzona C1 de **Colonias de Segunda Residencia**, en la Ordenanza de Colonias de Segunda Residencia, subzona C2, con condiciones específicas por parcelas inferiores a la mínima (500m²). Aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día **29 de julio de 1997**.
4. **Modificación Puntual de NNSS** relativa a los parámetros de ordenación de la **Norma Zonal CS**, **correspondiente al Casco Antiguo**, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día **27 de junio de 2000**.

5. **Modificación Puntual de NNSS** en el ámbito de la **parcela 147** de la urbanización “**Cabezuela de la Iluminaria**”, incluida en suelo urbano en la zona de ordenanza Colonias de Segunda Residencia, subzona C2. Aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día **1 de junio de 2001**.
6. **Modificación Puntual de NNSS** con el objeto de **descatalogar el edificio** situado en la **calle Mayor, número 25**, e incorporar el solar a la vía pública, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día **17 de enero de 2002**.
7. **Modificación Puntual de NNSS** en el ámbito de la **Zona 24 de Suelo Urbano “Sanatorio de Fuenfria”**, de superficie 46.353,38 m², cuya edificabilidad se encuentra agotada. Aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día **28 de mayo de 2002**.
8. **Modificación Puntual de NNSS** para rectificar el error material detectado en la Ficha de Ordenación del Suelo Apto para Urbanizar **SAU-3, “Los Arroyuelos”**. Aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día **19 de febrero de 2004**.
9. **Modificación Puntual de NNSS** consistente en la ampliación de los usos permitidos en el **Suelo No Urbanizable de Protección**, para acoger como **uso permitido el de “Infraestructuras Públicas”**. Aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día **25 de octubre de 2005**.
10. **Modificación Puntual de NNSS** relativa a la **inclusión en el Plano de Alineaciones “N” de dichas Normas, del vial Travesía del Mercado**, entre las calles La Fragua y Los Linares, por contar dicha Modificación Puntual con informe favorable de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 10 de noviembre de 2005, y ser acorde con las disposiciones aplicables de la Ley 9/2021, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día **28 de marzo de 2006**.
11. **Modificación Puntual de NNSS** por sentencia judicial, donde se declara la **nulidad** de la totalidad de los **acuerdos adoptados** en las Juntas de la Comisión Gestora del Sector de Suelo Apto para Urbanizar “**SAU-2 Polígono de Navalcaballo**”. Aprobada por el Juzgado de Primera Instancia nº2 de Collado Villalba el **11 de abril de 2008**.
12. **Modificación Puntual de NNSS** relativa a la alineación y normativa urbanística de la **travesía de Pontezuela**. Aprobada definitivamente por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio bajo Orden 1157/2008 dictada el día **24 de junio de 2008**.
13. **Modificación Puntual de NNSS relativa al trazado de la red viaria** en el interior del ámbito de suelo urbano consolidado delimitado por la calle San Andrés, la línea férrea Villalba-Segovia, las calles Pozas y Matalavieja, por la que se corrige el error observado en las vigentes Normas Subsidiarias, donde se plantea un vial de difícil ejecución, al afectar a un gran número de viviendas a lo largo de su trazado y de dudosa utilidad pública, totalmente incompatible con la realidad física existente. Aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el **29 de octubre de 2015**, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo el 16 de octubre de 2015.

1.2. Clasificación del Suelo

Las Normas Urbanísticas se redactaron y aprobaron 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. El principal motivo que provocó su desarrollo fue el desajuste que existía en ese momento entre la realidad del proceso de desarrollo urbano y la planificación prevista por el planeamiento vigente, con el objetivo de establecer una normativa urbanística asumida por todos los agentes y que recogiera y planificara las necesidades de desarrollo urbanístico previstas. Las Normas Subsidiarias clasifican la totalidad del término municipal en tres clases de suelo:

- **Suelo Urbano:** incluye diferentes zonas en función de su grado de consolidación y el uso del suelo: **Casco Antiguo (CS), Ensanche (EN), Colectiva en Altura (CA), Colonias de Segunda Residencia (C1, C2 y C3) y Equipamientos y Zonas Verdes.**
- **Suelo Urbanizable:** recoge los suelos que estaban previstos para ser transformados en suelo urbano por diversos motivos:
 - **SAU 1:** Comprende la zona situada en el límite noreste del núcleo de Cercedilla, al margen este del río y próxima a la plaza de toros. Surge como una expectativa de desarrollo por parte de un promotor, se podría asimilar por su proximidad a las condiciones de los suelos de Colonias de Segunda Residencia. Actualmente no existe gestión ni tramitación para el desarrollo del sector.
 - **SAU 2:** Comprende una franja de suelo ubicada en el límite este del núcleo, se extiende entre la carretera N-622 y la vía del ferrocarril. Al igual que el SAU 1, surge como una expectativa de desarrollo por parte de un promotor y se podría asimilar por su proximidad a las condiciones de los suelos de Colonias de Segunda Residencia. Actualmente se encuentra en tramitación el plan parcial para el desarrollo del sector.
 - **SAU 3:** Incluye suelos de un sector totalmente incluido dentro de la zona consolidada. Ubicado al sur del núcleo, próximo al límite municipal con Los Molinos. Debido a su extensión y por estar desprovisto de los mínimos establecidos por la normativa en el momento de redacción de las Normas Subsidiarias, no se puede considerar como Suelo Urbano. Actualmente está pendiente la redacción y tramitación del plan parcial para permitir el desarrollo del sector.
- **Suelo No Urbanizable:** debido a las particularidades del municipio de Cercedilla, se estimó necesario clasificar la mayor parte del territorio del mismo como Suelo No Urbanizable Protegido y Especialmente Protegido, quedando los terrenos restantes, de menor valor, como Suelo No Urbanizable Común: subdividido en 3 niveles, en función de los valores identificados en cada uno de ellos:
 - **Suelo No Urbanizable Especialmente Protección (SNUEP):** incluye suelos con especiales valores naturalísticos, estéticos, paisajístico y productivos; siendo el uso característico de esta categoría el mantenimiento del medio natural, y usos permitidos, la producción agropecuaria (actividades que no supongan un menoscabo de la calidad del medio), y el ocio, actividades lúdicas y culturales que se desarrollen al aire libre. Dentro de esta categoría se incluye la Colonia de Camorritos.

- **Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP):** Incluye suelos que tienen como uso característico la producción agropecuaria, y ligado al anterior, el mantenimiento del medio natural. Son usos permitidos las actividades de ocio, lúdicas y culturales, mantenimiento de servicios e infraestructuras, usos declarados de utilidad pública e interés social, y el uso industrial vinculado al almacenaje de productos agrícolas.
- **Suelo No Urbanizable Común (SNUC):** Este suelo se destina a usos agrícolas y ganaderos, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural. Dentro de esta clase de suelo en las Normas Subsidiarias, se encuentra incluido el núcleo del Puerto de Navacerrada.

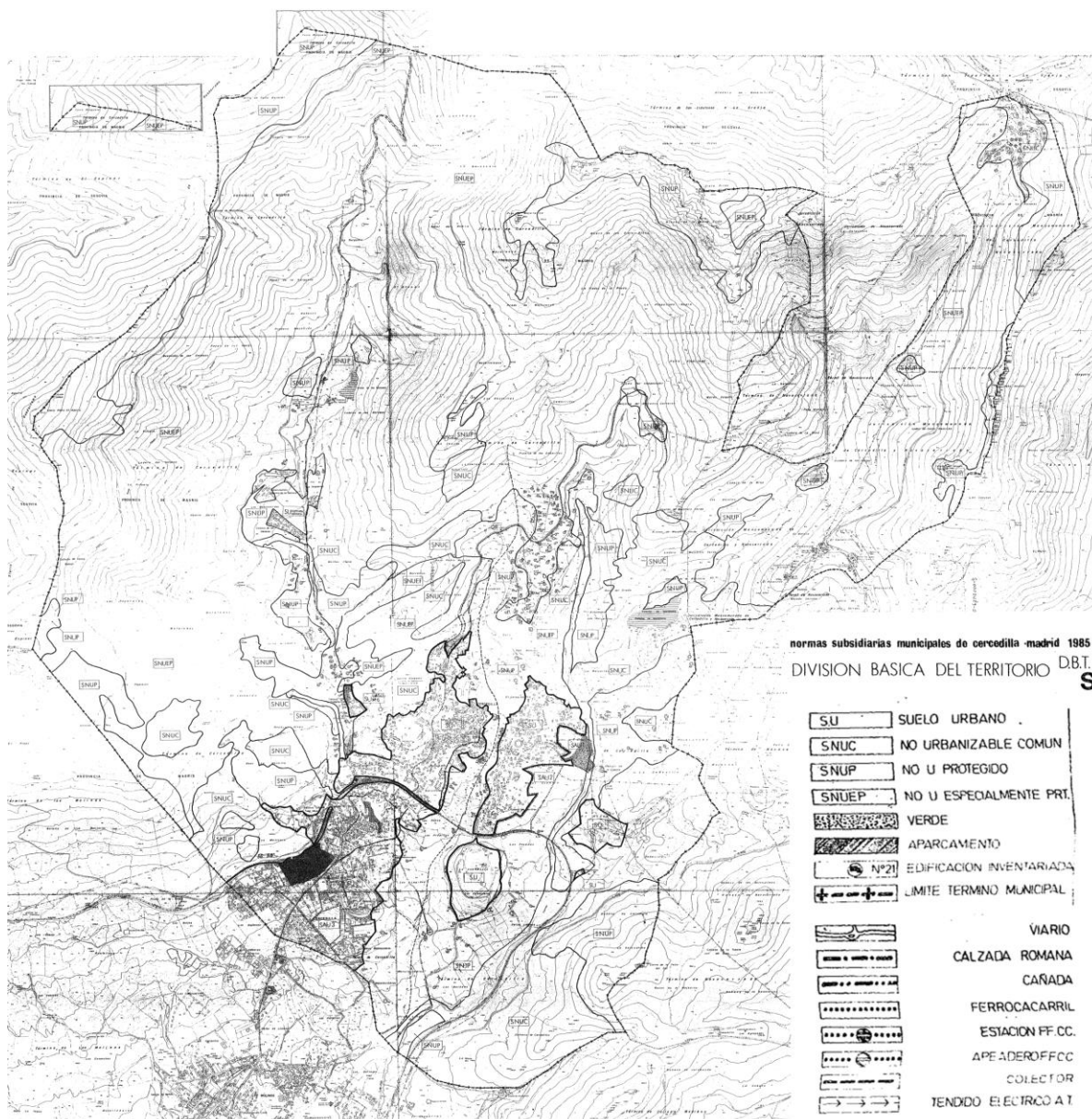


Figura 1. Clasificación del Suelo. Zona Norte/Sur. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1985)

1.3. Ordenanzas en el Suelo Urbano

1.3.1. Normas Subsidiarias de 1985

Las Normas Urbanísticas establecen la división del suelo urbano en 5 zonas de ordenanza: **Casco Antiguo (CS)**, **Ensanche (EN)**, **Colectiva en Altura (CA)**, **Colonias de Segunda Residencia (C1, C2 y C3)** y **Equipamientos y Zonas Verdes**.

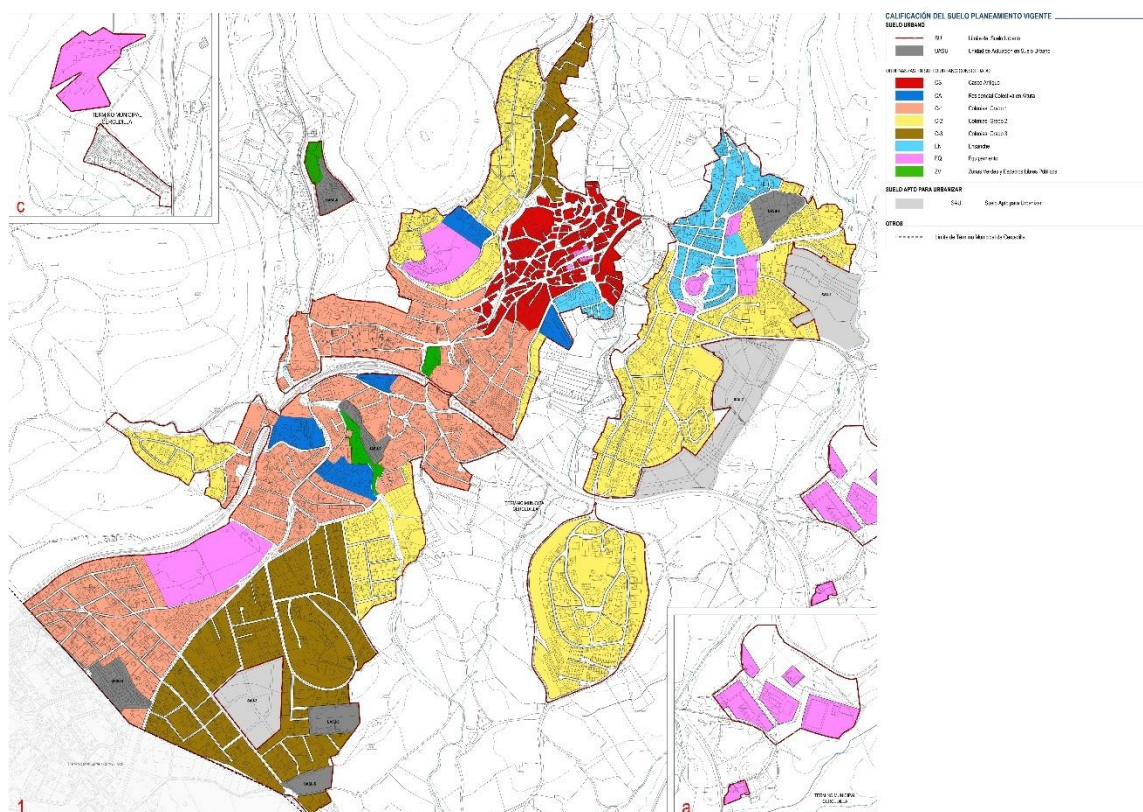


Figura 2. Calificación del Suelo. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1985)

1.3.1.1. Casco Antiguo (CS)

Esta ordenanza corresponde al casco antiguo de Cercedilla, incluyendo las diversas tipologías edificatorias que se encuentran en esta zona, por lo que es bastante abierta en cuanto a las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas.

La altura máxima de la edificación en esta zona es de 10 metros, equivalente a tres plantas. No existe parcela mínima y las condiciones edificatorias vienen establecidas según la morfología de la parcela. En el siguiente cuadro se recogen las características principales de la misma:

- NNSS 1985 - CASCO ANTIGUO (CS)	
Usos permitidos	
Vivienda (cat. 1º, 2º y 3º; mín. 45m2); Comercio; Oficinas; Garaje; Industria (cat. 1º, 2º, 3º y 4º; excepto ganadería); Residencias colectivas; Espectáculos (cat. 1º); Reunión y recreo; Cultural; Deportivo (cat. 1º); Sanitario (cat. 1º, 2º y 3º); Servicio Públicos (cat. 1º, 3º y 4º)	
Condiciones de volumen	
Altura máx.	10 metros (B+II)
Edificabilidad (definida por tipología de parcela)	F.P. <15m 100% ocupación
	F.P. >15m a partir de 15m el 50% ocupación
	Caso especial: ocupación del 100% de la parcela cuando el uso lo requiera (1 planta de 3,5 m de altura).
Retranqueos	Se permite retranqueos, en caso de medianera, mínimo 3 metros,
Condiciones estéticas	
Materiales de fachada preferentemente piedra, enfoscado, mezcla enfoscado y ladrillo; Cubiertas inclinadas de teja o material adecuado a las características ambientales; Se permiten vuelos cerrados (miradores) y similares a los existentes, evitando que sean de grandes dimensiones	

Tabla 1. NNSS 1985. Condiciones de la ordenanza de Casco Antiguo (CS)

1.3.1.2. Ensanche (EN)

Esta zona está constituida por polígonos contiguos al sur del casco y del otro lado del Arroyo de la Teja, desarrollándose en diagonal hacia el norte. Las tipologías permitidas son las de vivienda unifamiliar en cualquiera de su formato: aislada, pareada o en hilera, estableciendo a diferencia de la ordenanza de Casco Antiguo unas condiciones de volumen que limitan las características de la edificación, generando un modelo de ciudad residencial de baja densidad, tal y como se recoge en la siguiente tabla:

- NNSS 1985 - ENSANCHE (EN)	
Usos permitidos	
Vivienda (cat. 1º, 2º y 3º; mín. 45m2); Comercio; Oficinas; Garaje; Industria (cat. 1º, 2º, 3º y 4º; excepto ganadería); Residencias colectivas; Espectáculos (cat. 1º); Reunión y recreo; Cultural; Deportivo (cat. 1º); Sanitario (cat. 1º, 2º y 3º); Servicio Públicos (cat. 1º, 3º y 4º)	
Condiciones de volumen	
Tipología	Viviendas aisladas, pareadas o en hilera.
Parcela mínima	250 m2
Ocupación máxima	40%
Altura	2 plantas (B+I)
Edificabilidad máxima	Sobre parcela: 0,50 m2c/m2s
	Sobre polígono: 0,32 m2c/m2s (en actuaciones de conjunto)
Densidad máxima	30 viv./ha (en actuaciones de conjunto)

Tabla 2. NNSS 1985. Condiciones de la ordenanza de Ensanche (EN)

1.3.1.3. Vivienda colectiva en altura (CA)

Constituido por aquellos polígonos de edificación residencial multifamiliar, que se han desarrollado en la década de los 70 principalmente, con la tipología de bloques abiertos, como son “Las Erillas”, “Vistahermosa”, “San Andrés”, “El Tomillar” y “Peña Blanca”. Estas zonas se encuentran totalmente desarrolladas y colmatadas, generando un modelo de ciudad que, ya en las Normas Subsidiarias de 1985, se planteó como inadecuado para el municipio de Cercedilla, por lo que no se permite la implantación de nuevos suelos con esta ordenanza y tan solo se autorizan obras de reforma y mantenimiento, en las edificaciones calificadas con esta ordenanza.

- NNSS 1985 - VIVIENDA COLECTIVA EN ALTURA (CA)	
Usos permitidos	
Residencial; Mixto (actividades industrial no molesta o terciaria y vivienda); Industrial (excepto ganadería); Especial (instituciones, equipamientos y servicios); Libre.	
Condiciones de volumen	
Se considera como condición de volumen las existentes, quedando congelado el polígono	
Modificación de la edificación	En caso de derribo de alguna edificación de altura superior a 3 plantas, se llevará a cabo la modificación de las presentes NNSS, a fin de adaptar las superficies vacantes al tratamiento urbanístico adecuado al entorno.

Tabla 3. NNSS 1985. Condiciones de la ordenanza de Colectiva en Altura (CA)

1.3.1.4. Colonias de segunda residencia

Esta zona esta constituida por las áreas de edificación unifamiliar situadas fuera del casco y cuya función residencial esta enfocada preferentemente a residencia veraneos y fines de semana. Esta zona a su vez, se divide en tres subzonas:

- **C1:** correspondiente a las colonias “Las Cuerdas”, “La Peñota”, “Peñas Arriba”, “El Cascajal” y la zona sur del casco, inmediata a la vía del ferrocarril.
- **C2:** corresponde a las colonias “Las Eras”, zona del colegio de la Palma, “Collado del Hoyo”, “Los Padros”, zona sur de la plaza de toros y Cabezuela de la Iluminaria.
- **C3:** corresponde a las colonias “Herrén de los Reales”, antigua “Cabezuela de la Cebollita”, “Los Arroyuelos”, “El Tomillar” y “Matalascabras”.

Estas subzonas cuentan con diferentes características, reflejadas en la siguiente tabla:

- NNSS 1985 - COLONIAS DE SEGUNDA RESIDENCIA (C1, C2 Y C3)
Usos permitidos
Vivienda (cat. 1º); Comercio; Oficinas (cat. 1º); Garaje(cat. 1º); Industria (cat. 1º, 2º, 3º y 4º; excepto ganadería); Residencias colectivas (cat. 1º); Espectaculos (cat. 1º); Reunion y recreo (cat. 1º, 3º y 4º); Religioso; Cultural; Deportivo (cat. 1º y 2º); Sanitario (cat. 1º, 2º y 3º); Servicio Públicos (cat. 1º, 3º y 4º)
Condiciones de volumen

Subzona	C1	C2	C3
Tipología	Viviendas aisladas, pareadas o en hilera.	Viviendas aisladas o pareadas	Viviendas aisladas o pareadas
Parcela mínima	250 m2	500m2	1.000m2
Ocupación máxima	40%	30%	15%
Altura	2 plantas (B+I)	2 plantas (B+I)	2 plantas (B+I)
Edif. máxima sobre parcela	0,50 m2c/m2s	0,33 m2c/m2s	0,20 m2c/m2s
Edificabilidad máxima sobre polígono	0,32 m2c/m2s (en actuaciones de conjunto)	0,22 m2c/m2s (en actuaciones de conjunto)	0,13 m2c/m2s (en actuaciones de conjunto)
Densidad máxima	30 viv./ha (en actuaciones de conjunto)	14 viv./ha (en actuaciones de conjunto)	7 viv./ha (en actuaciones de conjunto)

Tabla 4. NNSS 1985. Condiciones de la ordenanza de Colonias de segunda residencia (C1, C2 y C3)

1.3.1.5. Equipamientos y Zonas Verdes

Corresponde a las zonas en las que existía un equipamiento anterior a la redacción de las NNSS, terrenos en los que había una voluntad municipal por la creación de un equipamiento y terrenos reservados tras la detección de un déficit dotacional en la redacción de las NNSS. Estos terrenos y edificaciones se dividen en los grados de educativo, sanitario, cultural, asistencial, verde, deportivo y religioso. En cuanto a las condiciones edificatorias, se mantendrá las existentes en los construidos anteriormente a la aprobación de las NNSS, y en los suelos reservados se impondrán las condiciones de la ordenanza en la que esté tal parcela. Dentro de este punto también se recoge las condiciones para las Zonas Verdes. El uso principal de estas es estancial, manteniendo las zonas arboladas, y pudiéndose construir en ellas edificaciones destinadas al ocio y cultura y a pequeñas construcciones como quioscos, templete de música y similares. Las condiciones edificatorias para estas construcciones tendrán como máximo un 3% de ocupación sobre estos espacios, sin superar los 25 m2 de superficie y sin superar la altura del arbolado que lo rodee (max. 4,5 metros de altura).

1.3.2. Modificación de NNSS de 1996

El objetivo de esta modificación es preservar los valores paisajísticos, respetando el perfil urbano, favoreciendo las tipologías tradicionales de Cercedilla que no se estaban cumpliendo en algunas normas urbanísticas del municipio, ya que dada la pendiente del terreno se generaban unas alturas desproporcionadas para el impacto visual de las mismas. Para ello, se suprimen las ordenanzas de Ensanche y Colonia de segunda Residencia C1, que permiten la edificación de unifamiliar en hilera, y pasan todas estas zonas a la ordenanza Colonias de segunda residencia C2, con las siguientes características:

- MNSS 1996 – ENSANCHE (EN) Y COLONIAS DE SEGUNDA RESIDENCIA (C1 PASA A C2)			
Superficie parcela	Hasta 250m2	Desde 251 m2 hasta 499 m2	Desde 500 m2
Ocupación máxima	40%	Entre 40% y 30% (proporcionalmente a la superficie de parcela)	30%

Edificabilidad máxima sobre parcela	0,50 m ² c/m ² s	Entre 125 m ² y 165 m ² (proporcionalmente a la superficie de parcela)	0,33 m ² c/m ² s
-------------------------------------	--	--	--

Tabla 5. MNNSS 1996. Condiciones de la ordenanza de Ensanche (EN) y Colonias de segunda residencia (C1 pasa a C2)

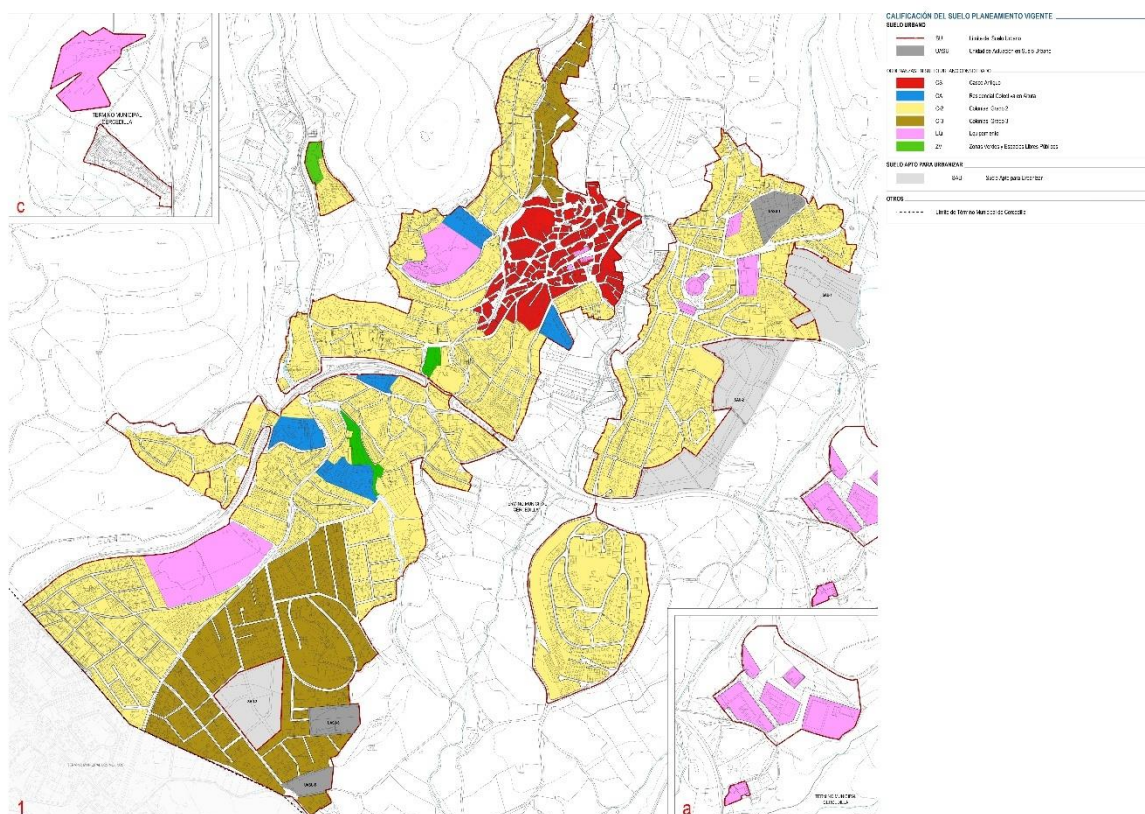


Figura 3. Calificación del Suelo vigente. Modificación NNSS de 1996

1.3.3. Modificación de la Ordenanza de Casco Antiguo (CS)

Se aprueba en el año 2000 una modificación de la ordenanza de Casco Antiguo, ya que la aplicación de la anterior ordenanza había supuesto varios problemas a la hora de ejecutar las edificaciones que se resumen en:

- Excesiva altura de las edificaciones, producida por la aplicación de la normativa en suelos con grandes desniveles.
- Excesiva densificación habitacional, generado por la transformación de los espacios bajo cubierta en espacios vivideros.
- Inadecuación estética, por no seguir las líneas estéticas de la arquitectura tradicional del municipio.

Con esto, se procede a modificar las condiciones de volumen y estéticas de la ordenanza de Casco Antiguo, aplicando las que se recogen en la siguiente tabla:

- MNSS 2000 - CASCO ANTIGUO (CS)	
Condiciones de volumen	
Altura máx.	7 metros (B+I+BC). Diferencia entre fachada principal y posterior no superior a 2,5 m.
Cubierta	Pendiente entre 20°-25°, admitiendo variaciones en función de cubiertas colindantes. Prohibido cubiertas planas
	Altura máx. cumbrera: 4,30 m
	Aleros volados en todas sus fachadas de, con longitud al 10% de ancho de calle, no superando 1 metro, y no inferior a 0,40 metros.
	Buhardillas: <ul style="list-style-type: none"> - Paños verticales y frontales verticales, siendo este último acristalado, con misma pendiente que la cubierta. - Retranqueo paño frontal: mín 0,40 m y máx. 1,7m - Mismos materiales que la cubierta - Sumatorio de ancho buhardillas igual o menor a 1/3 del ancho de fachada que ocupan. - Los anchos de frente no superarán 1,5m y la separación entre buhardillas no será 1,5 veces el ancho de la misma.
	Se permite la apertura de huecos para ventanas en el plano inclinado de la cubierta, no superando el 20% de la superficie de la misma.
	Por encima de los faldones, se admiten remte de chimeneas y conductos de ventilación, instalación de antenas, pararrayos o similares, quedando prohibido el resto de volúmenes.
	Se admitirá la continuidad vertical en la planta segunda de los muros de fachadas y medianeras de la planta primera, siempre que los mismos puedan ser considerados testeros por quedar incluidos en tre dos faldones de cubierta. En los testeros a fachadas se podrán abrir huecos de iluminación y ventilación, estableciéndose una correspondencia con los huecos de las plantas inferiores y una disminución en la superficie de los huecos.
Alineaciones	<ul style="list-style-type: none"> - Cuando los edificios colindantes estén retranqueados, la nueva edificación tendrá que respetar tal retranqueo, favoreciendo la continuidad de fachadas. - Si no cuenta con edificios colindantes, podrá optar a retranquearse, siendo el mínimo de este de 3 m - El fondo de 15m empezara a contar desde la línea de fachada y no de parcela en estos casos.
Condiciones estéticas	
Fachada	<ul style="list-style-type: none"> - Materiales: piedra de granito o bien enfoscada, pintadas o revocadas en colores blanco manchado, grises y ocre. - Tendrán zócalos de granito no pulido recercados y esquinas de piedra o ladrillo cerámico. - Las medianeras vistas recibirán tratamiento similar en sus revocos y pinturas que las fachadas principales. - Se prohíben fachas de ladrillo visto.
Cubierta	<ul style="list-style-type: none"> - Materiales: exclusivamente teja cerámica y similares o pizarra - Los vuelos contarán con canecillos de madera o bien con soluciones de forja de cerrajería como escuadras o tornapuertas. - Canales o bajantes metálicos (se prohíbe PVC y fibrocemento). El tramo inferior de las bajantes vistas tendrá una protección de fundición o similar. - Prohibido verter agua directamente en la vía pública.
Carpintería	Materiales: madera, metálicas o plásticas, prohibiéndose el uso de aluminio en su color y dorado.
Balcones	<ul style="list-style-type: none"> - Vuelo máx. 0,40 m. La suma de sus anchos < ½ longitud de fachada. - Materiales: elementos ligeros de carpintería metálica o madera, cerrajería o similares. (prohibido el vuelo de forjados) - Altura mínima de vuelo: 3,10 m (desde la acera a cara inferior de forjado).

Tabla 6. MNSS 2000. Condiciones de la ordenanza de Casco Antiguo (CS)

Capítulo 2. GRADO DE DESARROLLO

Las Normas Subsidiarias preveían una serie de ámbitos, tanto en suelo urbano como en suelo apto para urbanizar, que debían desarrollarse mediante instrumentos de desarrollo posteriores a la aprobación de las mismas.

Se recogen así 3 sectores en Suelo Urbanizable (SAU) y 6 Unidades de Actuación en Suelo Urbano (UASU). Los suelos urbanizables no han sido desarrollados a fecha de redacción del presente documento, pero han iniciado los procesos de tramitación legal 2 de ellos. Las Unidades de Actuación, 3 de ellas han sido desarrolladas pasando, por tanto, a ser Suelo Urbano Consolidado.

2.1. Unidades de Actuación en Suelo Urbano

Las Normas Subsidiarias de 1985 recogen 6 ámbitos de “Unidades de Actuación” en suelo urbano (UASU), que vienen determinados por la detección, dentro del suelo consolidado, de bolsas de suelo que no cuentan con los mínimos exigidos por la Ley del Suelo vigente en el momento de redacción de las NNUU, para considerarse como Urbano. Estos ámbitos necesitarán de una actuación de forma unitaria desarrollando en su caso Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización Unitario según el caso.

De las 6 Unidades de Actuación establecidas en la documentación gráfica, solamente se incluyen en el documento 3 fichas descriptivas, ya que el interés de su determinación no es tanto el de ordenación como el de actuación conjunta. A continuación, se recoge el estado actual de desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano:

- **UASU-1. Colonia San Antonio:** sin gestión ni tramitación iniciada. Su ordenación viene definida por el plano C.U.S. de Calificación y Usos del suelo.
- **UASU-2. Matalavieja:** desarrollado completamente mediante Proyecto de Urbanización Unitario.
- **UASU-3. Colonia Farmacéutica:** sin gestión ni tramitación iniciada. Su ordenación viene definida por el plano C.U.S. de Calificación y Usos del suelo.
- **UASU-4. Los Quiñones:** desarrollado completamente mediante Proyecto de Urbanización Unitario.
- **UASU-5:** sin gestión ni tramitación iniciada. Su ordenación viene definida por el plano C.U.S. de Calificación y Usos del suelo.
- **UASU-6. La Fuenfría:** desarrollado completamente mediante Proyecto de Urbanización Unitario.

2.1.1. UASU-1. Colonia San Antonio

Las características recogidas para el ámbito son las siguientes:

- Superficie: 20.110m².
- Ámbito sin ficha de ordenación para su desarrollo, donde se consideran vinculantes las condiciones del plano C.U.S. de Calificación y Usos del suelo, adjunto a continuación con el detalle del ámbito señalado.

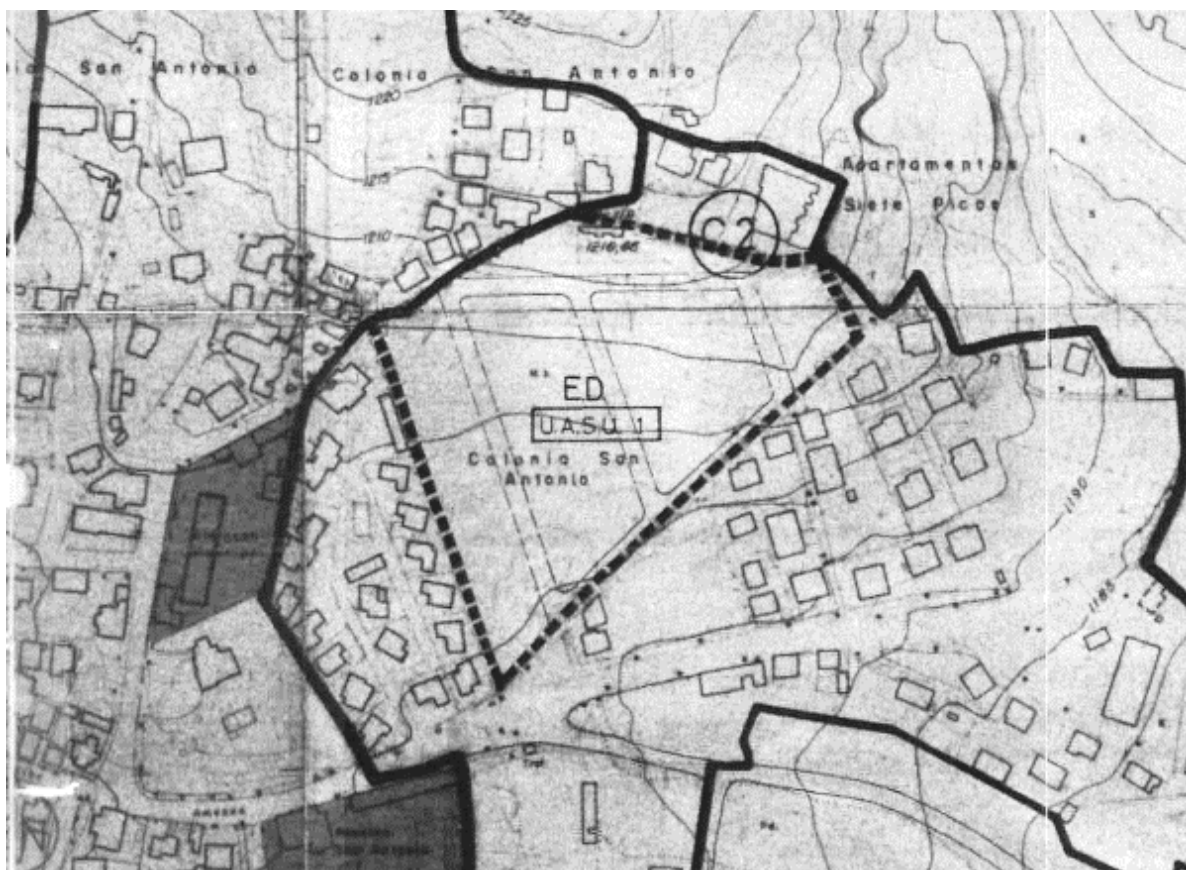


Figura 4. UASU-1. Colonia San Antonio. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1985).

2.1.2. UASU-2. Matalavieja

Las características recogidas para el ámbito son las siguientes:

- Superficie: 10.870 m².
- Capacidad máxima: 26 viviendas.
- Tipología: vivienda C1 (nº1 en imagen).
- Cesiones: área ajardinada (nº2 en imagen).

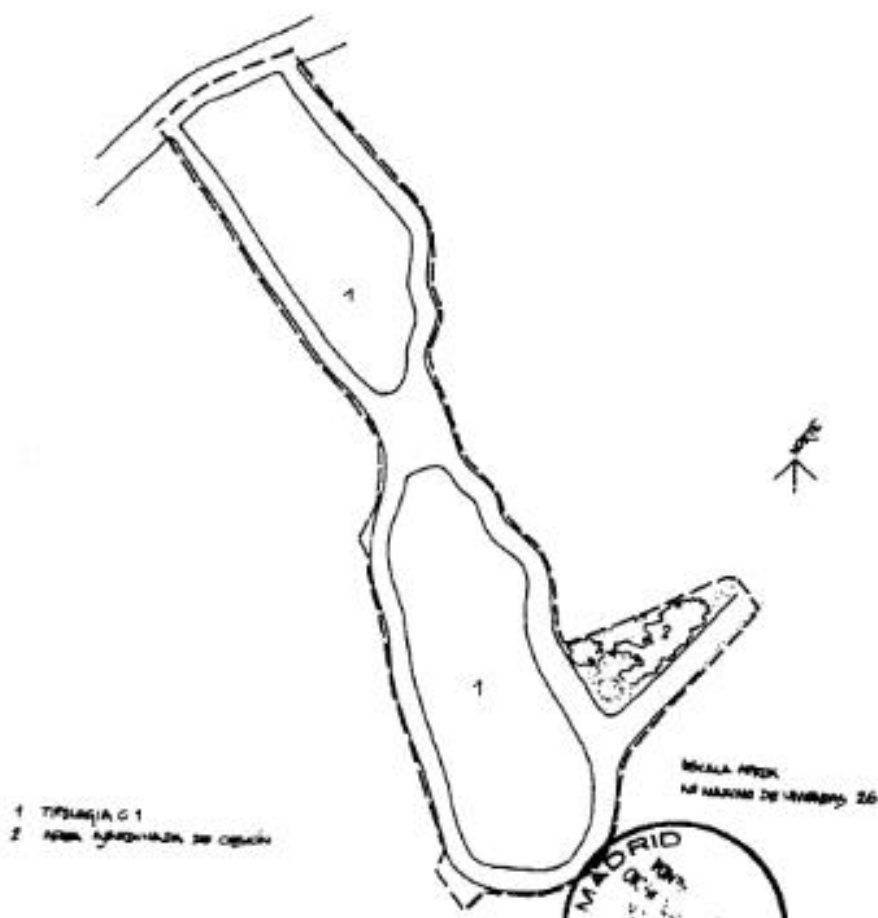


Figura 5. UASU-2. Matalavieja. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1985).

2.1.3. UASU-3. Colonia Farmacéutica

Las características recogidas para el ámbito son las siguientes:

- Superficie: 16.508 m².
- Tipología: vivienda C3.
- Ámbito sin ficha de ordenación para su desarrollo, donde se consideran vinculantes las condiciones del plano C.U.S. de Calificación y Usos del suelo, adjunto a continuación con el detalle del ámbito señalado.

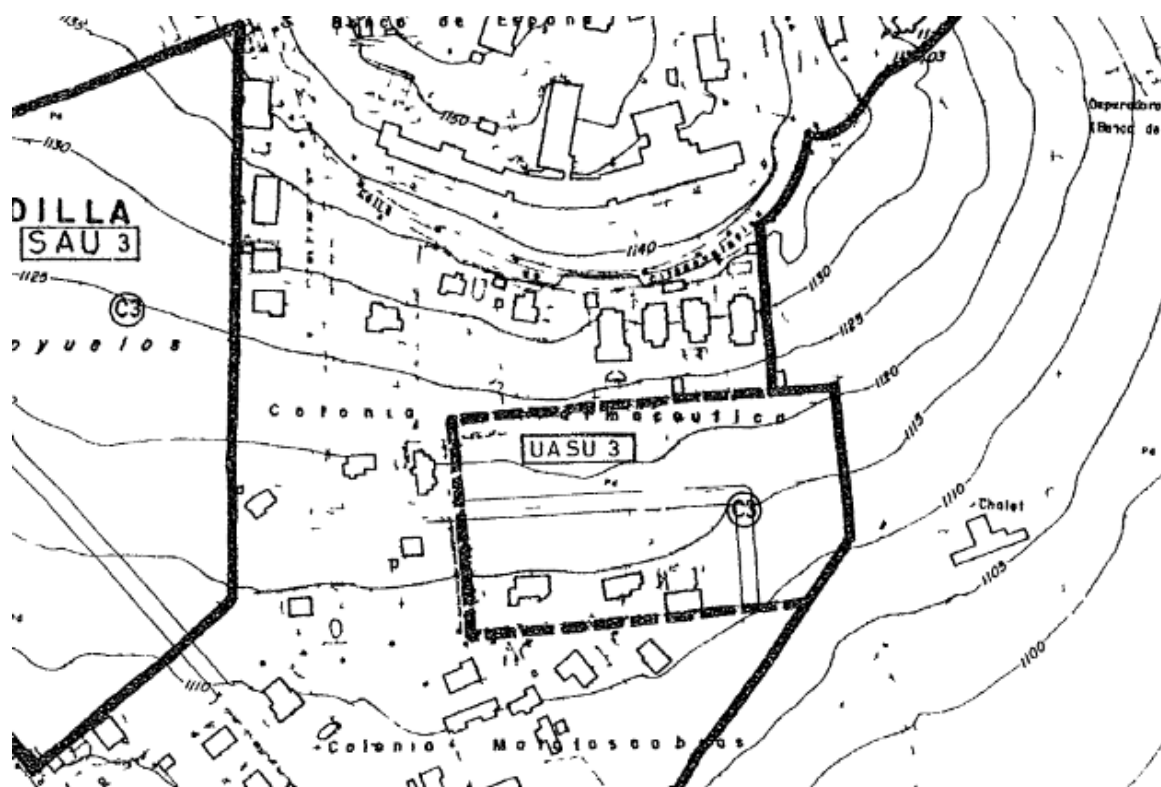


Figura 6. UASU-3. Colonia Farmacéutica. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1985).

2.1.4. UASU-4. Los Quiñones

Las características recogidas para el ámbito son las siguientes:

- Figura de desarrollo: Proyecto de Urbanización.
- Superficie: 22.537 m².
- Capacidad máxima: 51 viviendas.
- Tipología: vivienda unifamiliar tipo C1 (nº1 en imagen) y unifamiliar tipo C2 (nº2 en imagen).
- Cesiones: área ajardinada (nº3 en imagen).
- Suelo reservado a uso comercial de 1 altura (nº4 en imagen).

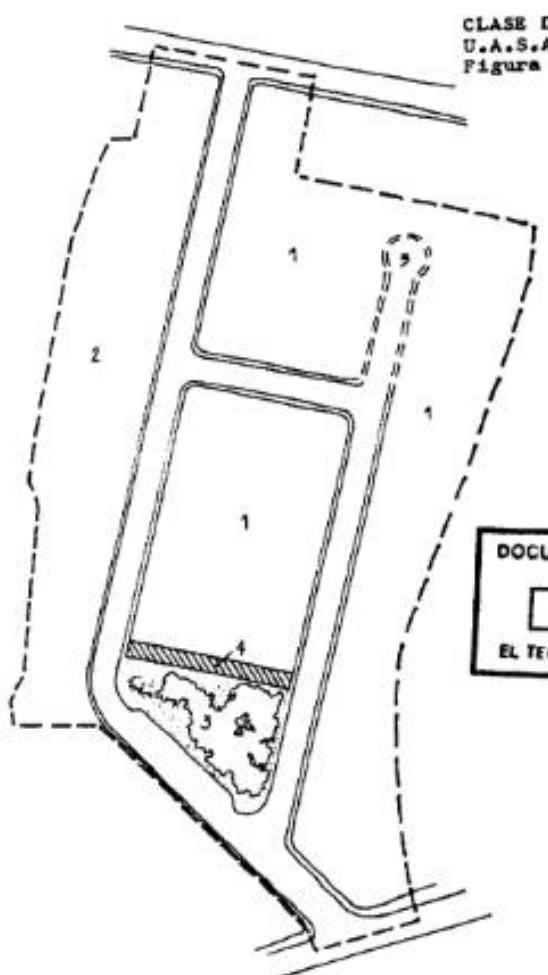


Figura 7. UASU-4. Los Quiñones. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1985).

2.1.5. UASU-5

Las características recogidas para el ámbito son las siguientes:

- Figura de desarrollo: Estudio de Detalle.
- Superficie: 12.580 m².
- Tipología: vivienda C3.
- Ámbito sin ficha de ordenación para su desarrollo, donde se consideran vinculantes las condiciones del plano C.U.S. de Calificación y Usos del suelo, adjunto a continuación con el detalle del ámbito señalado.

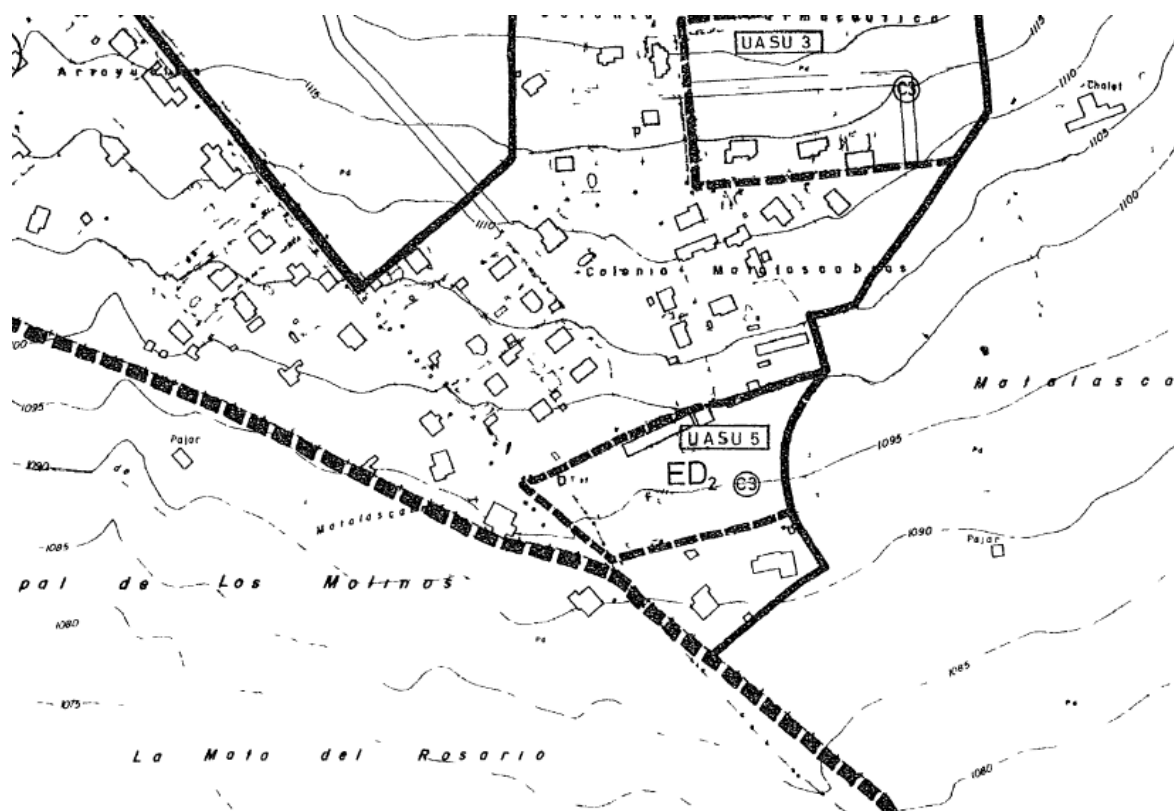


Figura 8. UASU-5. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1985).

2.1.6. UASU-6 .La Fuenfría

Las características recogidas para el ámbito son las siguientes:

- Superficie: 21.068 m2.
- Cesiones: espacios libres (nº1 en imagen).
- Espacios libres privados (nº 2 en imagen).
- Capacidad máxima de nueva edificación: 24 viviendas (nº3 en imagen).
- Edificaciones existentes a conservar (nº 4 en imagen).



Figura 9. UASU-6. La Fuenfría. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1985).

2.2. Sectores de Suelo Urbanizable

Las Normas Subsidiarias de 1985 recogen tres ámbitos de “Suelo Apto para Urbanizar” (SAU):

La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación que abarcará la totalidad del sector. A continuación, se recoge el estado actual de desarrollo de los tres sectores recogidos como “Suelo Apto para Urbanizar” (SAU) en las Las Normas Subsidiarias de 1985 y se detallan los Planes Parciales existentes en tramitación:

- **SAU-1 Las Fuentes:** sin gestión ni tramitación iniciada.
- **SAU-2 Navalcaballo:** Plan Parcial en tramitación.
- **SAU-3 Los Arroyuelos:** Plan Parcial en tramitación

2.2.1. SAU-1. Las Fuentes

Sector con expectativas de desarrollo que surge por negociaciones anteriores a la redacción de las Normas Subsidiarias. Se podrá asimilar por su proximidad a las condiciones de los suelos C1, C2 y C3.

Las características recogidas para el sector son las siguientes:

- Superficie total según planeamiento vigente: 70.000 m2.
- Superficie de actuación: 35.900 m2.
- Uso: residencial y equipamientos.
- Capacidad máxima: 76 viviendas.
- Tipología: vivienda unifamiliar.
- Sistema de actuación: compensación.
- Cesiones:
 - Sistema General: 34.100 m2.
 - Equipamientos según Reglamento de Planeamiento.

No constan gestión ni tramitación iniciada para el Sector Urbanizable SAU nº1 “Las Fuentes” de las NNSS de Cercedilla.

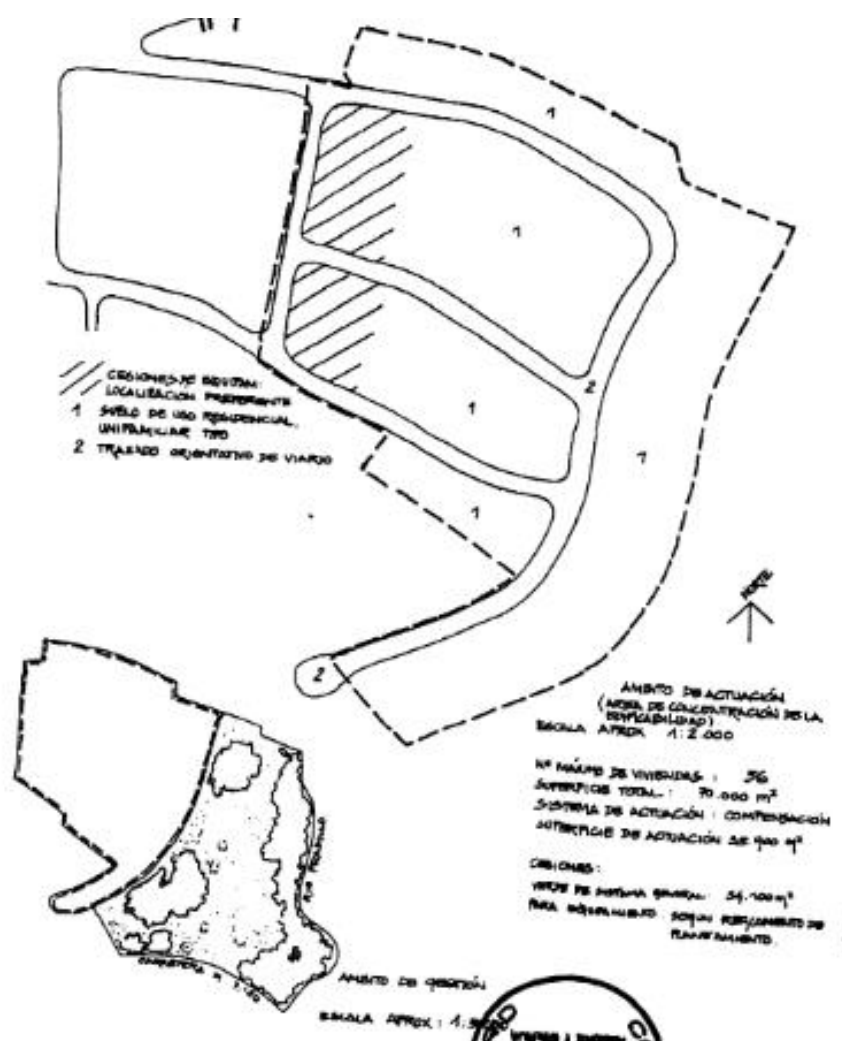


Figura 10. SAU-1. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1985).

2.2.2. SAU-2. Navalcaballo

Sector con expectativas de desarrollo que surge por negociaciones anteriores a la redacción de las Normas Subsidiarias. Se podrá asimilar por su proximidad a las condiciones de los suelos C1, C2 y C3.

Las características recogidas para el sector son las siguientes:

- Superficie total según planeamiento vigente: 96.800 m².
- Uso: residencial y equipamientos.
- Capacidad máxima: 125 viviendas.
- Tipología: vivienda unifamiliar tipo C2 y C3.
- Sistema de actuación: compensación.
- Cesiones: según Reglamento de Planeamiento.

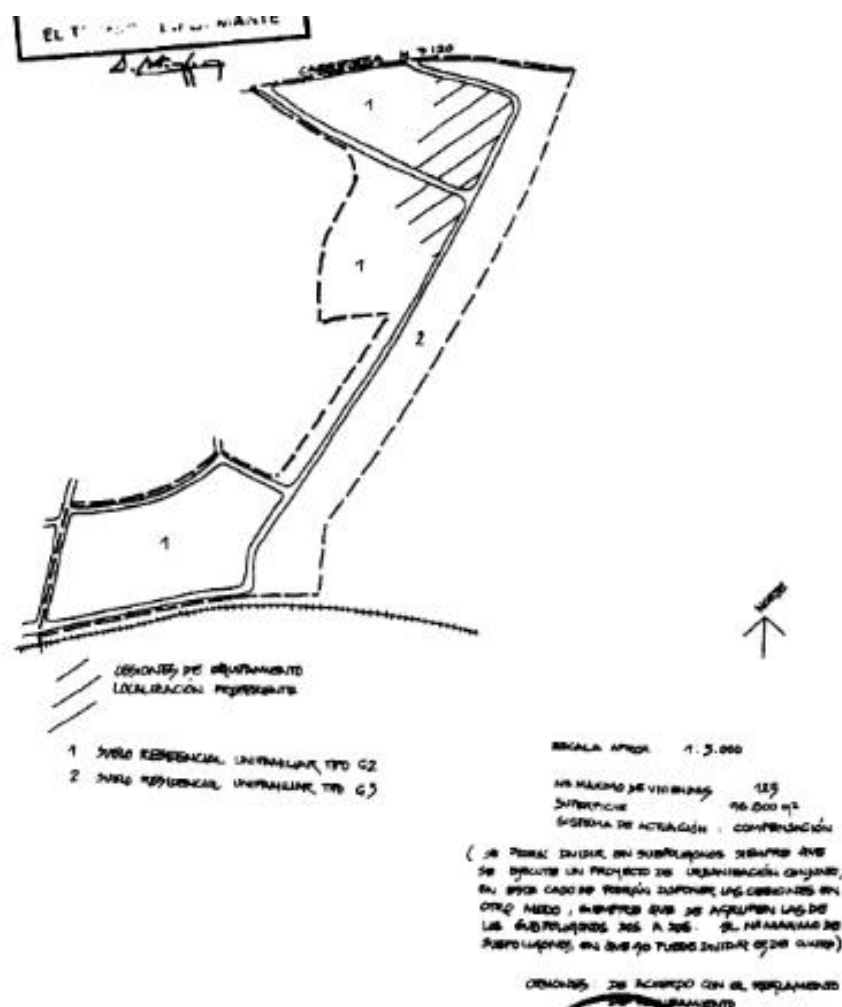


Figura 11. SAU-2. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1985).

Con fecha 9 de diciembre de 2010 la Entidad Urbanística Colaboradora para la Aplicación del Sistema de Compensación al Sector Urbanizable SAU nº 2 “Polígono de Navalcaballo” de las NNSS de Cercedilla, presentó ante el Ayuntamiento la documentación correspondiente a la Iniciativa Urbanística para el desarrollo por compensación del Sector, entre la que se encuentra el Documento para Aprobación Inicial, de noviembre de 2010, del Plan Parcial del Sector SAU-2 “Navalcaballo”.

Tras una modificación parcial de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid, se presenta el 9 de septiembre de 2011 una modificación del Plan Parcial adaptado al nuevo marco legal.

Con fecha 28 de noviembre del 2012, la Junta de Gobierno Local aprueba definitivamente el “Proyecto de Delimitación del perímetro exacto del Sector del Suelo Urbanizable SAU 2 Navalcaballo y de la Unidad de Ejecución Única para su desarrollo”.

El 23 de julio de 2014, el Ayuntamiento de Cercedilla aprueba inicialmente el nuevo documento del Plan Parcial que adapta sus determinaciones tanto a las nuevas determinaciones de la legislación urbanística madrileña como a la delimitación del ámbito definitivamente aprobada con fecha 28/11/2012.

El presente Plan Parcial para la segunda aprobación Inicial del mismo, de enero de 2021, cumplimenta las nuevas determinaciones derivadas de:

- La propuesta de sustitución de la glorieta de entronque a la M-622 por una lágrima de doble incorporación, petición de la Dirección General de Carreteras con fecha 17 de mayo de 2017.
- Los requerimientos del Informe de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Parcial del 8 de mayo de 2017 emitidos por la Dirección General de Medio Ambiente, aprobado inicialmente con fecha el 8 de mayo de 2017 y publicado en el BOCM con fecha el 5 de julio de 2017.

La superficie del sector es de 99.791,56 m² con un número máximo de viviendas de 99, puesto que la aplicación de las parcelas mínimas de las ordenanzas equivalentes del Suelo Urbano hace imposible llegar al número máximo de viviendas permitidas.

El Plan Parcial divide su ámbito en seis zonas de ordenación urbanística pormenorizada, siguiendo un modelo de baja densidad con tipologías residenciales unifamiliares extensivas:

- Residencial unifamiliar C-2 en parcela de 500 m² (47.647 m² de suelo)
- Residencial unifamiliar C-3 en parcela de 1.000 m² (22.360 m² de suelo)
- Equipamiento municipal (3.102 m² de suelo)
- Zona verde pública (805 m² de suelo)
- Red viaria pública (25.795,22 m² de suelo)
- Centros de Transformación (82 m² de suelo).

PLAN PARCIAL DEL SAU-2: PARÁMETROS BÁSICOS DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESIDENCIAL	
Suelo neto lucrativo	70.007 m ² s
Nº máximo de viviendas	99
Densidad bruta	9,92 viv/ha
Superficie edificable lucrativa	19.364 m ² c
Superficie edificable lucrativa media por vivienda	195,6 m ² c
Edificabilidad lucrativa neta media	0,277 m ² c/m ² s
Ocupación máxima media	0,2 % (21.148,45 m ² s)
Alturas máximas	2 plantas+ bajo cubierta
Capacidad volumétrica	21.148,45 * 2,5 = 52.871 m ² c
Holgura de la ordenación de volúmenes	52.871 / 21.148,45 = 2,5
Tipología	Residencial Unifamiliar Pareado y Aislado
Parcela mínima	500 y 1.000 m ²
Frente mínimo	2 ml (Pm 500) y 8 ml con círculo inscrito de 20 ml de diámetro (Pm 1000)
Edificabilidad neta puntual máxima	0,33 m ² c/m ² s
Usos compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Oficinas en categoría 1ª y situación 1ª. - Garaje-aparcamiento en situación 1ª. - Industria en categoría 1ª y situación 1ª - Residencia colectiva en sus dos categorías y situación 2ª. - Cultural en sus tres categorías y situación 2ª.

Tabla 7. Parámetros básicos del aprovechamiento lucrativo residencial del Plan Parcial SAU-2 "Navalcaballo" (2021).

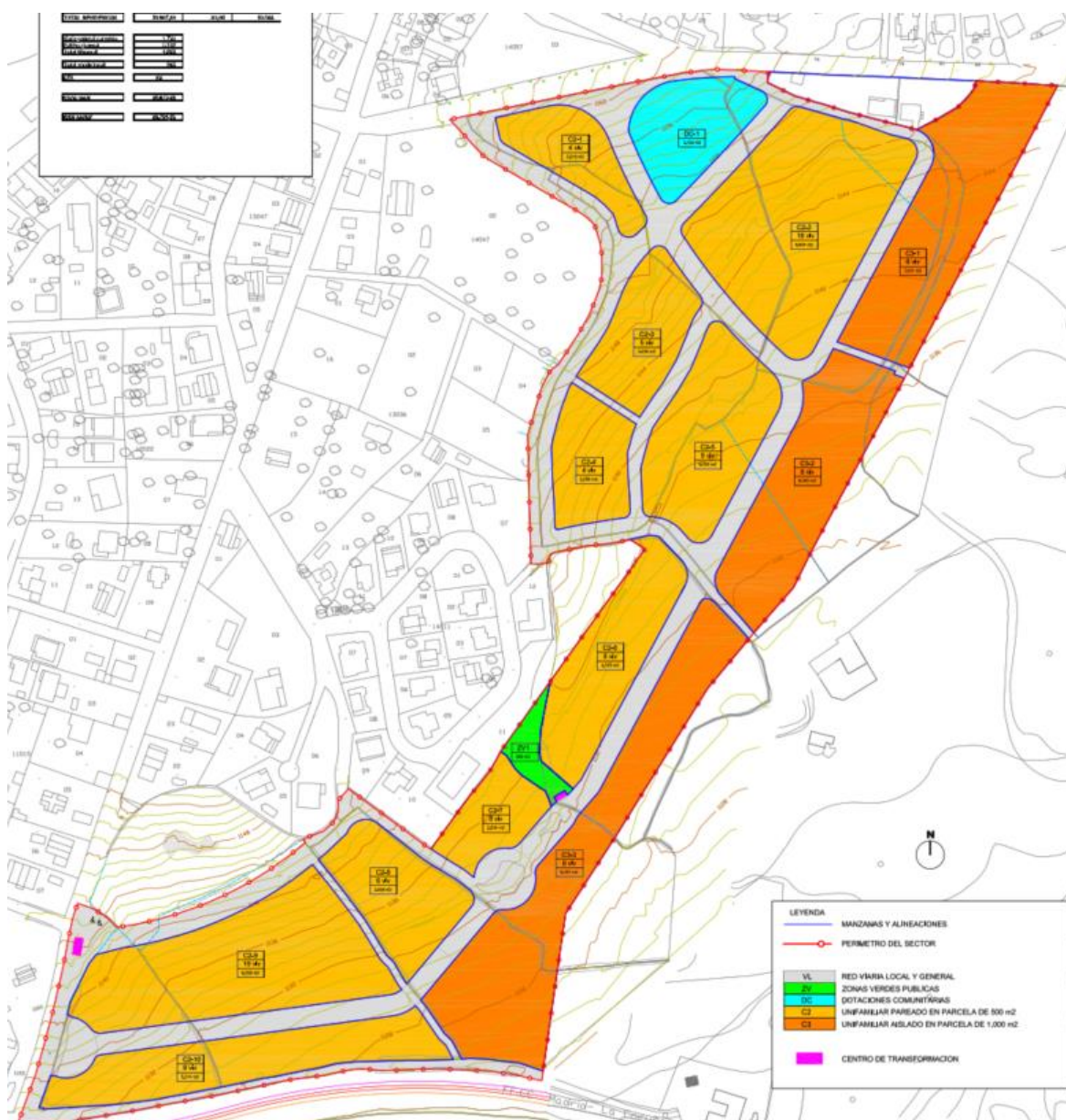


Figura 12. Ordenación del Plan Parcial SAU-2 "Navalcaballo" (2021).

2.2.3. SAU-3. Los Arroyuelos

Sector comprendido totalmente dentro de una zona consolidada, pero que, por su extensión y por estar desprovista de los mínimos establecidos en la Ley del Suelo, no se puede considerar Suelo Urbano.

Las características recogidas para el ámbito son las siguientes:

- Superficie total según planeamiento vigente: 51.600m².
- Uso: residencial y equipamientos.
- Capacidad máxima: 41 viviendas.
- Tipología: vivienda unifamiliar tipo C2.
- Sistema de actuación: a fijar en Plan Parcial.
- Cesiones: según Reglamento de Planeamiento.

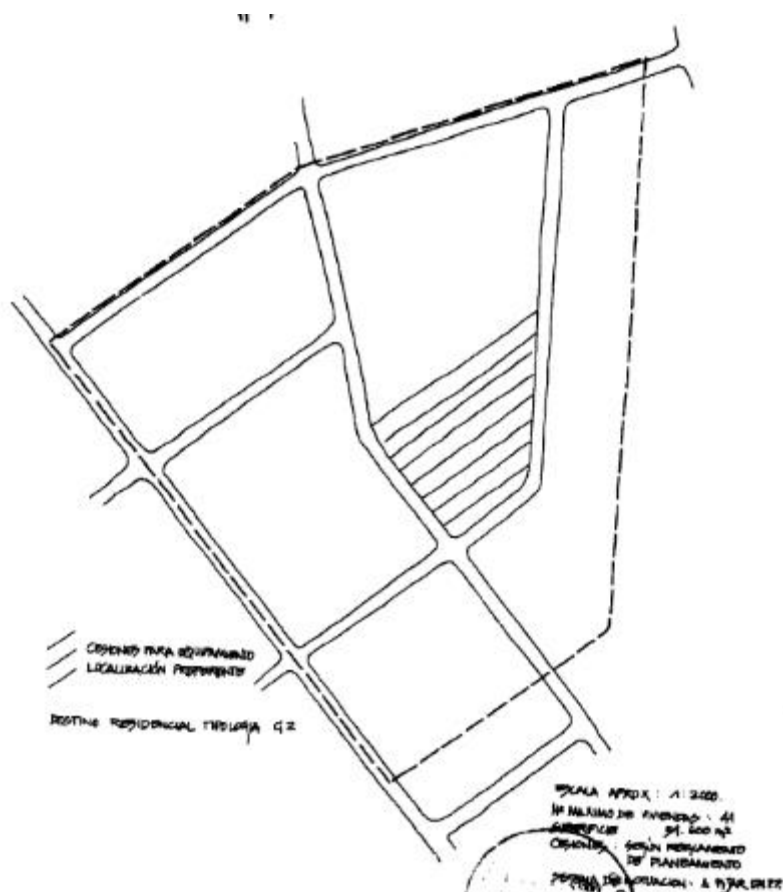


Figura 13. SAU-3. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1985).

En marzo del 2022 se presenta el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-3 “Los Arroyuelos”, promovido por la sociedad Inversiones Mobiliarias Canvives, S.A, propietaria del sector a excepción de la superficie viaria de titularidad pública.

Se trata de un ámbito rodeado de suelo urbano consolidado, por parcelas de usos residencial de vivienda aislada, principalmente segunda residencia. La ordenanza de aplicación de toda esta zona es la C3 que se corresponde con la Ordenanza Colonia de Segunda Residencia. Según se especifica en las Normas Subsidiarias, son áreas de edificación unifamiliar situadas fuera del casco y cuya función residencial está enfocada primordialmente a veraneos y fines de semana. Sin embargo, la ficha del ámbito contiene un error en cuanto a la tipología a aplicar, designado la Ordenanza C pero Subzona 2 (Ordenanza C2).

Para subsanar dicho error se firmó un Acuerdo por el que se rectifica el error material detectado en la Ficha de Ordenación de las NNSS, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 19 de febrero de 2004 y publicado en el BOCM de 24 de marzo de 2004.

El Sistema de Compensación para el Sector fue aprobado por el Pleno Municipal de 5 de abril de 2006.

El Plan Parcial y el proyecto de urbanización del sector fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local (JGL) de 19 de abril de 2006. Sin embargo, la tramitación no se continuó hasta la redacción del presente Plan Parcial en marzo del 2022.

El objetivo de desarrollo del sector SAU-3 “Los Arroyuelos” es la creación de una pequeña bolsa de suelo residencial que complete la trama urbana en la zona sur del núcleo, las condiciones para la ordenación siguen las determinaciones que se recogen en la ficha urbanística de las NNSS:

- Superficie del ámbito: 52.087 m2.
- Tipología de edificación: Ordenanza de Colonia de Segunda Residencia subzona C-3.
- Edificabilidad máxima: 0,13 m2/m2.
- Densidad bruta máxima: 7 viv/ ha.
- Parcela mínima: 1000m2.
- Uso principal: Residencial.
- Número de viviendas propuestas: 36 viviendas.

Igualmente, la ordenación propone los viarios previstos en la ficha urbanística, así como una zona verde local respetando el arbolado existente. El equipamiento propuesto se ubica junto a la calle Matalascabras con el fin de ser más accesible desde el resto del suelo urbano consolidado.

Cumpliendo con la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se destinará en el suelo urbanizable un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial a viviendas sujetas a un régimen de protección.



Figura 14. Ordenación del Plan Parcial SAU-3 “Los Arroyuelos” (2022).

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

USOS LUCRATIVOS	Nº DE MANZANA	SUP. SUELO (M ² S)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA CONSTRUIDA POR MANZANA (M ² C)	VIVIENDA SUP. MEDIA VIVIENDA	VIVIENDA SUP. MEDIA PARCELA
Residencial Unifamiliar Tipología C3 (P> 1.000 m²s) Densidad máxima 7 viv/ha	RUC3-1	6.161,06	6	1.128,55	188,09	1.026,84
	RUC3-2	8.532,35	8	1.504,74	188,09	1.066,54
	RUC3-3	5.360,65	5	940,46	188,09	1.072,13
	RUC3-4	9.720,80	9	1.692,83	188,09	1.080,09
	RUC3-5	8.037,62	8	1.504,74	188,09	1.004,70
TOTAL RU-3		37.812,48	36	6.771,32		

Tabla 8. Parámetros básicos del aprovechamiento lucrativo residencial del Plan Parcial SAU-3 “Los Arroyuelos” (2022).

2.3. Planes Especiales

El desarrollo del suelo no urbanizable se sujeta a las Normas Urbanísticas vigentes y únicamente se pueden redactar Planes Especiales con el fin de proteger y potenciar el paisaje, los valores naturales o los usos, conservar el medio rural, y proteger las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, así como para la ejecución directa de estas infraestructuras territoriales y de los sistemas generales previstos en dichas Normas, tal y como se establece en el Artículo 17 y los siguientes de la Ley del Suelo del 76 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de la citada Ley. A continuación, se recogen los planes de desarrollo aprobados:

- **Plan Especial** para la ejecución directa de las obras de Infraestructuras de **Saneamiento** del conjunto de los municipios de **Cercedilla, Los Molinos y Guadarrama**. Aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 3 de diciembre de 1985.
- **Plan Especial** para el **colector del Valle de la Fuenfría** y obras al **Emisario**, en **Cercedilla- Los Molinos- Guadarrama**. Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 27 de abril de 1993.
- **Plan Especial** de Infraestructuras del Proyecto “**2ª Fase de Aducción a las Colonias de la Zona Norte del municipio de Los Molinos**” que afecta a los términos municipales de Cercedilla y Los Molinos, promovido por el Canal de Isabel II. Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 24 de abril de 2007.

2.4. Estudios de Detalle

Estudio de Detalle, aprobado definitivamente según información facilitada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cercedilla, para el ajuste de alineaciones, definición de rasantes y ordenación de volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la calle Iglesia, perteneciente a la manzana delimitada por las siguientes calles del casco tradicional de Cercedilla:

- Al norte: de la Iglesia.
- Al este, en dirección norte-sur: Ronda de la Iglesia, Travesía Solana, Solana, Registros.
- Al sur: del Campo.
- Al oeste: Barrancos, y empalme Barrancos/ de la Iglesia, y, al noroeste, por la línea C9 del ferrocarril de cercanías de Madrid, denominado ferrocarril eléctrico del Guadarrama.

Redacción del Documento para Aprobación Inicial, con fecha de febrero del 2020, promovido por la mercantil "El Matojo" para su tramitación municipal como parte del desarrollo de una actuación directa de edificación, obras ordinarias de urbanización y parcelación en el referido nº 15 de la calle de la Calle de la Iglesia del Suelo Urbano Consolidado.

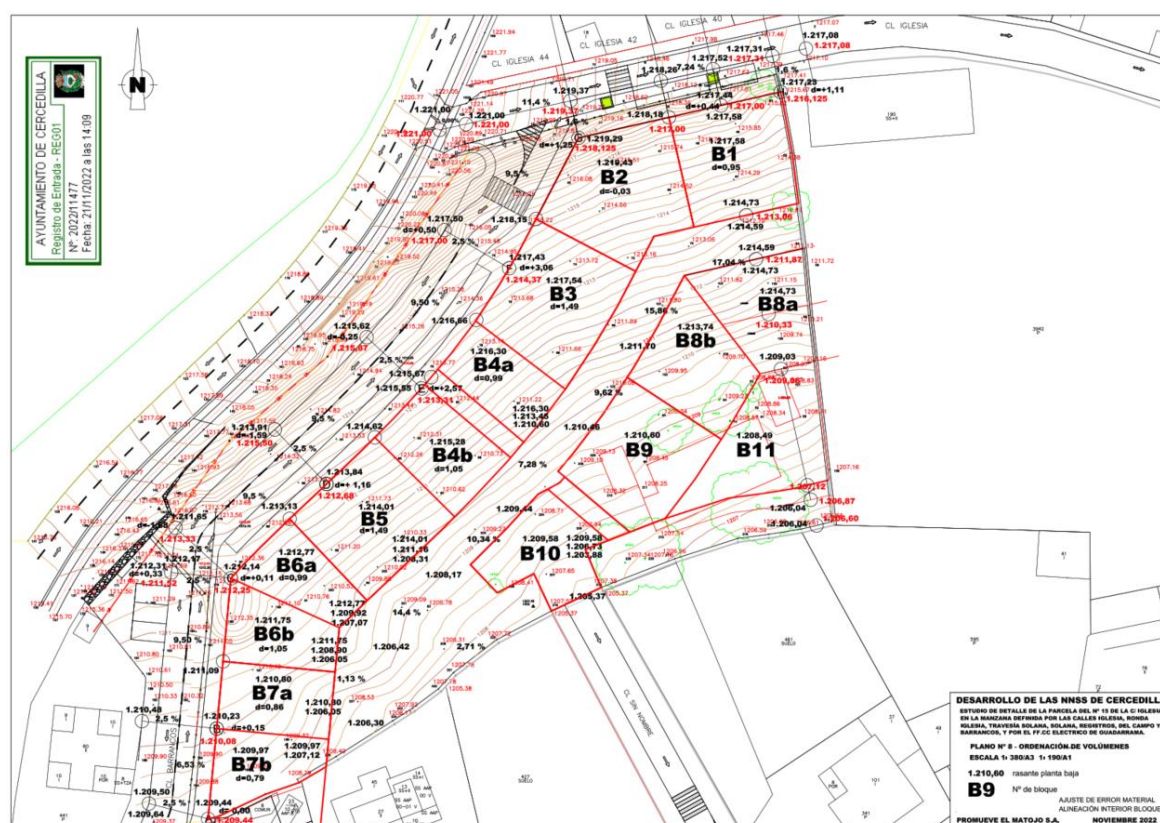


Figura 15. Ordenación del Estudio de Detalle de ajuste de alineaciones, definición de rasantes y ordenación de volúmenes de la parcela catastral del nº15 de la calle Iglesia.

El Estudio de Detalle corresponde a la aplicación del artículo 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM a un suelo urbano consolidado residencial de actuación directa (no sometido a ninguna unidad de ejecución) que, para conseguir la condición de solar, ha de acometer pequeñas operaciones de ajuste de alineaciones y

rasantes, ordenación de volúmenes, y obras accesorias de urbanización compatibles estas últimas con las actuaciones simultáneas de edificación.

SUPERFICIE TOTAL INICIAL	4.949,15 m2
Cesión al Dominio Público Ferroviario	170,64 m2
Cesión al Dominio Público Municipal (calle)	902,12 m2
Superficie neta final	3.867,39 m2
Superficie fondo 15 ml	1.924 m2
Superficie resto interior	1.943,39 m2
Superficie máx. de ocupación	2.895,70 m2
Superficie máx. edificable	8.687,09 m2
Número máx.- de viviendas 45 m2 útiles	140 viv

Tabla 9. Superficies del Estudio de Detalle de ajuste de alineaciones, definición de rasantes y ordenación de volúmenes de la parcela catastral del nº15 de la calle Iglesia.

Capítulo 3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

El municipio de Cercedilla se encuentra en la zona Sierra Central, según la zonificación estadística NUTS4 de la Comunidad de Madrid. Se encuentra al límite de la provincia de Segovia, al que pertenecen los municipios colindantes de El Espinar y Real Sitio de San Ildefonso. A continuación, se muestra una imagen de síntesis de la Clasificación del Suelo establecida por planeamiento vigente de los municipios colindantes con Cercedilla.

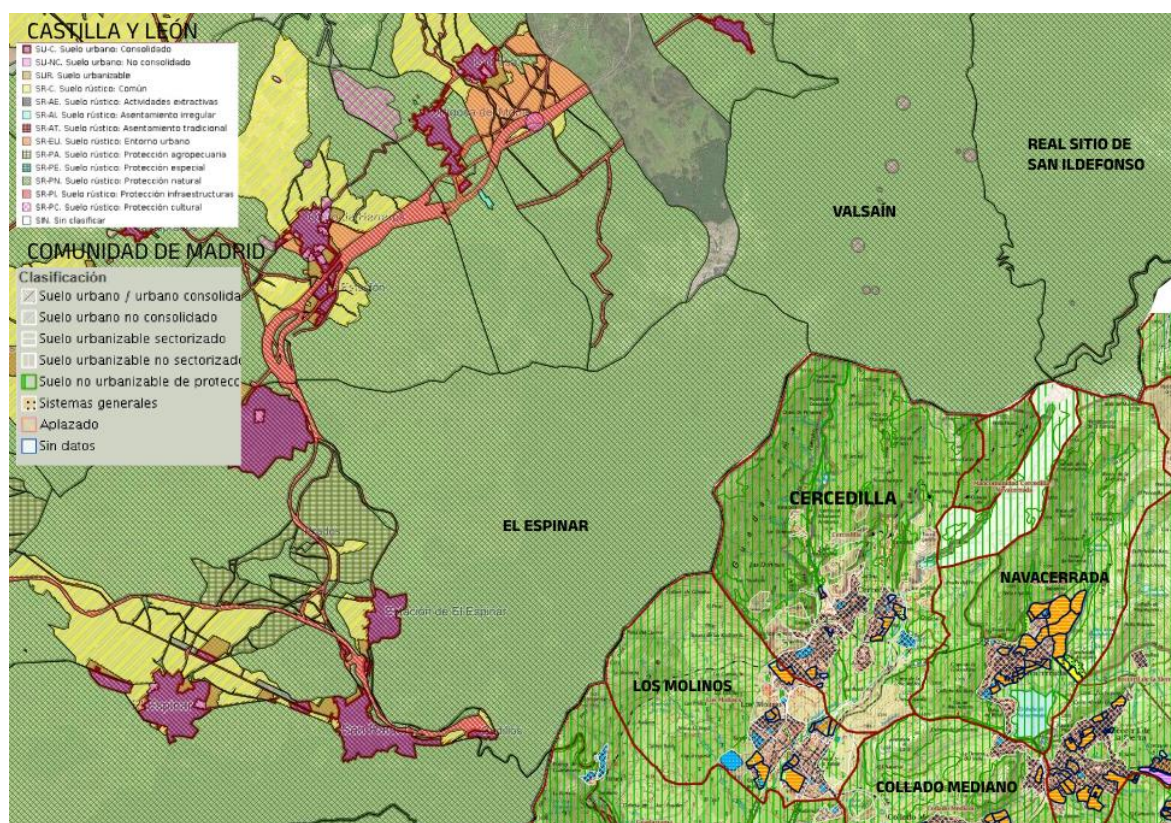


Figura 16. Plano de Clasificación de Suelo del entorno. Idem.madrid.org y IDECyL.

Como se puede apreciar, es una zona fuertemente marcada por los condicionantes naturales, donde la mayoría del entorno se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y la estructura urbana predominante es la de núcleos independientes de reducido tamaño, bien vinculados a cascos tradicionales, con crecimientos en mancha de aceite, bien asociados a urbanizaciones de nueva implantación, con tejidos más geométricamente organizados, pero igualmente condicionados por los accidentes geográficos.

Analizamos a continuación el planeamiento general vigente en los municipios limítrofes a Cercedilla, como marco geográfico en el que se va a desarrollar la revisión del plan. Incluimos en el análisis los municipios de Los Molinos, Collado Mediano, Navacerrada, El Espinar y Real Sitio de San Ildefonso.

3.1. Los Molinos

Situado al suroeste de Cercedilla, colindante con el núcleo de Cercedilla se sitúa Los Molinos, el término municipal de más reducido tamaño de su entorno y la población más cercana al mismo, situado a unos 5 km. Su estructura urbana se organiza en torno a un único núcleo.

En los puntos de conexión entre ambos municipios es donde existe una mayor heterogeneidad en cuanto a la clasificación del suelo se refiere, pero con una cierta continuidad en el planeamiento. En el municipio de Cercedilla, nos encontramos con suelo urbano que va a extenderse en Los Molinos, con un desarrollo residencial que continúa la trama urbana del núcleo de Cercedilla.

A partir de ese punto, de norte a sur, nos encontramos las siguientes discordancias: mientras que en Cercedilla se reserva una franja de suelo como Suelo No Urbanizable Protegido (vinculado a los ríos que atraviesan el municipio), en los Molinos este suelo se clasifica como suelo Rústico de Control (equivalente a Suelo Urbanizable No Sectorizado) y Suelo Urbano. Hacia el límite del extremo sur, existe una correspondencia entre las reservas de suelo en ambos municipios clasificadas como Suelo Urbanizable No Sectorizado, a excepción de una pequeña franja en Los Molinos clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección.

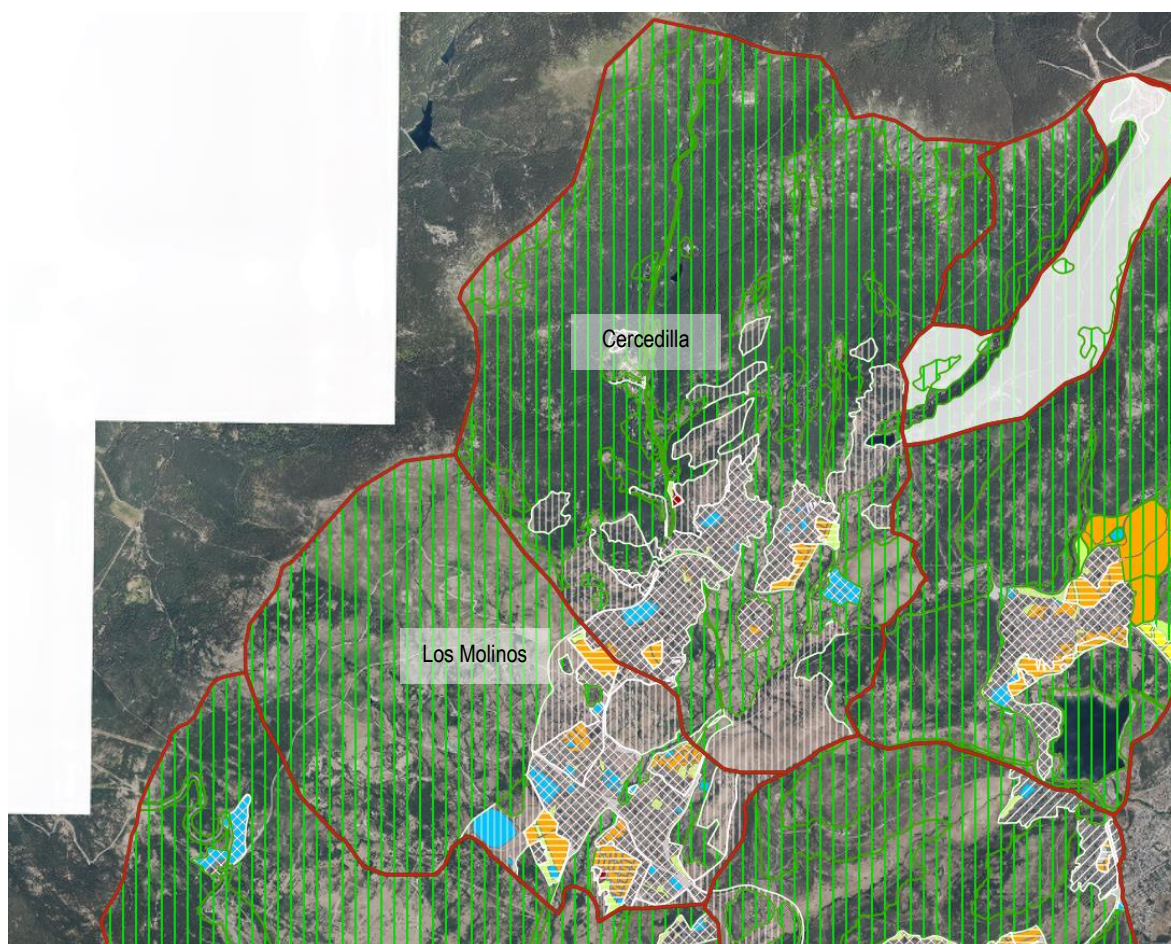


Figura 17. Plano de Clasificación de Los Molinos. Idem.madrid.org

El Instrumento de Planeamiento General que ordena el municipio de Los Molinos es el **Plan General de Ordenación Urbana** aprobado con fecha de 29 de enero de 1969. Durante el periodo de vigencia de este planeamiento se han producido las siguientes modificaciones y aprobaciones de planeamientos de desarrollo:

- 21/02/1991: Normas Complementarias y Subsidiarias de los polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10, que modifican los polígonos definidos en el Plan General de Ordenación Urbana.
- 03/02/1998: Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de Majalastablas.
- 04/05/1983: Modificación Puntual del PGOU, polígono 3, supermanzana B, zona Majaltobares.
- 16/02/1984: Modificación Puntual del PGOU, consistente en el cambio de tipología de la franja de terreno comprendida entre la C-600 y la vía del ferrocarril dentro de la Supermanzana A, polígono 6.
- 26/01/1995: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, tienen por objeto la reordenación del Sector “Matarrubia II”.
- 12/08/1997: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del paraje de Majalastablas.
- 12/08/1998: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito de la finca “La Cerca” y se ratifica como definitivo el texto del convenio suscrito inicialmente en fecha 12 de enero de 1998 entre la Comunidad de Madrid, el Ayto de Los Molinos, y el Seminario Conciliar de Madrid.
- 23/12/2019: Modificación Puntual 1/2015 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Los Molinos en el ámbito de “El Balcón de la Peñota”.
- 10/04/2014: Modificación por corrección de error material advertido en la Resolución de 3 de abril de 2013, por la que se ordena la publicación de el BOCM de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1991. Advirtiéndose que, por error, se omitieron las páginas 176 y 177 que incluyen en el capítulo 9 “Normas particulares para el suelo apto para urbanizar”.
- 06/06/2008: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, por sentencia judicial, por la que se acuerda la suspensión del vigente Plan General de Ordenación Urbana, declarando la validez de Normas de planeamiento introducidas por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de febrero de 1991 en el ámbito de los polígonos 1, 2, 5, 7, 9 y 10, obligando a las Administraciones demandadas a que procedan a su publicación en la forma prevenida por la Legislación de Régimen Local, y todo ello, sin hacer expresa imposición de costas.
- 09/12/2009: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, por sentencia judicial interpuesta por la entidad “Ecologistas en Acción- CODA”, contra la orden 3237/2007, del 13 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, anulada y se ordena la completa publicación en el BOCM de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Los Molinos aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de febrero de 1991, con desestimación de los demás pedimentos de la demanda y sin formular condena en costas.
- 26/02/1969: Plan Parcial “Los Hornillos” Polígono 3, parcela 22 y 23, polígono 15, parcela 1. Con tramitación previa al Plan General y aprobación definitiva posterior.
- 22/07/1970: Plan Parcial Polígono 2, supermanzana A.
- 22/12/1970: Plan Parcial “Los Llanos” de carácter agropecuario.
- 23/06/1976: Plan Parcial cerca de “La Mora Alta”
- 04/02/1981: Plan Parcial Manzana A, polígono 1, Matamaillo.
- 04/02/1981: Plan Parcial “Los Borregones”
- 21/01/1991: Plan Parcial Polígono 10, supermanzana A, B, C, “El Chaparral”.

- 07/03/1995: Plan Parcial, del Sector 3, “Matarrubia”.
- 03/12/1985: Plan Especial para ejecución directa de obras de infraestructuras de saneamiento conjunto de los municipios de Cercedilla, Los Molinos y Guadarrama.
- 17/04/1993: Plan Especial para el Colector del Valle de la Fuenfría y obras al Emisario, en Cercedilla-Los Molinos- Guadarrama.
- 26/07/2001: Plan Especial de Reforma Interior de la finca “La Cerca”
- 24/04/2007: Plan Especial de Infraestructuras del Proyecto “2ª Fase de Aducción a las Colonias de la Zona Norte del municipio de Los Molinos” que afecta a los TM de Cercedilla y Los Molinos.

3.2. Collado Mediano

Ubicado al sureste del municipio de Cercedilla, su estructura urbana se organiza en torno al núcleo de mayor entidad Collado Mediano, y una serie de urbanizaciones residenciales, el Reajo del Roble y La Serranía de la Paloma (colindante con el núcleo de Becerril de la Sierra). El núcleo Collado Mediano es un desarrollo urbano de nueva planta, que se extiende a lo largo de las dos grandes infraestructuras de comunicaciones, la línea de ferrocarril y la M-623. El resto del término municipal, está clasificado hacia el sur, como Suelo Urbanizable No Sectorizado, y hacia el norte como Suelo No Urbanizable de Protección. En esta reserva de suelo se produce una discordancia en cuanto al planeamiento, en los puntos de conexión entre los municipios, que se corresponde con una zona de suelo clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado en Cercedilla.

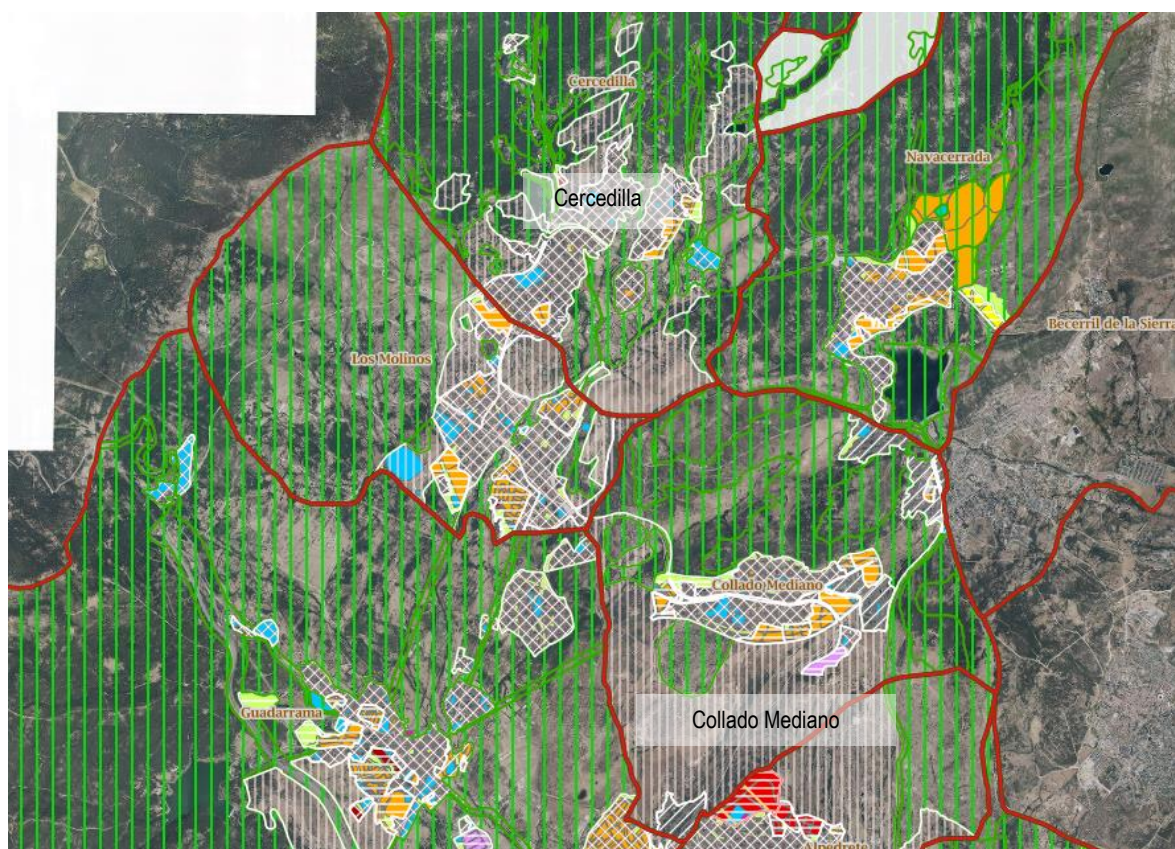


Figura 18. Plano de Clasificación de Suelo de Collado Mediano. Idem.madrid.org

En el municipio de Collado Mediano el instrumento de planeamiento que lo regula y ordena urbanísticamente son las **Normas Subsidiarias de Planeamiento**, aprobadas definitivamente con fecha de 7 de junio de 1990. Actualmente se encuentra en tramitación el Plan General de Ordenación Urbana, encontrándose en la fase de documento de aprobación inicial.

- 26/07/2001: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias referida al “Reajo del Roble”, referida a los ámbitos de 8.910 metros cuadrados de suelo clasificado en la actualidad como No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Paisajístico; al ámbito de 2.854 metros cuadrados de suelo actualmente clasificado como No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Forestal; y al ámbito de 5.790 metros cuadrados, actualmente clasificado como suelo urbano, zona 2, al estar vinculada su ordenación a la del primero de los ámbitos citados.-
- 30/03/1995: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, para ajustar el planeamiento a la línea límite entre los términos municipales de Collado Mediano y Guadarrama.
- 07/06/1995: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en diversos ámbitos con denegación en nuevo emplazamiento y ampliación de la zona verde al sitio de “Poyalejo”, y aprobación definitiva en la confluencia de la calle Lauro y el SAU número 7 y apertura del vial entre las calles Hortensias, Anhelies, Pensamientos, Espliego y Jazmines.
- 20/06/1996: Modificación Puntual en el ámbito de la zona denominada “Encina del Rey” o “Poyalejo”, tiene por objeto el cambio de ordenación de un ámbito de Suelo Urbano de 36.695 metros cuadrados.
- 03/02/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, consistentes en el cambio de clasificación de una franja de Suelo Urbanizable del sector SAU-7 A Suelo Urbano.
- 20/02/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en el cambio de emplazamiento de una calificación de zona verde pública (denominada “Parque de la Zarza”, en Suelo Urbano, con una superficie de 1.950 metros cuadrados) a otro lugar ubicado entre las calles Dehesa y Encina con una superficie de 2.004 metros.
- 03/03/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en el cambio de alineaciones en una manzana del Casco Antiguo delimitada por las calles de la Ermita y Callejón del Baile.
- 03/03/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en la inclusión en el Suelo Urbano ordenado del Polígono Industrial de un viario de acceso.
- 28/04/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en el cambio de ordenanza en el ámbito de la actual clínica municipal.
- 26/05/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en la inclusión del uso de servicios urbanos e infraestructuras como compatible en la ordenanza de zona 8 “Industrial” y como principal en la zona 9 “Equipamiento” para la instalación de un centro de almacenamiento de gas.
- 30/06/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en el cambio de trazado de un elemento viario y la desclasificación como Suelo Urbano de parte de una parcela sita en la “Serranía de la Palma! Para adaptarlo a los límites de la Unidad de Ejecución.
- 12/05/1999: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de la finca “Fuenterroca”.
- 12/05/1999: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito del suelo urbano denominado “Reajo del Roble”.
- 27/06/2000: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en la Zona 8 Industrial.
- 28/09/2004: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito denominado “Altos de la Cobañera”.

- 11/10/2007: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias relativa a la delimitación de un ámbito de actuación comprendido entre las calles José Ribera y avenida del Pinar.
- 22/05/2008: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de los Sectores SAU-2 "Cerro Castillo" y SAU-3 "La Hontanilla".
- 18/05/2010: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias referida a la modificación de las Ordenanzas de la Zona número 9, Equipamientos, y de la Zona número 10, Deportivo.
- 06/04/2011: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias relativa al cambio de alineaciones en la manzana delimitada por las calles Álava, Oviedo y Solana.
- 19/04/2012: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, relativa al cambio de calificación del suelo en el ámbito de la calle Herrén.
- 01/10/1996: Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-13 "Serranía de la Paloma I".
- 09/05/200: Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-7 "La Dehesilla I".
- 25/09/2007: Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito de actuación comprendido entre las calles José Ribera y la avenida del Pinar.
- 09/10/2013: Plan Parcial del Sector SAU-1 "Cerro Castillo I".
- 13/05/2015: Plan Parcial del Sector SAU-11 "Peñarrubia".
- 30/04/2012: Plan Especial de Infraestructuras para las obras del "Aliviadero en el Emisario B1 (Sistema "El Endrinal") al Arroyo de los Linos".

3.3. Navacerrada

Ubicado al este del municipio de Cercedilla, su población se estructura en un único núcleo de cierta extensión, estando el resto del suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, limítrofe con Cercedilla y que conforma una continuidad de planeamiento entre ambos municipios, al englobar un gran ámbito de montes pertenecientes al Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama. Existe una pequeña discontinuidad en los puntos de conexión, ya que en Cercedilla se reserva un suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Común (equivalente al Suelo Urbanizable No Sectorizado).

Cabe destacar la existencia de una zona al norte del municipio, denominada Los Baldíos, que está ordenada urbanísticamente bajo el planeamiento del municipio de Cercedilla, perteneciente a la Mancomunidad de Cercedilla/ Navacerrada, clasificada también como Suelo No Urbanizable de Especial Protección y donde se encuentra el núcleo de población en situación irregular del Puerto de Navacerrada.

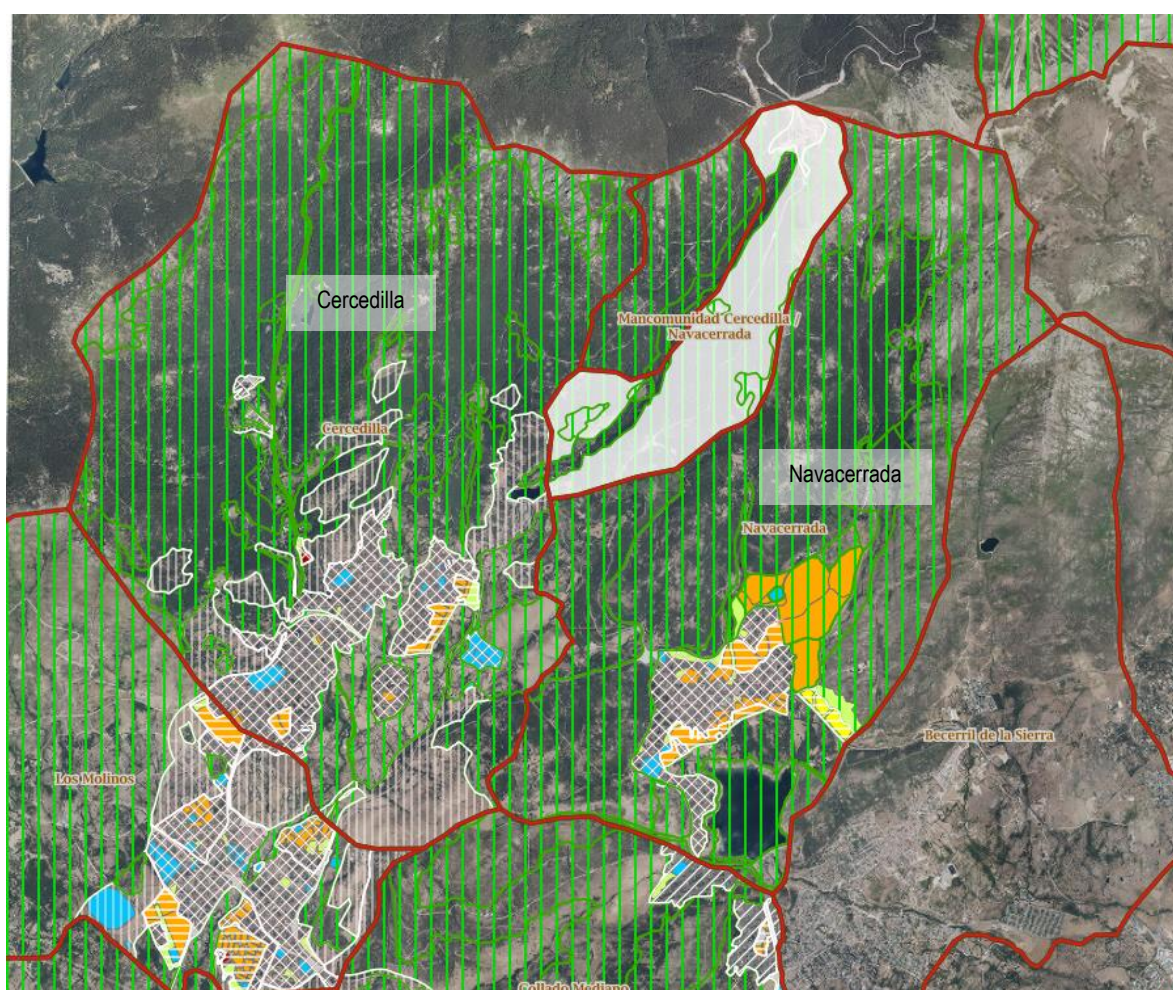


Figura 19. Plano de Clasificación de Suelo de Navacerrada. Idem.madrid.org

El Planeamiento vigente de Navacerrada consta de los siguientes instrumentos:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente con fecha de 13 de mayo de 1999.
- 27/05/2004: Acuerdo del Consejo de Gobierno relativo a la Subsanción de Deficiencias señaladas en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 6 de mayo de 1999, en los ámbitos y sectores que fueron objeto de aplazamiento de la Aprobación Definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navacerrada.
- 12/02/2005: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias por resolución de recurso administrativo, relativa a la inclusión en la documentación gráfica del Proyecto de Aprobación Definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias, la variación del trazado del viario estructurante a ejecutar en la zona norte del embalse de Navacerrada.
- 29/04/2008: Plan Especial de Ordenación de la red pública de equipamiento a localizar en la finca "Santo Ángel de la Guarda".
- 12/06/2013: Plan Especial de Infraestructuras para las Obras de Impulsión de Aguas Residuales, en el término municipal de Navacerrada, promovido por Canal de Isabel II Gestión, Sociedad Anónima.

3.4. El Espinar

Ubicado al noroeste de Cercedilla, el municipio de El Espinar es el de mayor extensión y mayor población del entorno, ubicado en la provincia de Segovia; siendo también de los núcleos más alejados respecto al mismo, junto al Real Sitio de San Ildefonso.

Su población se estructura en torno a cuatro núcleos urbanos, El Espinar como núcleo originario, San Rafael, La Estación de El Espinar y Los Ángeles de San Rafael. Al margen de estos asentamientos, el resto del término municipal se encuentra clasificado como Suelo Rústico de Protección Natural.

En los puntos de contacto entre ambos municipios existe una concordancia total en la clasificación del suelo, ya que como hemos dicho en ambos casos el ámbito se clasifica con una categoría equivalente a Suelo No Urbanizable de Protección y Suelo Rústico de Protección Natural.

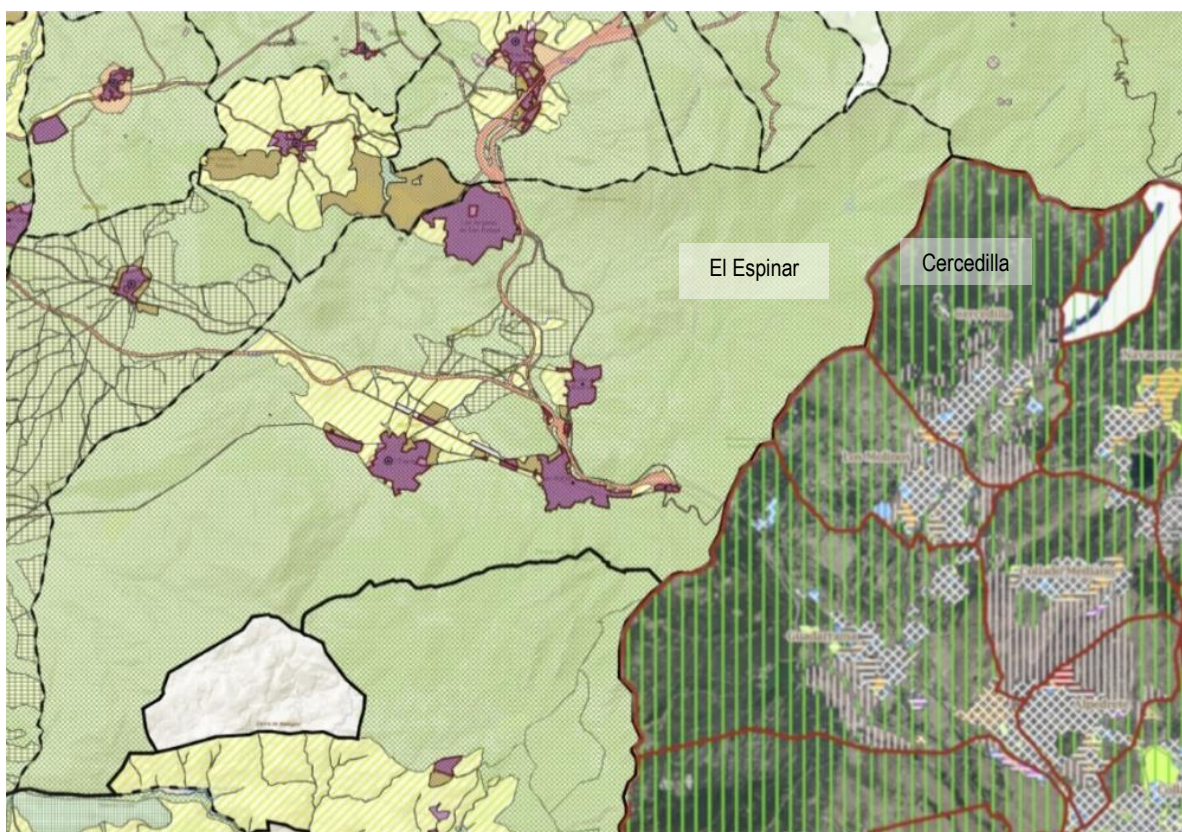


Figura 20. Plano de Clasificación de Suelo de El Espinar. Idem.madrid.org y IDECyL.

El instrumento de Planeamiento General que regula y ordena el Término Municipal de El Espinar es el **Plan General de Ordenación urbana**, aprobado definitivamente de forma parcial el 24 de abril de 2018, quedando suspendidos una serie de terrenos especificados en el acuerdo y que son los siguientes: SUR 2, SUR 3, SUR 4, SUR 5, SUR 7, SUR 10, SUR 11, SUR 12, SUR 13, SUR 14, SUR 15, SUR 16, AA 26, AA 27, SUNC 2, SUNC 3, SUNC 4, SUNC 8, AA 64 y las doce parcelas ubicadas al norte de la carretera a la Garganta del Río Moros y a La Panera al Nordeste del Barrio de La Estación.

Con fecha 17 de septiembre de 2018, tiene lugar una nueva sesión en la que se acuerda el levantamiento de la suspensión en algunos terrenos, enumerando asimismo los ámbitos en los que se mantiene la misma y que son los siguientes: SUR 2, SUR 4, SUR 5, SUR 7, SUR 10, SUR 11, SUR 13, SUR 14, SUR 15, SUR 16, AA 26, AA 27, SUNC 2, SUNC 3, SUNC 4, SUNC 8 y AA 64.

Con fecha 7 de febrero de 2019, se deniega la Aprobación definitiva de los sectores y ámbitos:

- SUR 2 Santa Quiteria
- SUR 4 El Ventorro 1
- SUR 5 El Ventorro 2
- SUR 7 Prado de la Charca
- SUR 10 Los Álamos
- SUR 11 Los Hitos
- SUR 13 La Chimenea
- SUR 14 Las Carboneras 1
- SUR 15 Las Carboneras 2
- SUR 16.Las Rinconadas
- AA 26 La Vega 1
- AA 27 La Vega 2
- SUNC 2 Casilla Miñán
- SUNC 3 Las Mimbreras- El Parador del Sol
- SUNC 4 Serrería 1a
- SUNC 8 Serrería 1b
- AA 64 Alto de Buenos Días 2

A sí mismo, en los terrenos cuya ordenación urbanística propuesta en el PGOU ha sido denegada, resulta aplicable el régimen urbanístico contenido en la legislación urbanística y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Espinar (BOCyL 11/08/1995).

3.5. Real Sitio de San Ildefonso

Ubicado al norte del municipio de Cercedilla, el término del Real Sitio de San Ildefonso es el segundo municipio de mayor extensión de su entorno y de los más alejados junto a El Espinar, respecto al mismo.

Su estructura urbana se organiza en torno a cuatro núcleos urbanos, La Granja de San Ildefonso, La Pradera de Navahorno, Valsain y Riofrío, donde se sitúa el Palacio Real de Riofrío. Se tratan de asentamientos de pequeña dimensión, por lo tanto, en el municipio existe escaso suelo destinado a suelo urbano, donde mayoría del suelo está clasificado como Suelo Rústico de Protección Natural. Siendo este suelo el limítrofe con el municipio de Cercedilla, existiendo una continuidad de planeamiento, clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección en Cercedilla, al tratarse de zonas de monte con gran valor natural.

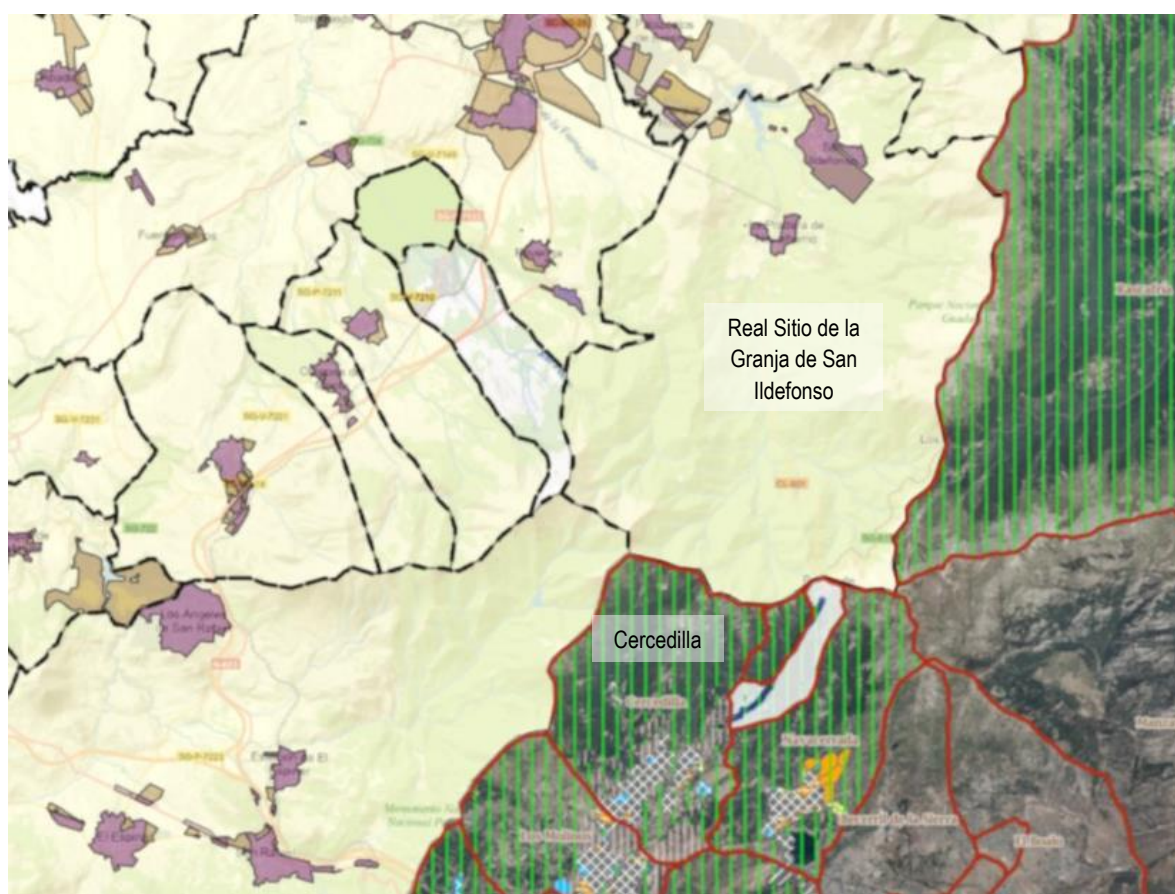


Figura 21. Plano de Clasificación de Suelo del Real Sitio de San Ildefonso. Idem.madrid.org y IDECyL.

El municipio de El Real Sitio de la granja de San Ildefonso está regulado por el **Plan General de Ordenación Urbana (Adaptación)**, aprobado definitivamente con fecha 26 de julio de 2011, así como por los siguientes instrumentos urbanísticos:

- 25/07/2020: Proyecto de actuación con determinaciones completas de reparcelación y básicas de urbanización del sector UNCA.2, Ensanche de Valsaín.
- 03/03/2020: Modificación puntual nº 10 del PGOU. referido a parcelas de suelo industrial de la Pradera de Navalhorno.
- 25/07/2019: Modificación puntual nº 11 del PGOU. en el ámbito del sector UCN.A-2, ensanche de Valsaín.
- 04/02/2019: Modificación puntual n.º 12 del PGOU, manzana delimitada por la calle Cuarta y la Ctra. CL-601, en el núcleo de la pradera de Navalhorno. expte.: 1731/2018.
- 12/12/2007: Modificación puntual nº 8 del PGOU. para la descatalogación del edificio sito en calle Cristo nº 8.
- 10/02/2017: Corrección de errores del proyecto de normalización del ámbito AA-LG-2 "Prado Palomo".
- 17/04/2015: Proyecto de Normalización del ámbito AA-LG-2 Prado Palomo.
- 29/09/2016: Modificación puntual nº 7 del PGOU. corrección de la ficha de la actuación aislada AA-LG-2 Prado Palomo.

- 31/05/2016: Estudio de Detalle de la parcela "Finca del Parador" promovido por "El Palacio de Carlos III S.L."
- 04/04/2016: Estudio de Detalle de la parcela situada en el Paseo de Porcillo nº 17, 6ª.
- 20/05/2015: Proyecto de Normalización del ámbito AA-LG-12, "Ría Baja", promovido por Antiguo Europeo, S.L.
- 12/02/2015: Modificación puntual nº 6 del PGOU. delimitación de actuación aislada AA-LG-12 Ría Baja.
- 18/12/2014: Modificación puntual nº 3 del PGOU. rectificaciones, estrangulamiento en C/ Tolla del Molino, supresión de bloque grafiado, mejora de la unidad AA-LG-7 y continuidad de cruce de viales.
- 15/10/2014: Modificación puntual nº 4 del PGOU. supresión de la ficha PI-27 del catálogo.
- 15/10/2014: Modificación puntual nº 5 del PGOU. relativa al sector UNC-6 equipamiento Casero Urgel.
- 28/07/2014: Modificación puntual nº 2 del PGOU. fondos edificables, regulación a 2.50 m altura, implantación de toldos y en el núcleo de la Granja: (uso industrial).
- 28/07/2014: Estudio de Detalle en la Calle Real Campo de Polo nºs 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, alineación y tipología.
- 19/12/2013: Desistimiento de la modificación puntual nº 2 y del expediente de corrección de errores del PGOU.
- 07/08/2013: Sentencia del recurso nº 12/2012 referido a corrección de un defecto materias existente en los planos respecto a la parcela nº 76 de la "Urbanización Caserio de Urgel".
- 30/07/2013: Modificación puntual nº 1-a del PGOU. actuación aislada AA-VLP-2 (juego de bolos) e intensificación de usos residenciales en el núcleo de la Pradera de Navahorno.
- 30/07/2013: Sentencia del recurso nº 16/2012 referida a la nulidad de la clasificación como "suelo urbano no consolidado de uso industrial" del sector SUNC-5.
- 15/05/2013: Sentencia nº 521 referido a la declaración como área de renovación urbana el Palacio de Valsaín y su entorno.
- 06/05/2013: Sentencia del recurso nº 8/2012 nulidad del PGOU. (adaptación) referido a la delimitación y ordenación de las unidades aisladas AA-LG-8, AA-LG-10 y AA-LG-11.
- 26/07/2011: Adaptación por revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Ildefonso- La Granja.
- 22/07/2011: Proyecto de Normalización y Urbanización del ámbito 1C del P.G.O.U.
- 23/03/2011: Sentencia recaída en el recurso de casación nº 5294/2007 contra la sentencia del TSJ. en el recurso nº 150/2006 referido a la anulación de los apartados 2b. del artículo 5 y 3b. del artículo 6, de las directrices de ordenación de ámbito subregional de Segovia y entorno.
- 08/03/2011: Proyecto de Normalización con actuación urbanizadora "Sitio de Noles".
- 26/08/2010: Sentencia del recurso nº 787/2008 referido a la nulidad del Plan Especial de Mejora y Rehabilitación del Palacio de Valsaín y entorno, referido al párrafo 2 del artículo 85.
- 14/01/2010: Plan de Ordenación de los recursos naturales del espacio natural "Sierra de Guadarrama".
- 29/05/2009: Modificación puntual del Estudio de Detalle "Puerta Reina-Calle Cercona".
- 28/02/2008: Plan Especial de Mejora y Rehabilitación del Palacio de Valsaín y entorno.
- 20/07/2006: Modificación puntual del PGOU. Mejora de accesos al Campo de Polo y recuperar el Antiguo Paseo Real.
- 07/04/2006: Plan Especial de Reforma Interior «Plaza Puerta de la Reina».
- 03/03/2006: Modificación puntual en el ámbito 4-C denominado «Los Aljares».
- 04/10/2005: Modificación puntual del PGOU en la zona deportiva de las piscinas municipales.

- 04/10/2005: Modificación puntual del PGOU en la manzana 8, de la Pradera Navahorno.
- 11/03/2005: Modificación puntual del PGOU en calle Carral nº 5.
- 18/05/2004: Modificación puntual: urbanística del callejón sin salida o "en fondo de saco".
- 31/10/2003: Modificación puntual en la zona Plaza del Matadero C/C a Rinconada del Matadero.
- 30/04/2003: Modificación puntual: sector "Fuente del Pocillo 2".
- 31/03/2003: Modificación puntual: zona próxima a la Fábrica de vidrio Saint-Gobain, de suelo no urbanizable de especial protección de interés ecológico a suelo urbano industrial U.
- 29/01/2003: Modificación puntual: zona Paseo de la Fuente del Príncipe 2, en base a convenio urbanístico con Unión Fenosa.
- 29/01/2003: Modificación puntual: zona "Prado Palomo 2".
- 27/11/2002: Modificación puntual: finca "Antiguo Matadero".
- 26/06/2002: Modificación puntual: en la zona de la Urbanización San Luis.
- 29/11/2001: Modificación puntual para la Rehabilitación de la Iglesia de Santa Isabel (La Calandria).
- 29/11/2001: Plan Especial de Infraestructuras y protección de paisaje en Valsain.
- 29/11/2001: Modificación puntual del PGOU referido al cambio de aprovechamiento en la Pradera de Navahorno.
- 27/02/2001: Modificación puntual Zona de la Urbanización San Luis-Polígono de Las Eras.
- 04/12/2000: Modificación puntual Cambio de Ordenanza de aplicación Grado 1 y 2 s Grado 3 en parcela de "La Pradera de Navahorno".
- 04/12/2000: Modificación puntual Zona de los Alijares Altos, C/Posadas nº3.
- 01/02/2001: Modificación puntual Manzanas 6, 7 y 9 de "La Pradera de Navahorno". Decreto 28/2001.
- 14/11/2000: Modificación puntual en Paseo del Pocillo.
- 14/11/2000: Modificación puntual Los Alijares, Ctra. De Torrecaballeros nº21.
- 14/09/2000: Modificación puntual uso dotacional sanitario y asistencial en zona de San Luis.
- 18/07/2000: Modificación puntual Paseo del Pocillo S/N.
- 18/07/2000: Modificación puntual Paseo de Juan de Borbón 21 y Ctra. de Segovia 2.
- 27/12/1999: Modificación puntual Paseo del Pocillo 21.
- 22/11/1999: Modificación puntual Zona Plaza de toros de Valsain.
- 22/11/1999: Modificación puntual Error de parcelación en Camino de los Bolos S/N de la Pradera de Navahorno.
- 17/12/1998: Plan Parcial residencial "Paseo de Bolonia".
- 13/11/1998: Modificación puntual: C/ Doctor Velasco-Verderones.
- 13/11/1998: Modificación puntual: eliminación error de grafismo.
- 26/02/1998: Modificación puntual: SEGIPSA.
- 20/06/1997: Modificación puntual del P.G.O.U., y de sus normas complementarias.
- 02/02/1996: Modificación 10: la Pradera de Navahorno.
- 10/05/1995: Modificación 9: Valsain, "Prado de la Fuente".
- 30/03/1995: Modificación 8: finca "Casa de los Perros".
- 24/05/1994: Modificación nº 7: Paseo del Duque, 1.
- 29/07/1993: Modificación nº 6: Instalaciones deportivas en Valsain.
- 30/06/1993: Modificación nº 5: Plaza del Matadero.
- 27/08/1992: Modificación nº 4: Jardín de Carlos IV.
- 30/09/1988: Modificación nº 3: La Mata de la Sauca.

- 28/04/1988: Modificación nº 2: Terrenos inmediatos a la CN-601.
- 26/11/1987: Modificación nº 1: Casa Bauer
- 01/03/1983: Plan Especial de protección Caserío de Urgel.
- 24/03/1976: Modificación del Plan Parcial Caserío de Urgel.
- 05/06/1970: Plan Parcial Carretera Segovia-La Granja.
- 25/02/1969: Plan Parcial Caserío de Urgel.

Capítulo 4. CUANTIFICACIÓN EN CUADROS Y CIFRAS

A continuación se incluyen los datos que cuantifican cada una de las categorías de clasificación del Suelo establecido por las Normas Subsidiarias de Cercedilla y sus posteriores modificaciones puntuales, que conforman el Planeamiento Vigente en el municipio:

NNSS VIGENTES			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE	
		SUP (m²s)	%
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%

Tabla 10. Clasificación de suelos en el Planeamiento General Vigente. NNSS 1985

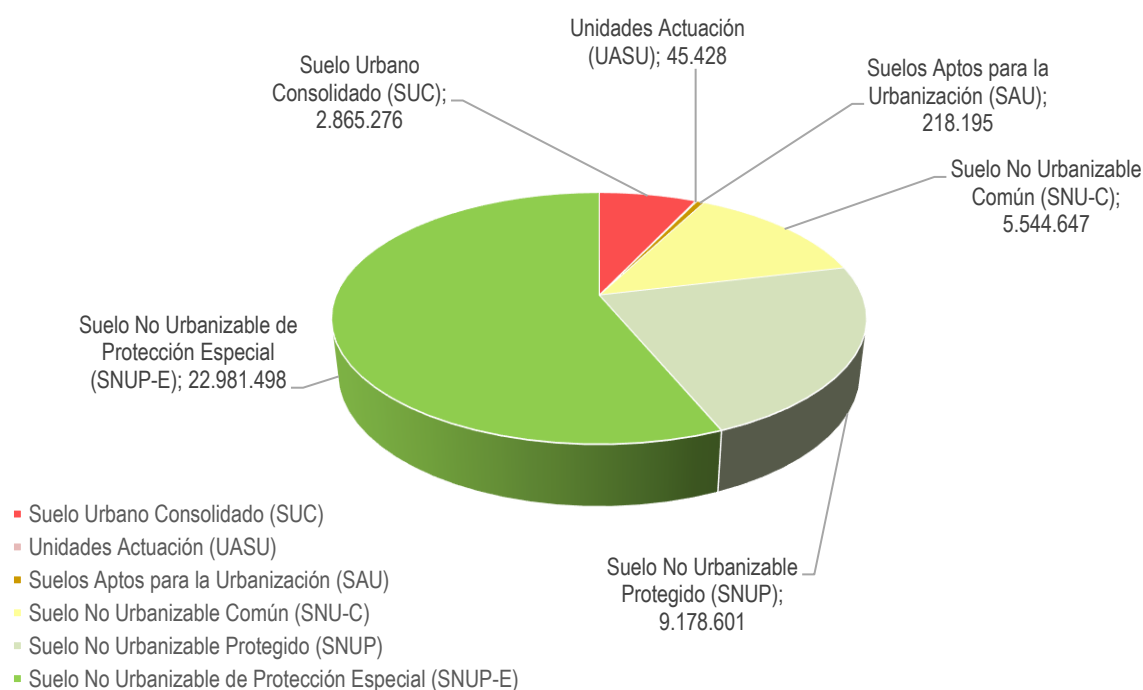


Figura 22. Distribución de las categorías de Clasificación del Suelo del planeamiento vigente

Título II. AFECCIONES SECTORIALES Y TERRITORIALES

Capítulo 1. AFECCIONES DE CARÁCTER TERRITORIAL

1.1. Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama

En el término municipal objeto de estudio se localiza el espacio protegido de la Sierra de Guadarrama, incorporado a la Red de Parques Nacionales en 2013 mediante su declaración como Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama por Ley 7/2013, de 25 de junio. Una parte del territorio declarado Parque Nacional estaba integrada con anterioridad en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. También existe una amplia extensión de terreno del Parque que se encuentra dentro de la Reserva de la Biosfera de las Cuencas Altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama, declarada por la UNESCO en 1992, e integra en su superficie un espacio de la Red Natura 2000.

El instrumento para la planificación de la gestión del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama es el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), aprobado mediante Decreto 18/2020, de 11 de febrero, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. En el PRUG se articulan las directrices de gestión y conservación del Parque, determinando, entre otras cosas, la zonificación, la regulación de usos y actividades y las normas generales para la conservación, el uso público y la investigación.

Puesto que el planeamiento vigente no tiene en cuenta la afección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, la propuesta del nuevo PGOU deberá considerar su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial para la adecuada protección de los terrenos incluidos dentro del Parque Nacional, estableciendo subcategorías diferenciadas en función de la zonificación establecida en el PRUG del espacio protegido. La regulación de las condiciones de uso y edificación en estas áreas deberá ser remitida al régimen establecido por la legislación sectorial de aplicación y por los instrumentos de ordenación del territorio que correspondan.

1.2. Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares

En el término de Cercedilla y en Los Baldíos se ubica parte del Parque Regional de la Cuenca Alta del río Manzanares (PRCAM), incluido en la Red de Espacios Naturales de la Comunidad de Madrid. Inicialmente una superficie mayor del municipio se identificaba como Parque Regional, pero desde la declaración del Parque Nacional en el año 2013, se distribuye ese territorio entre ambos espacios protegidos, perteneciendo la franja más septentrional al Parque Nacional. El ámbito territorial del Parque Regional goza de otras figuras de protección, entre las que se encuentran, dentro de la zona de estudio, la Reserva de la Biosfera de las Cuencas Altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama y la Zona Especial de Conservación (ZEC ES3110005) "Cuenca del río Guadarrama", integrada en la Red Natura 2000.

El Parque Regional cuenta con un Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), aprobado mediante Orden de 28 de mayo de 1987 y revisado en 1995 (Orden de 20 de octubre de 1995), que regula los distintos parajes incluidos en el espacio protegido y recoge su zonificación, delimitando áreas de diferente utilización y destino, atendiendo a la heterogeneidad de sus ecosistemas y a los distintos requerimientos y vocación de cada área.

Teniendo en cuenta que el planeamiento vigente no tiene en cuenta la afección del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, la propuesta del nuevo Plan General deberá clasificar los terrenos incluidos dentro

del Parque Regional como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, incluyendo en subcategorías diferenciadas conforme a la zonificación del PRUG del PRCAM. La regulación de las condiciones de uso y edificación en estas áreas deberá remitirse al régimen establecido por la legislación sectorial de aplicación y por los instrumentos de ordenación del territorio que correspondan.

1.3. PORN de la Sierra de Guadarrama

El municipio se encuentra también afectado por el Plan de ordenación de los recursos naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 96/2009, de 18 de noviembre. En consonancia con el artículo 18 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, y según se recoge en el propio texto normativo, las disposiciones del PORN constituyen un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física que puedan incidir en su ámbito de ordenación, prevaleciendo sobre los instrumentos de ordenación territorial o urbanística preexistentes. El PORN de la Sierra de Guadarrama establece una zonificación de su ámbito territorial, quedando sujetos los usos y actividades en cada una de las zonas definidas al régimen jurídico que se desarrolla en el propio Plan.

Puesto que el planeamiento vigente no tiene en cuenta la afección del PORN de la Sierra de Guardarrama, en la definición del modelo territorial del nuevo Plan General se deberá tener en consideración el PORN de la Sierra de Guadarrama, para aquellos territorios incluidos en su ámbito de aplicación que no están regulados específicamente por los instrumentos de gestión de los parques (PRUG del Parque Nacional y PRUG del Parque Regional).

1.4. Red Natura 2000 (Zona de Especial Conservación y Hábitats)

Red Natura 2000 es una red de áreas naturales de alto valor ecológico a nivel de la Unión Europea, constituida con el fin de preservar todos los tipos de hábitats y especies de flora y fauna silvestre de interés comunitario. Consta de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), declaradas en virtud de la Directiva 2009/147/CE, relativa a la conservación de las aves silvestres; Lugares de Importancia Comunitaria, hasta su transformación en Zonas Especiales de Conservación; y las propias Zonas Especiales de Conservación (ZEC), declaradas a partir de las listas de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) presentadas por los estados miembros, para preservar los hábitats naturales y las especies animales y vegetales de interés comunitario definidos en los Anexos I y II de la Directiva 92/43/CEE, sobre la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Su finalidad es asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los tipos de hábitat en Europa, contribuyendo a detener la pérdida de biodiversidad. Es el principal instrumento para la conservación de la naturaleza en la Unión Europea.

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad dispone que estos espacios tengan la consideración de espacios protegidos, con la denominación de Espacio Protegido Red Natura 2000, y con el alcance y las limitaciones que las Comunidades Autónomas determinen en su legislación y en los correspondientes instrumentos de planificación.

En el municipio de Cercedilla y en Los Baldíos se localiza la Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110005 "Cuenca del río Guadarrama", incluida en la Red Natura 2000, declarada mediante Decreto 105/2014, de 3 de septiembre, por el que también se aprueba su Plan de Gestión.

Para garantizar la preservación de este ámbito, deberá considerarse en la propuesta del nuevo PGOU su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, teniéndose en cuenta en la normativa las medidas de conservación establecidas en el correspondiente Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación.

Capítulo 2. AFECCIONES SECTORIALES

2.1. Vías Pecuarias

El Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid recoge las siguientes vías pecuarias en el ámbito de estudio:

- Cañada de la Fuenfría.
- Colada de Mataasnos
- Cordel de Castilla

Conforme a la Ley 8/98 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, los terrenos ocupados por las vías pecuarias deben clasificarse como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con uso de “Vía Pecuaria”.

En los tramos donde transcurran por suelo urbano la calificación urbanística debe garantizar la integración de las vías pecuarias en la trama viaria urbana.

2.2. Montes

Según el Catálogo de Montes de Utilidad Pública (MUP) de la Comunidad de Madrid, en el municipio de Cercedilla, unido al territorio de jurisdicción mancomunada con el Ayuntamiento de Navacerrada, se localizan los siguientes Montes de Utilidad Pública:

- MUP nº 28 Dehesa Golondrina y Mesa.
- MUP nº 29 Dehesilla y Rodeo.
- MUP nº 30 Mata del Pozo.
- MUP nº 31 Mata del Vadillo.
- MUP nº 32 Pinar y Agregados.
- MUP nº 33 Pinar Baldío

Además, son montes preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid recogidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Los montes preservados en la zona de estudio son los números 475, 476, 478, 482, 483 y 490.

Para la preservación de los montes de utilidad pública y de los montes preservados, la propuesta del nuevo PGOU deberá considerar su clasificación como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

- **Plan forestal de la Comunidad de Madrid (2000-2019).**

Se trata de un instrumento de planificación, aprobado mediante Decreto 50/1999, de 8 de abril, que tiene como objetivo ejecutar una política forestal acorde con los objetivos marcados por la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza. Integra la conservación de la naturaleza con todas aquellas actividades relacionadas con el desarrollo económico, los usos recreativos y la obtención de productos forestales.

Establece las directrices, programas, actuaciones, medios, inversiones, fuentes de financiación y fases de ejecución de la política forestal y de conservación de la naturaleza, así como los mecanismos de seguimiento y evaluación necesarios para su cumplimiento.

- **Plan especial de Protección Civil de emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).**

Aprobado mediante el Decreto 59/2017, tiene por objeto recoger aquellos aspectos más importantes que, de forma directa o indirecta afectan a la población y a las masas forestales de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de hacer frente de forma ágil y coordinada a los distintos supuestos que puedan presentarse, estableciendo un marco orgánico-funcional adaptado para el riesgo en cuestión.

Según dicho Plan especial, el municipio de Cercedilla y Los Baldíos no se encuentra adscrito a la categoría de Alto Riesgo de Incendio (ZAR), aunque deberá tenerse en cuenta con la finalidad de asegurar la necesaria eficacia operativa y evitar que puedan darse situaciones disfuncionales.

- **Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.**

Son objetivos de esta ley, entre otros, garantizar la integración de los montes en la ordenación del territorio, el planeamiento urbanístico y la planificación física en general. Para el cumplimiento de objetivos como el citado, la Comunidad de Madrid podrá ejercer las siguientes acciones de ordenación y planificación de los recursos forestales regulando su uso y aprovechamiento en razón del grado de protección que sea necesario para la conservación de la cubierta vegetal, así como clasificar los terrenos forestales en concordancia con las funciones que desempeñan.

De acuerdo a la legislación vigente, los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos, deberán tener la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

2.3. Cauces y riberas

Los cauces que circulan por el terreno al que pertenece el ámbito de estudio pertenecen a la cuenca hidrográfica del río Tajo, y más concretamente a la subcuenca del río Guadarrama.

El río Guadarrama es afluente directo del río Tajo. Nace en la vertiente sur del Parque Nacional, en el término municipal de Cercedilla entre el puerto de La Fuenfría y el puerto de Navacerrada, y consta de tres fuentes principales: río de La Venta, río Pradillo, y río Navalmedio.

El río de La Venta atraviesa el núcleo urbano de Cercedilla de norte a sur, captando las aguas de una serie de arroyos, los más importantes el de La Teja (que también cruza la localidad), Balsainejo y del Butrón.

La mayoría de los arroyos existentes en el municipio tienen un funcionamiento estacional y su alimentación se debe a las precipitaciones.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), 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.

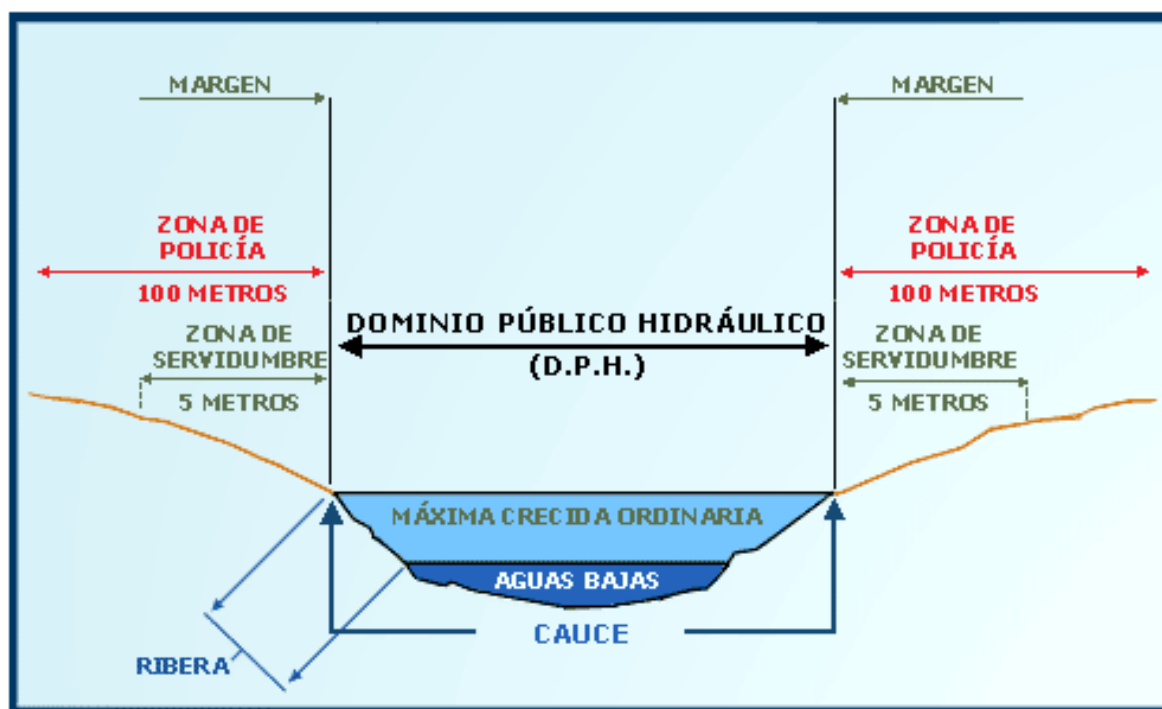


Figura 23. Plano de Zonificación del Espacio Fluvial. Fuente: MITECO

Para la protección de los cauces y sus riberas, la propuesta del nuevo PGOU deberá considerar su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial. Deberán respetarse asimismo las zonas de servidumbre y de policía establecidas en la legislación sectorial en materia de aguas.

En los casos que los cauces transcurran por suelo urbano o urbanizable, deberán integrarse dentro de la Red Pública de Zonas Verdes y Espacios Libres, asegurando la conservación de los valores naturales asociados a los ríos y arroyos existentes. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el RD 1/2001 de Aguas y al RD 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2.4. Residuos

- **Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022.**

Esta planificación marco ha sido aprobada mediante Acuerdo del Consejo de Ministros el 6 de noviembre de 2015. El Plan Estatal es un instrumento de reorientación de las políticas de residuos en España en el

periodo de tiempo comprendido entre el año 2016 y el 2022, que impulsará las medidas necesarias para mejorar las deficiencias detectadas y promover acciones que aseguren unos mejores resultados en materia de residuos. Por otro lado, permite a España cumplir con los objetivos legales marcados desde la Unión Europea.

- **Estrategia de Gestión Sostenible de Residuos de la Comunidad de Madrid 2017 – 2024.**

Aprobada en Consejo de Gobierno de fecha 27/11/2018, la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid, orienta la política en materia de residuos de la región, estableciendo las medidas necesarias para cumplir con los objetivos fijados en la normativa de residuos y en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR).

2.5. Cambio Climático

- **Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC).** Comprende el marco de referencia para la coordinación entre las Administraciones Públicas en las actividades de evaluación de impactos, vulnerabilidad y adaptación al cambio climático en el territorio nacional. Su objetivo final es lograr la integración de medidas de adaptación al cambio climático basadas en el mejor conocimiento disponible en las políticas sectoriales y de gestión de los recursos naturales que sean vulnerables al cambio climático. El PNACC se desarrolla mediante programas de trabajo, que permiten priorizar y estructurar las actividades en él contenidas. El actual PNACC 2021-2030 fue aprobado el 22 de septiembre de 2020, tras un proceso de evaluación en profundidad del anterior plan y una fase de participación que implicó a un amplio conjunto de personas y organizaciones. El Programa de Trabajo 2021-2025 del actual PNACC, define y organiza por ámbitos de trabajo el conjunto de medidas a desarrollar, identificando medidas prioritarias y definiendo las unidades administrativas responsables y colaboradoras para su desarrollo.

En la propuesta de ordenación del nuevo PGOU deberán tenerse en cuenta las consideraciones establecidas en el PNACC para el planeamiento urbanístico.

- **Estrategia de calidad del aire y cambio climático de la Comunidad de Madrid.** Constituye un instrumento fundamental para compatibilizar la actividad económica y social regional con la necesidad de mantener una buena calidad del aire y mitigar el cambio climático, recogiendo una serie de medidas a aplicar, establecidas de forma consensuada entre las diferentes administraciones y agentes implicados. En el momento de redacción del presente Estudio ha finalizado el plazo de planificación previsto en la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020), también conocida como el Plan Azul+, trabajando en la redacción un nuevo documento estratégico para el periodo 2021-2030.

El Plan Azul+ daba continuidad a sus antecesores, dirigiendo los esfuerzos y recursos hacia aquellos sectores y contaminantes que, a la vista de las evaluaciones periódicas de los niveles regionales de emisión e inmisión de contaminantes, se consideran prioritarios para lograr una mejora de la calidad del aire y una disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero. La finalidad de la nueva Estrategia es abordar la mitigación y adaptación al cambio climático con una visión holística, maximizando las sinergias y mejorando la calidad ambiental. En junio de 2021 se sometió a información pública el Proyecto de Decreto para la aprobación de la Estrategia de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático y de Mejora de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid (2021-2030), en el que se establecen las grandes líneas de actuación

a largo plazo para la mitigación y la adaptación al cambio climático y la mejora de la calidad del aire en la región.

En la definición de la propuesta de ordenación del nuevo PGOU se deberán tener en cuenta los objetivos de carácter sectorial recogidos, tanto en la Estrategia autonómica para el periodo 2013-2020 como en el documento sometido a información pública, con objeto de contribuir a la reducción de las emisiones atmosféricas y a la mitigación del cambio climático, así como a la mejora de la calidad del aire en su territorio.

2.6. Carreteras

Las carreteras que discurren por el término municipal de Cercedilla y por el territorio de jurisdicción mancomunada con el Ayuntamiento de Navacerrada denominado Los Baldíos, son las carreteras autonómicas M-622 (que atraviesa el núcleo de población), M-601 (que enlaza con la autovía A-6), M-614 (Guadarrama a Navacerrada), M-966 (Carretera de las Dehesas) y la antigua carretera M-714 (Carretera de Camorritos), 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.

La propuesta del nuevo Plan General deberá tener en cuenta los terrenos ocupados por las infraestructuras viarias, remitiendo la regulación de las correspondientes zonas de protección de las carreteras a las condiciones establecidas en la legislación vigente autonómica y estatal en materia de carreteras.

2.7. Líneas eléctricas

Los tendidos de líneas eléctricas implican afecciones a tener en cuenta para la edificación en las parcelas colindantes.

Estas afecciones relativas a las líneas eléctricas deberán tenerse en cuenta en la redacción de las Normas Urbanísticas del nuevo Plan General, de modo que se remitan a la legislación vigente en la materia, en lo referente a las distancias mínimas que deben respetar las edificaciones y a las condiciones exigidas para las obras que puedan afectar a las líneas eléctricas.

2.8. Energía y desarrollo

- **Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020.**

Este Plan fue aprobado por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, estableciendo sus objetivos de acuerdo con la Directiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energías procedentes de fuentes renovables, y atendiendo a los mandatos de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible.

- **Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020.**

El Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020 tiene los siguientes objetivos generales, que son coherentes con los establecidos en la planificación energética nacional y europea:

- Satisfacción de la demanda energética con altos niveles de seguridad y calidad en el suministro, reforzando para ello las infraestructuras existentes;
- Mejora de la eficiencia en el uso de la energía, que permita reducir el consumo en un 10% respecto del escenario tendencial;
- Incremento del 35% en la producción de energía renovable y por encima del 25% en la producción energética total.

El gobierno regional está tramitando actualmente el nuevo Plan Energético de la Comunidad de Madrid - Horizonte 2030, con el que pretende transformar el actual modelo energético de la región, haciéndolo más limpio, eficiente y sostenible, mediante el impulso de la utilización de las energías renovables.

2.9. Servidumbres aeronáuticas

Las servidumbres aeronáuticas afectan fundamentalmente a la altura de las edificaciones y a la instalación de elementos como aerogeneradores, antenas, etc., que por sus dimensiones puedan afectar a la operatividad de las aeronaves.

El ámbito de estudio se encuentra excluido de la delimitación planimétrica de servidumbres aeronáuticas que afectan a la Comunidad de Madrid.

2.10. Protecciones arqueológicas

Los yacimientos arqueológicos deben ser preservados de las actuaciones de transformación del suelo.

Para la adecuada preservación de los yacimientos arqueológicos, la propuesta del nuevo Plan General deberá considerar su inclusión en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial por sus valores históricos y arqueológicos, fijando en las Normas Urbanísticas la propuesta de usos admisibles y prohibidos dentro de su delimitación.

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

Título III. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLE

Capítulo 1. ÁMBITOS DE ANÁLISIS

Se incluye a continuación un análisis del transporte y movilidad del municipio de Cercedilla. Se ha realizado un encuadre de las características más importantes que definen al municipio en esta materia, teniendo en cuenta la existencia de cuatro áreas claramente diferenciadas, entre las que se puede hacer alguna subdivisión:

- Localidad de Cercedilla
 - Casco histórico y zona norte del ferrocarril
 - Zona suroeste del ferrocarril
 - Zona este del Arroyo de la Teja
 - Urbanización de La Cabezuela
- Colonia Camorritos
- Colonias Valle de Fuenfría y Las Dehesas
- Puerto de Navacerrada

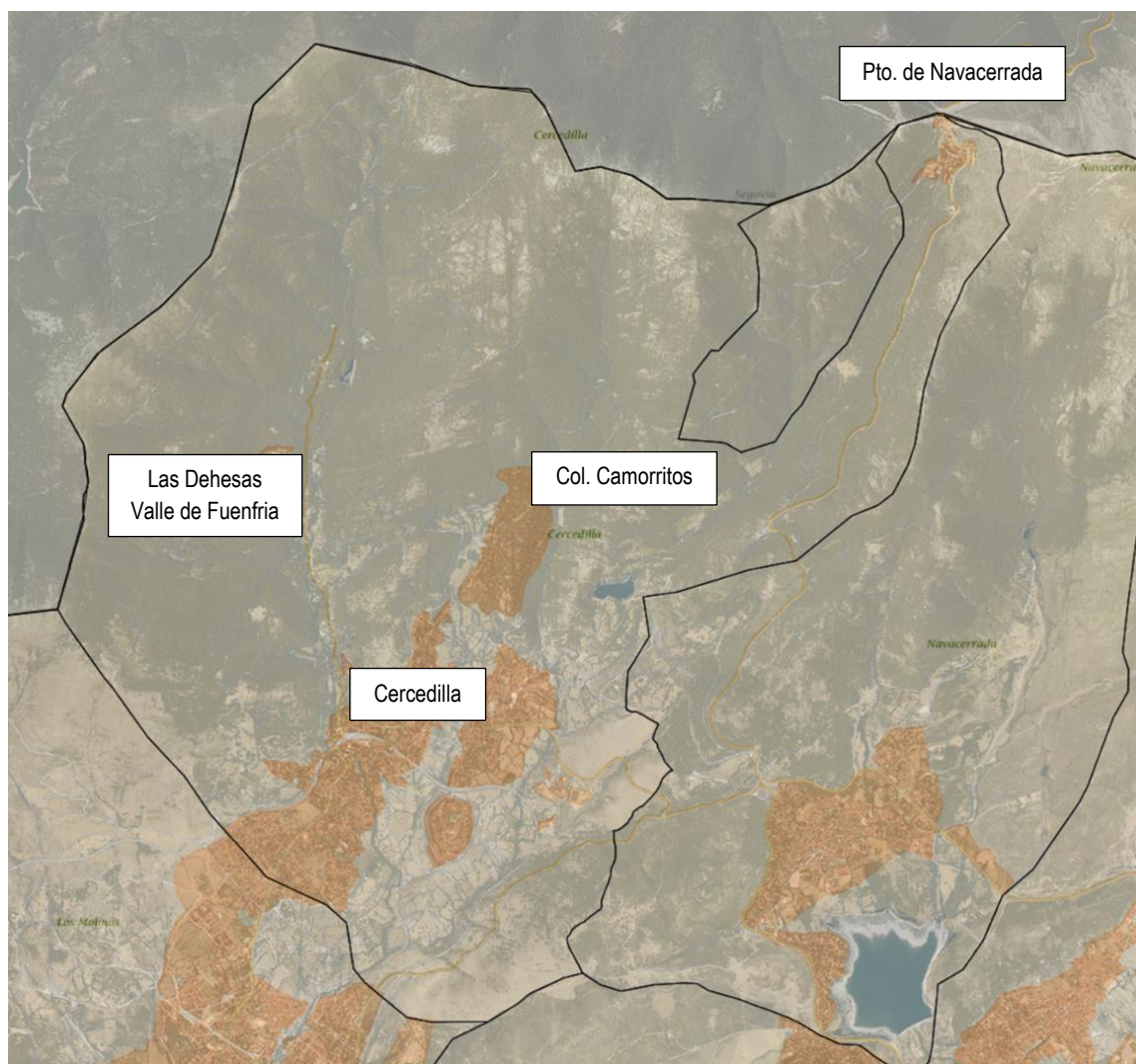


Figura 24. Principales núcleos en el término municipal de Cercedilla. Fuente: Elaboración propia.

Capítulo 2. CONEXIONES VIARIAS. 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 Fuenfria (M-966) y Col. Camorritos (antigua M-714), transferida al Ayuntamiento de Cercedilla por la corrección de errores del Real Decreto 946/1984
- Colonia Camorritos
 - Acceso desde Cercedilla a través de la antigua M-714, de titularidad municipal
- Colonias Valle de Fuenfria 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) desde Segovia.

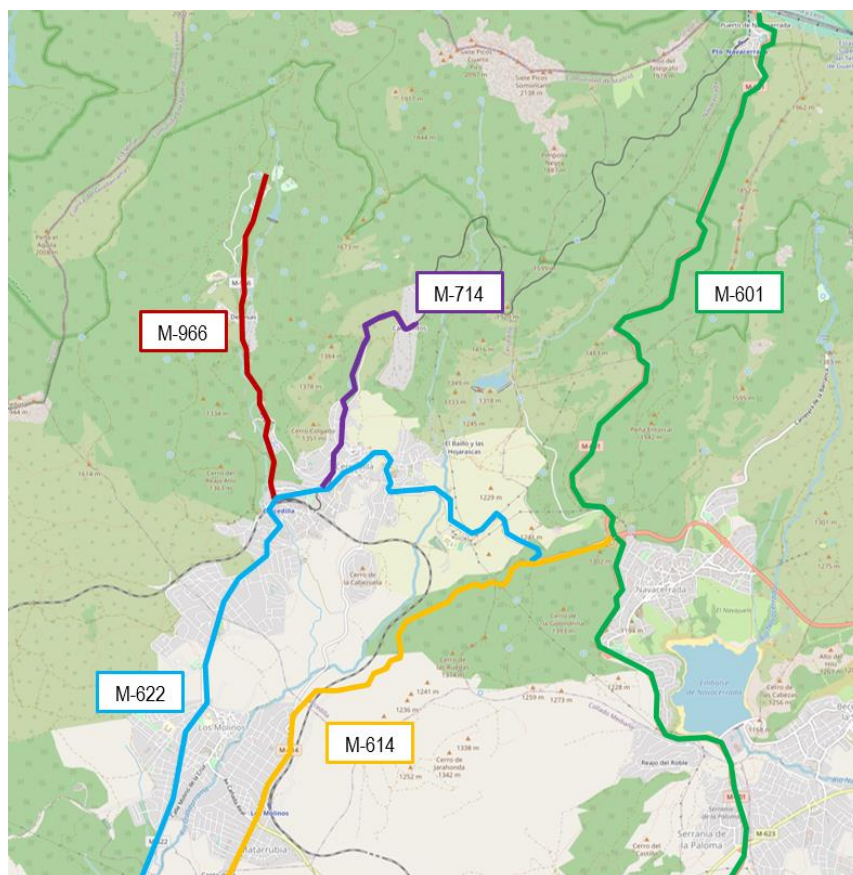


Figura 25. Conexiones de los principales núcleos de población. Fuente: Elaboración propia.

Así pues, Cercedilla se 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 una 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 Fuenfria y Las Dehesas, ha de cruzarse completamente el núcleo urbano de Cercedilla y emplear las vías M-966 y la 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 le 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.

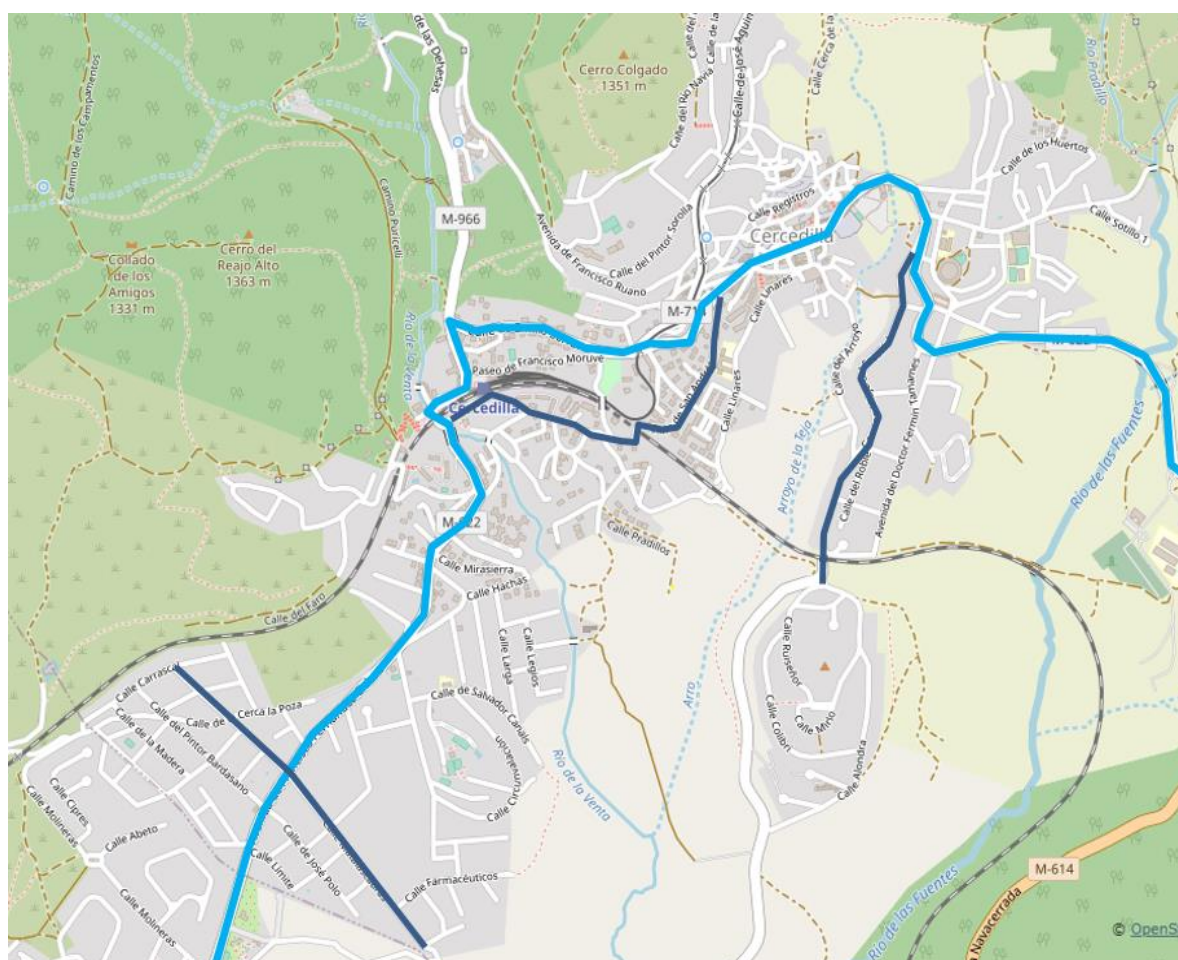


Figura 26. Estructura viaria de Cercedilla. Fuente: Elaboración propia.

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.

2.1. Resto de núcleos




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.

2.2. 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 27. Tipologías de viales. Fuente: Elaboración propia.

Capítulo 3. CARACTERIZACIÓN DEL TRÁFICO

Para la caracterización del tráfico existente se cuenta con los datos publicados por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como con la información de los mapas y memorias anuales del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En las diferentes carreteras autonómicas se sitúan diversas estaciones de aforo, entre las que se encuentran estaciones permanentes, primarias y de cobertura. En la siguiente imagen se representa la localización de éstas dentro del municipio y en su entorno más inmediato, estando alguna fuera de los límites del municipio, pero ubicadas en puntos representativos de la red:

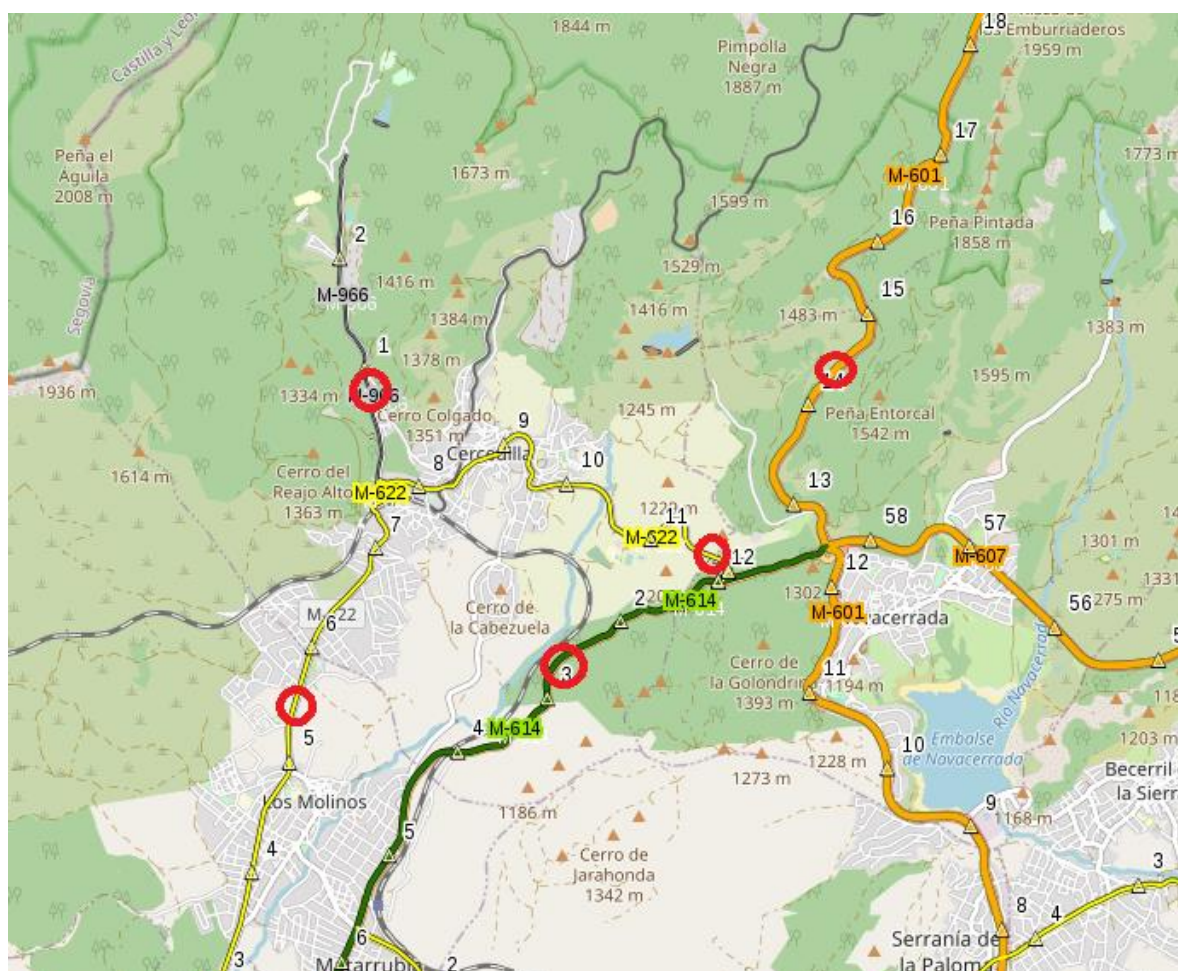


Figura 28. Estaciones de aforo en las carreteras del municipio de Cercedilla. Fuente: Elaboración propia.

Se dispone de datos obtenidos del Estudio de la Intensidad Media Diaria de Vehículos (IMD), elaborado de forma anual por la Comunidad de Madrid para sus carreteras. A continuación, se muestran y analizan los datos correspondientes al Estudio IMD 2022.

Carretera	Ubicación P.K.	Tipo Estación 2022	IMD 2022	IMD 2021	IMD 2020	IMD 2019
M-601	14,24	Permanente	4.786	4.391	4.086	5.129
M-622	5,5	Primaria	5.808	6.139	5.563	5.563
M-622	11,84	Primaria	4.469	4.103	3.922	4.315
M-614	2,76	Primaria	1.771	1.846	1.292	1.552
M-966	0,97	Cobertura	2.002	1.928	1.613	1.387

Tabla 11. Datos para las carreteras autonómicas de Cercedilla. Fuente: IMD.

Las carreteras M-601 y M-622 presentan un tráfico elevado, superior al que soportan la M-614 y la M-966. Este hecho va en relación a que la primera es la principal conexión de la zona con Segovia y el Puerto de Navacerrada y la segunda la vía estructurante del municipio de Cercedilla. Se observa un incremento en el tráfico de la M-966 en los últimos años, relacionado con el aumento de visitantes al Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, siendo más o menos estable en el resto de carreteras del municipio.

Carretera	Ubicación P.K.	Tipo Estación 2022	IMD 2022	% Pesados 2022	Localización de la estación
M-601	14,24	Permanente	4.786	2,93	Entre Navacerrada y límite de provincia con Segovia
M-622	5,5	Primaria	5.808	8,33	Entre Los Molinos y Cercedilla
M-622	11,84	Primaria	4.469	9,98	Entre Cercedilla y la intersección con M-614
M-614	2,76	Primaria	1.771	8,36	Entre Navacerrada y Los Molinos
M-966	0,97	Cobertura	2.002	8,34	Entre la intersección con M-622 y Las Dehesas

Tabla 12. Datos para las carreteras autonómicas de Cercedilla. Fuente: IMD.

En lo que respecta al porcentaje de vehículos pesados, el mayor se localiza en la M-622 en la cual se sitúa en torno al 10%. Cercanos a este porcentaje se encuentran los correspondientes a la M-966 y la M-614, descendiendo al 3% para la M-601. La diferencia de la M-622 a este respecto es relevante, no sólo por tener un porcentaje mayor de vehículos pesados sino por ser este porcentaje sobre un volumen de tráfico más elevado que el del resto de las vías, mostrando la importancia de este itinerario para el municipio.

Carretera	Ubicación P.K.	Tipo Estación 2022	Localización de la estación	Vel 85
M-601	14,24	Permanente	Entre Navacerrada y límite de provincia con Segovia	71
M-614	2,76	Primaria	Entre Navacerrada y Los Molinos	74
M-622	5,5	Primaria	Entre Los Molinos y Cercedilla	56
M-622	11,84	Primaria	Entre Cercedilla y la intersección con M-614	73
M-966	0,97	Cobertura	Entre la intersección con la M-622 y Las Dehesas	58

Tabla 13. Datos para las carreteras autonómicas de Cercedilla. Fuente: IMD.

Las diferencias entre estas vías de comunicación se manifiestan también en la velocidad media de recorrido. Así, mientras para la M-966 y el tramo urbano de la M-622 el percentil 85% se sitúa entre los 55 y los 60 km/h (tramos mayoritariamente urbanos), en el resto de vías y tramos supera los 70 km/h.

Capítulo 4. MODOS DE MOVILIDAD

Los modos de transporte presentes en el municipio de Cercedilla son los siguientes:

<ul style="list-style-type: none"> • TRÁNSITO PEATONAL • TRANSPORTE EN BICICLETA PRIVADA • AUTOBÚS URBANO • AUTOBÚS INTERURBANO 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

			Motorizado		No Motorizado	
			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 14. 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 15. 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 16. Transporte público. Fuente: Encuesta de Movilidad.

Por último, en cuanto a los motivos del viaje, la principal causa es el estudio (18%), seguido del trabajo (15%) según la Encuesta de Movilidad.

4.1. Hábitos de movilidad. Análisis por motivos y periodos horarios

A la vista del análisis realizado y 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.

El municipio de Cercedilla se encuentra adherido al Consorcio Regional del Transporte de la Comunidad de Madrid. En él, se identifican dos líneas de autobús interurbano con servicio en el municipio, una de carácter puramente urbano y dos líneas de ferrocarril pertenecientes a la red de cercanías:

Figura 29. Líneas de transporte público con servicio en Cercedilla.
Fuente: Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid



5.1. Línea urbana de autobús

La línea urbana conecta el Hospital de La Fuenfría, al norte del municipio, con el Instituto La Dehesilla, en el extremo este, atravesando el núcleo de Cercedilla. El horario de esta línea se adjunta a continuación:

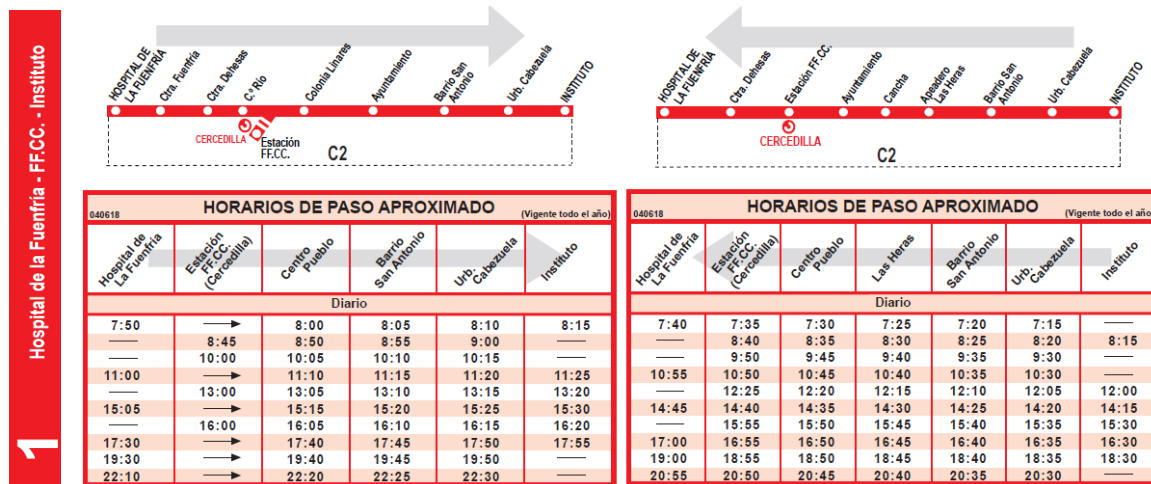


Figura 31. Línea 1 (Hospital de La Fuenfría / Instituto) – Autobús urbano. Fuente: Ayuntamiento de Cercedilla.

5.2. Líneas interurbanas de autobús

Cercedilla cuenta con dos líneas interurbanas de autobús, las líneas 680 y 684. Estas líneas conectan Cercedilla con Collado Villalba y Moncloa-Madrid. A continuación, se adjunta el horario de ambas:

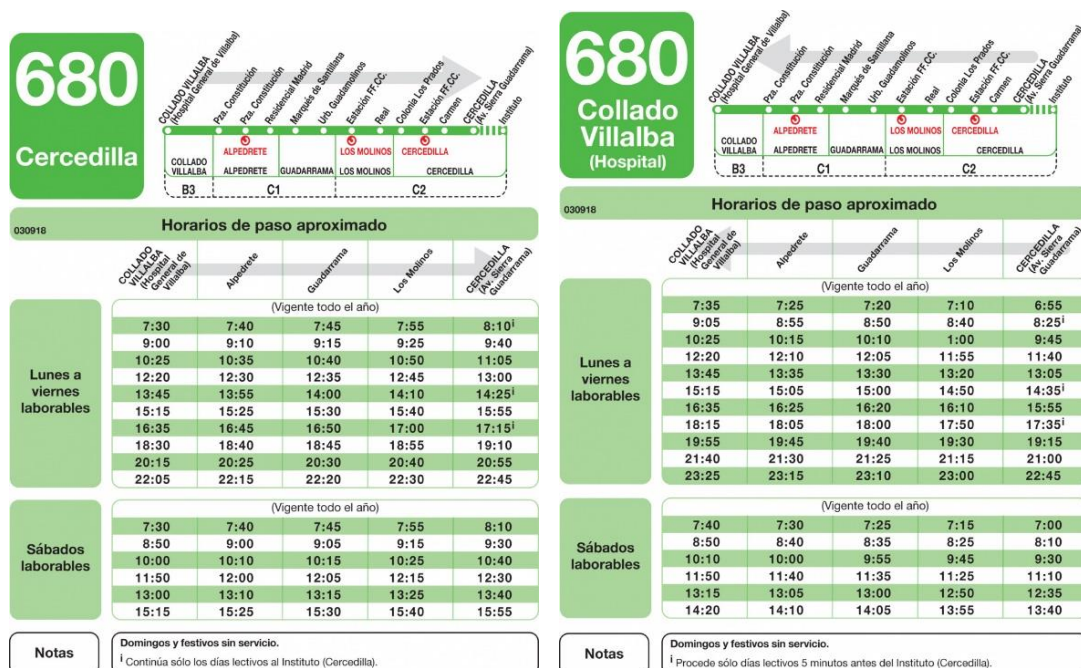


Figura 32. Línea 680 (Hospital Collado Villalba / Cercedilla) – Autobús interurbano. Fuente: CRTM.

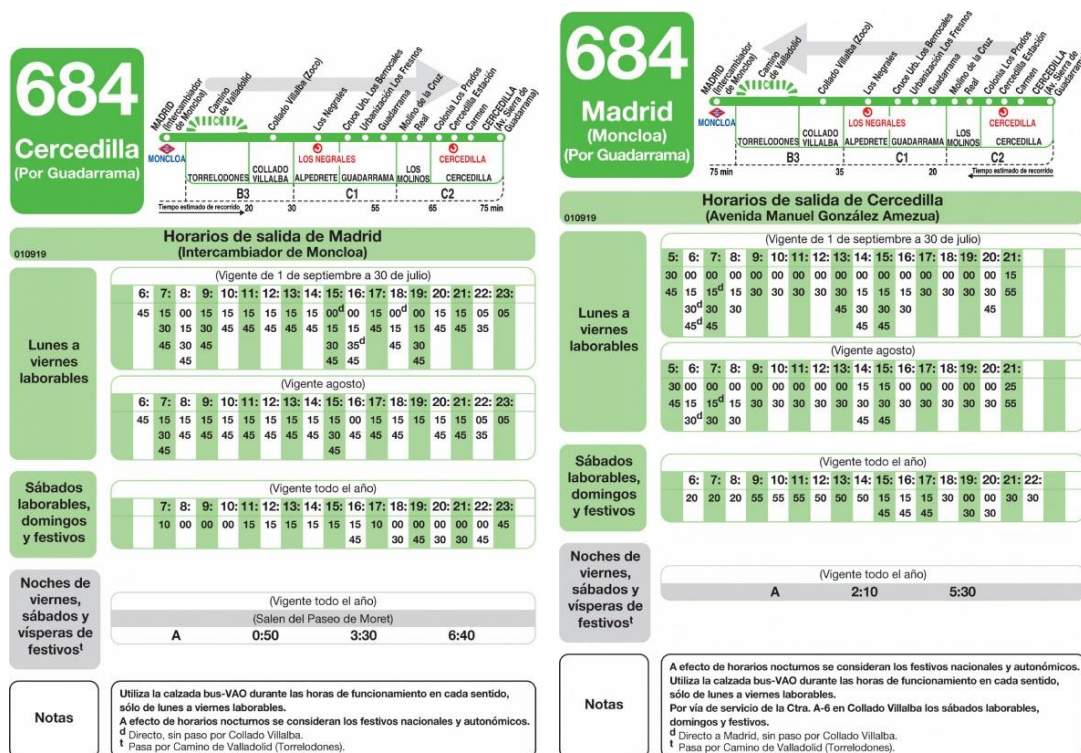


Figura 33. Línea 684 (Madrid Moncloa / Cercedilla) – Autobús interurbano. Fuente: CRTM.

Por otro lado, en el municipio también se cuenta con dos líneas que conectan con la Estación de Valdesquí, una desde el municipio vecino de Los Molinos y otra desde Madrid (Intercambiador de Moncloa). La primera pasa por el núcleo de Cercedilla, mientras que el único punto de conexión de la segunda es el Puerto de Navacerrada:

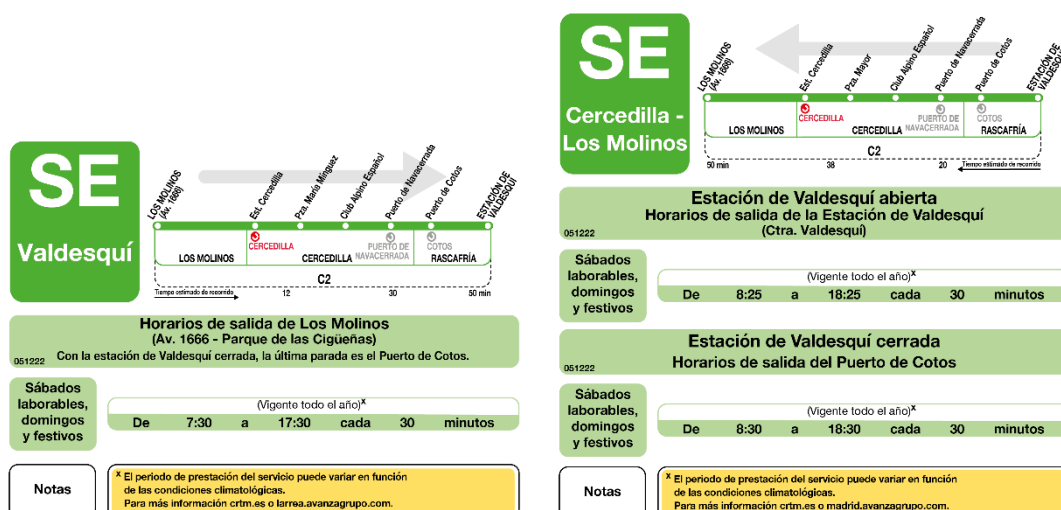


Figura 34. Línea SE (Los Molinos / Estación de Valdesquí) – Autobús interurbano. Fuente: CRTM.

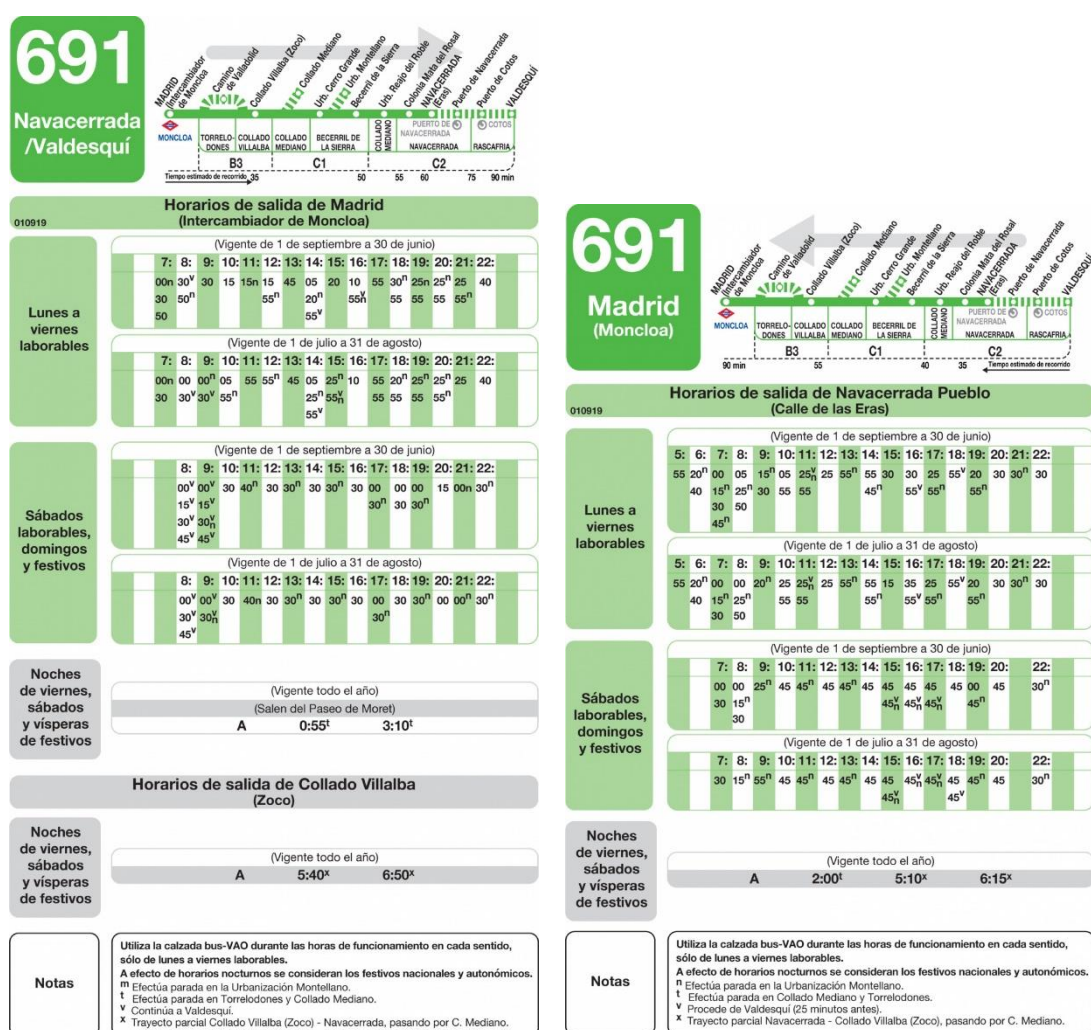


Figura 35. Línea 691 (Madrid / Valdesquí) – Autobús interurbano. Fuente: CRTM.

5.3. Red de cercanías

Cercedilla cuenta con dos líneas de cercanías, cuyos itinerarios y horarios se muestran a continuación:



Figura 36. Línea C-9 (Cercedilla / Cotos) – Cercanías . Fuente: CRTM.

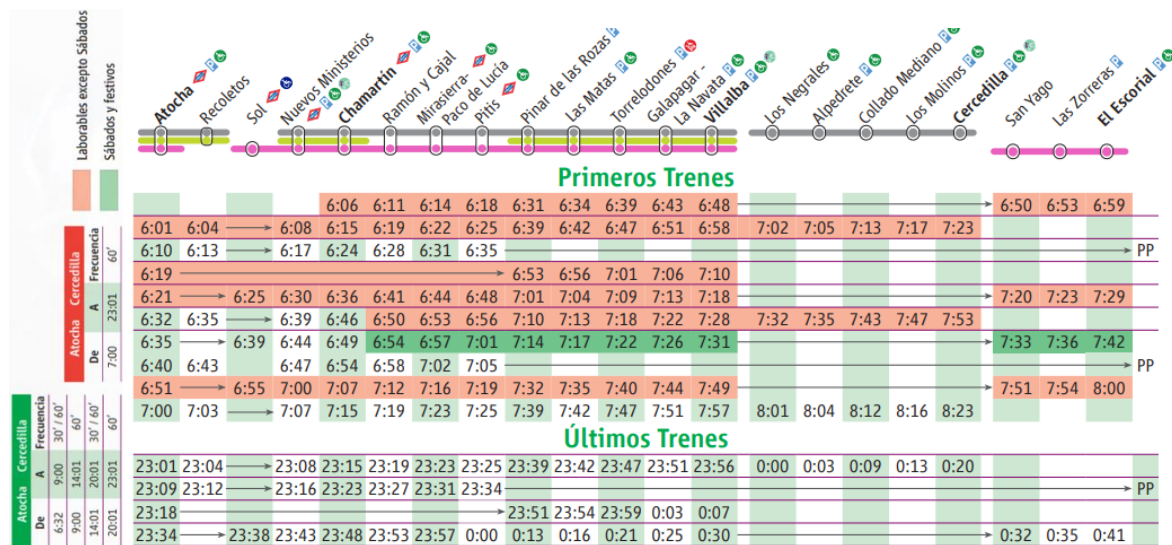


Figura 37. Línea C-8 (Guadalajara / El Escorial) – Cercanías. Fuente: CRTM.

5.4. Otros

En Cercedilla, se cuenta con un servicio de taxi asociado a diferentes empresas de alquiler de vehículo con conductor, contando con una parada de taxis en la Calle Emilio Serrano, nº 43, frente a la estación de ferrocarril.

Por otro lado, destacar que el municipio no cuenta con un sistema municipal de préstamo de bicicletas.

Capítulo 6. TRANSPORTE PRIVADO

Como se ha indicado anteriormente, el transporte privado representa el principal modo de transporte en el municipio. A continuación, se muestra el censo de vehículos registrado por la DGT en el año 2023 (último año con datos publicados):

Tipo	Número
Turismos	3.719
Furgonetas y camiones	989
Otros	122
Remolques y semirremolques	33
Tractores	1
Autobuses	2
Motocicletas	569
TOTAL	5.435

Tabla 17. Reparto de vehículos por tipo. Fuente: Dirección General de Tráfico en el año 2023.

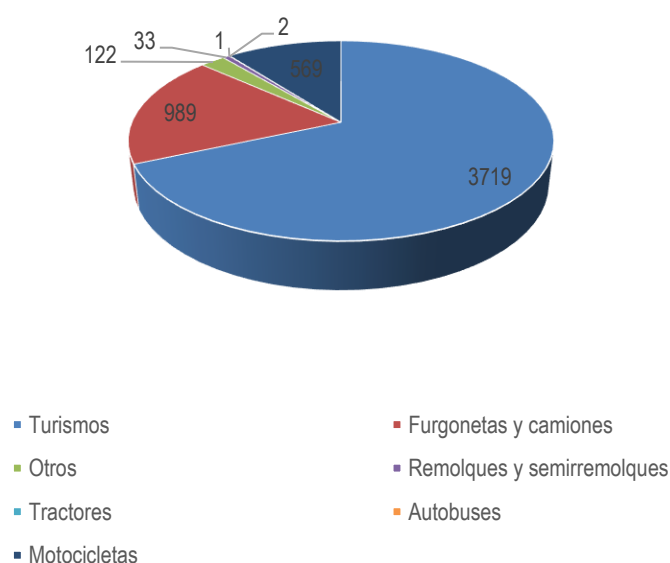


Figura 38. Reparto de vehículos por tipo. Fuente: Dirección General de Tráfico en el año 2023

Teniendo en cuenta que el censo de conductores asciende a la cantidad de 4.082 personas, y en relación con el número total de vehículos, se aprecia la importante dependencia del transporte privado en el municipio. Destaca también el alto número de furgonetas y camiones registrado, vehículos generalmente relacionados con actividades laborales y transporte de mercancías.

Esto da una idea de la proporción del número de vehículos con respecto a la población del municipio, síntoma de la alta dependencia de los medios de transporte particulares.

Capítulo 7. 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 cuatro 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, a excepción del Ayuntamiento, la estación de ferrocarril y el tanatorio, tampoco existen superficies de entidad destinadas al aparcamiento de vehículos.

Las principales zonas de estacionamiento detectadas son las siguientes:





VIALES INTERIORES	
	
Parking superficie (Av. S. de Guadarrama) – 175 plazas Parking supermercado – 25 plazas	Parking municipal subterráneo (Pl. Nueva) – 223 plazas
	
Parking Estación FFCC (C/ Emilio Serrano) – 40 plazas	Aparcamiento cementerio y tanatorio – 25 plazas

Figura 39. Aparcamientos para viales interiores. 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. A su vez, algunas urbanizaciones cuentan con viales privados con superficie destinada al aparcamiento.

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, atendiendo a necesidades o demandas localizadas y condicionados por la orografía:

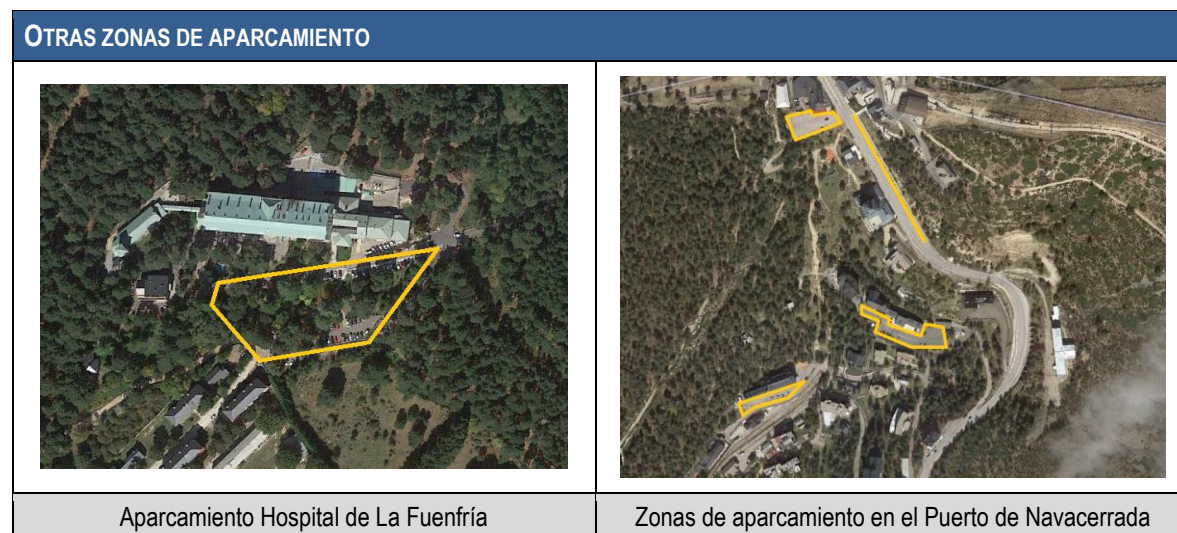


Figura 40. Otras zonas de aparcamiento. Fuente: Elaboración propia.

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 PK 3 de dicha vía. Se trata de parkings de tierra, los cuales tienen un elevado uso durante los fines de semana, días festivos y la época estival.

Por lo demás, y como se ha indicado, las zonas de aparcamiento existentes son las asociadas a las distintas calles, con aparcamientos generalmente en línea o batería. En las colonias de la periferia, en muchos casos, se trata de espacios al margen de la calzada sin pavimentar ni ordenar. Se muestra a continuación algún ejemplo de las zonas de estacionamiento sobre los viales.



ZONAS DE ESTACIONAMIENTO ASOCIADAS A VIALES		
		
Calle Matalascabras (<i>Cercedilla</i>)	Colonia Camorritos	Avda. Francisco Ruano (<i>La Fuenfria</i>)

Figura 41. Zonas de estacionamiento asociadas a viales. Fuente: Elaboración propia.

Título IV. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES

Capítulo 1. DIAGNÓSTICO

1.1. Medio natural

Cercedilla, junto con su zona de jurisdicción mancomunada Los Baldíos, posee una superficie de 4.083 ha. Limita con los términos municipales de Real Sitio de San Ildefonso y El Espinar (Segovia, Castilla y León), Navacerrada, Collado Mediano y Los Molinos (Comunidad de Madrid). Forma parte de la denominada Sierra de Guadarrama, dentro del Sistema Central de la Península Ibérica, macizo montañoso que divide en dos la meseta castellana y separa las cuencas hidrográficas del Duero y el Tajo y las provincias de Segovia y Madrid. Se trata de un paisaje de montaña, con un relieve montañoso muy accidentado, con valles rodeados de laderas con pendientes muy pronunciadas. Estas laderas se encuentran atravesadas por barrancos en cuyos fondos discurren numerosos arroyos. Las mayores pendientes y altitudes se localizan al norte, mientras que conforme se avanza hacia el sur, este y oeste, las pendientes resultan menos acusadas.

La red hidrográfica pertenece a la subcuenca del río Guadarrama que, a su vez, pertenece a la cuenca del río Tajo. Su clima continental de montaña, húmedo con precipitaciones irregulares, especialmente abundantes en invierno y primavera, provoca que por los barrancos que atraviesan las laderas de sus valles, discurren numerosos arroyos siguiendo la orientación de la propia Sierra del Guadarrama.

La vegetación depende de las duras condiciones climáticas y de la acción antrópica, que ha diezmado notablemente el paisaje natural. En las cumbres de la Sierra del Guadarrama, donde las duras condiciones ambientales dificultan el crecimiento de las plantas, abundan las praderas, piornos y enebros, que dejan paso según se desciende, a los pinares, predominando el pino albar (*Pinus sylvestris*). Es precisamente en el Valle de la Fuenfría, en el Valle de Siete Picos y en el Valle de Navalmedio, donde se encuentran los mejores bosques de pino albar. Al continuar descendiendo, los pinares se transforman en robledales y abedulares en las zonas más frescas, y en encinares, fresnedas, acebos y tejos en las zonas bajas. Estos bosques han sido ancestralmente aprovechados por los vecinos, por su madera y para el ganado. La explotación forestal de los pinares de la sierra ha sido uno de los aprovechamientos tradicionales más importantes. Sin embargo, desde hace años, la mayoría de las masas boscosas pertenecientes al Parque Nacional tienen asignada la función de conservación de la biodiversidad y el paisaje, la protección del suelo, el control hidrológico y el recreo, continuando la explotación forestal en la zona periférica de protección.

El paisaje se encuentra fuertemente modelado por los usos del suelo que desde antiguo se han venido desarrollando en la comarca y que han supuesto la transformación del tapiz vegetal original. En la actualidad, el carácter marginal de la agricultura contrasta con un paisaje ganadero tradicional que además constituye un importante valor ambiental del territorio. Por otro lado, gran parte de las fincas ganaderas circundantes están delimitadas por muros de piedra seca, elementos clave para la ganadería y que proporcionan multitud de servicios ambientales a la biodiversidad.

La existencia de enclaves naturales de elevado valor ecológico y paisajístico, donde se concentra gran parte de la biodiversidad del municipio, aconseja su protección mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección, con el tipo de protección acorde a los valores intrínsecos de cada uno (cauces y riberas, montes, paisaje, ...).

Uno de los elementos de especial importancia a destacar en el ámbito de estudio son los parques existentes: Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, para los cuales, y a efectos de la aplicación de las normas de carácter específico y en el ámbito territorial del Plan de Ordenación, se ha establecido su propia delimitación.

Uno de los principales elementos estructurantes del territorio es el río Guadarrama, que discurre por el término municipal formando una clara separación del suelo con alto valor paisajístico y ambiental. El cauce y las riberas del río presentan importantes elementos de valor ambiental, constituyendo un enclave de interés que ha sido incluido en la Red Natura 2000 como Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110005 “Cuenca del río Guadarrama”. Entre los valores naturales del municipio destaca la presencia de diversos hábitats de interés comunitario, varios de ellos prioritarios y generalmente asociados a los enclaves de mayor valor ambiental del municipio. También por el territorio discurren varias vías pecuarias.

Los numerosos montes protegidos existentes, tanto catalogados de utilidad pública como preservados, poseen un notable valor ecológico y paisajístico, siendo un enclave de alto valor ecológico para la Comunidad de Madrid, y considerado un importante pulmón verde.

Se ha detectado que los cauces existentes (Río de la Venta y de la Teja), actualmente son espacios residuales en el municipio de Cercedilla, llegando a alcanzar un importante estado de degradación en algunas zonas del municipio, por lo que se deberán establecer estrategias que permitan su regeneración y puesta en valor medioambiental. Asimismo, se ha podido observar que el entorno urbano no cuenta con una buena relación y conexión con las zonas de especial protección ubicadas al norte del municipio de Cercedilla, por lo que se estudiará la posible creación de recorridos naturales por el interior del Suelo Urbano, que conecten con las zonas de protección ambiental.

Al sur de las zonas protegidas, además del Suelo Urbano y Urbanizable del planeamiento vigente, se ubican terrenos que están considerados por la legislación ambiental como Zonas de Transición en el PORN de la Sierra de Guadarrama, que comprenden los territorios periféricos que no tienen la consideración de espacios protegidos, donde coexisten zonas antropizadas con otras de carácter más natural. En estas zonas se permite la posibilidad de desarrollo de los núcleos urbanos existentes, promoviendo un urbanismo en el que se incluyan medidas de sostenibilidad, y salvaguarda de los paisajes, usos y modos de vida tradicional, sin menoscabo de la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

1.2. Modelo territorial

El modelo territorial del municipio de Cercedilla está totalmente condicionado por las características del medio físico y natural, generando un límite entre las zonas urbanas / urbanizables y las zonas con protecciones ambientales, situado en el borde norte del Suelo Urbano, por lo que las zonas donde se pueden ubicar los posibles crecimientos se sitúan en las franjas más próximas al actual núcleo de población, y más concretamente en su zona sur, en los terrenos que la legislación ambiental contempla como zonas de transición.

Las zonas protegidas ubicadas al norte del municipio, no están recogidas en el planeamiento vigente incluyendo las especificaciones y regulaciones establecidas por la legislación ambiental en vigor, por lo que se debe proceder a recoger en diferentes categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el presente Plan General. Además de las clasificaciones derivadas de la legislación sectorial, se han detectado zonas de

interés ambiental y paisajístico, principalmente zonas boscosas y asociadas a las riberas de los cauces, ubicadas en las Zonas de Transición que podrían ser susceptibles de ser incluidas en ámbitos de suelo preservado por el Plan General, por su calidad paisajística y natural. Se entiende necesaria también la redelimitación de los suelos con otro tipo de protección sectorial como es el caso de las carreteras, ferrocarril, vías pecuarias, patrimonio y cauces y riberas, clasificándolas en su propia categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

El Suelo Urbano del municipio no está adaptado a las determinaciones establecidas por la legislación vigente, por lo que deberá ser analizado para establecer una delimitación ajustada a la realidad física y a la normativa sectorial vigente, recogiendo además propuestas de renovación interior en zonas degradadas o sin desarrollar, mediante la propuesta de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Actuaciones Aisladas.

En cuanto a la propuesta de sectores de Suelo Urbanizable, se analizará la capacidad de los terrenos pendientes de desarrollo recogidos por el planeamiento vigente, con el objeto de evaluar la capacidad residencial de los mismos frente a la previsión de demanda de vivienda para el horizonte del presente Plan General. En el caso de que se propongan nuevos desarrollos, se planteará la necesidad de que sean exclusivamente sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, para fijar un modelo territorial y urbano acorde al propuesto por el presente Plan General, durante la vigencia temporal del mismo. Estos sectores se situarán en zonas contiguas al Suelo Urbano existente, en terrenos clasificados como Zonas de Transición, dando continuidad a la trama existente en cuanto a estructura urbana, (usos, densidades, tipologías edificatorias, ...), generando una estructura urbana conectada, articulada y funcional y definiendo un borde urbano que funcione como límite efectivo.

1.3. Estructura urbana

La estructura urbana de Cercedilla está definida por la existencia de varios núcleos de población diferenciados por su ubicación en el municipio en ámbitos que pueden considerarse como Suelo Urbano en aplicación de la legislación vigente y otras localidades que está situadas en suelos de Especial Protección, donde no está permitida la implantación de determinados usos existentes en estos núcleos de población. Los núcleos urbanos existentes se pueden clasificar de la siguiente forma:

- **Núcleos de población en Suelo Urbano.** Se divide en estas zonas separadas territorialmente:
 - Casco Histórico y zona norte del ferrocarril.
 - Zona suroeste del ferrocarril.
 - Zona este del Arroyo de la Teja (Ensanche).
 - Urbanización la Cabezuela.
 - La Dehesilla.
- **Núcleos de población en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.** Incluye los siguientes núcleos de población:
 - Colonia “Valle de Fuenfría”.
 - Colonia “Las Dehesas”.
 - Colonia Camorritos.
 - Puerto de Navacerrada.

1.3.1. Núcleos de población en Suelo Urbano.

Las zonas de población ubicadas en Suelo Urbano del municipio de Cercedilla presentan una estructura fragmentaria e inconexa, debido fundamentalmente a condicionantes físicos y territoriales que funcionan como barreras territoriales, principalmente el trazado de la línea ferroviaria C-8, que secciona estas áreas en dirección este-oeste, y los cauces del río de la Venta, arroyo de la Teja y el Río de las Fuentes que dividen las zonas urbanas en dirección predominante norte-sur.

En general, el Suelo Urbano de Cercedilla, presenta las características de un asentamiento urbano compacto en el Casco Histórico, mostrando una estructura más dispersa y de menor densidad al alejarse del mismo, caracterizada por la aparición de numerosas colonias donde la tipología edificatoria predominante es la vivienda unifamiliar aislada, creando unos bordes urbanos abiertos y poco definidos. A continuación, se analizan las problemáticas detectadas en los núcleos urbanos mencionados anteriormente.

1.3.1.1. Casco histórico y zona norte del ferrocarril

En esta zona, se puede observar que la trama urbana está prácticamente consolidada, presentando algunas zonas que podrían requerir intervenciones de mejora propuestas desde el Plan General. El núcleo original se ubica al noroeste estando atravesado por la carretera M-622, albergando la mayor diversidad tipológica del Suelo Urbano, donde coexisten tipologías residenciales tradicionales, viviendas unifamiliares, bloques de vivienda colectiva, entre otros, que van a requerir un análisis exhaustivo en fases posteriores, para poder dotar a las diferentes edificaciones de una ordenanza acorde al modelo urbano propuesto por el Plan General. El resto de la zona urbana del norte del ferrocarril, está conformada predominantemente por viviendas unifamiliares aisladas, de diversos tamaños de parcela, que se articulan mediante calles de poca sección, generando un espacio público reservado prácticamente para la circulación y acceso rodado a las distintas parcelas.

Una de las grandes problemáticas detectadas es la definición del borde urbano en esta zona, que está condicionado al norte por la presencia de espacios naturales protegidos por la legislación sectorial vigente y clasificados como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegidos. La zona está limitando al sur con el trazado de la línea de ferrocarril y hacia el borde este por el cauce del Arroyo de la Teja, que se presenta como una zona susceptible de albergar futuros crecimientos urbanos.

1.3.1.2. Zona suroeste del ferrocarril

Esta zona urbana se encuentra atravesada por el cauce del Río de la Venta, cuya zona de Dominio Público se clasificará como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para preservar y proteger sus características naturales, que actualmente se encuentran en un cierto estado de degradación. Esto genera un ámbito de Suelo Urbano discontinuo y de baja densidad, conformado por una red viaria ordenada que se articula a partir del trazado de la carretera M-622 y unas tipologías edificatorias predominantes de vivienda unifamiliar aislada. En su interior cuenta con varios vacíos urbanos que se clasificarán en función de las condiciones y características de cada uno en sectores de Suelo Urbanizable, y ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

Los límites al noroeste y sureste están completamente condicionados por las zonas de especial protección, la línea de ferrocarril y el límite del término municipal en colindancia con otra zona urbana del municipio de Los Molinos. En esa zona de colindancia se han observado discrepancias en la delimitación del término municipal

procedente del IGN y las parcelas de la base cartográfica facilitadas ambas por el Ayuntamiento de Cercedilla, que deberán ser subsanadas en posteriores fases de redacción del Plan General.

Este ámbito de Suelo Urbano, en cambio, presenta un borde urbano desdibujado, con parcelas limítrofes con el suelo rústico sin un viario perimetral que las delimite, con numerosas calles sin conexión, donde una futura expansión urbana ayudaría a crear una red viaria articulada y conectada con las otras zonas urbanas situadas en el margen este del arroyo de la Teja, siendo este a día de hoy una barrera natural que provoca la fragmentación del núcleo. Además, la topografía adecuada y la ausencia de espacios naturales protegidos de la zona, la convierten en una opción viable para la expansión urbanística.

1.3.1.3. Zona este del arroyo de la Teja (Ensanche)

El núcleo urbano situado al este del arroyo de la Teja presenta dos zonas diferenciadas entre sí:

- Zona norte, más compacta, formada por manzanas irregulares, de pequeña dimensión, adaptadas a la pronunciada orografía y situadas próximas al casco histórico. A medida que se alejan hacia el este, las edificaciones se dispersan organizadas en manzanas sin un contorno cerrado, donde el borde entre el suelo urbano y rústico no aparece definido. Esta dispersión va acompañada de la falta de desarrollo de sectores definidos en el planeamiento vigente, en concreto el UASU-1 y el SAU-1 Las Fuentes, necesarios para completar el límite este de la trama urbana.
- Zona sur, que presenta un proceso de urbanización de mayor dispersión, donde las edificaciones de viviendas unifamiliares se han ido ubicando sobre manzanas de mayor dimensión, regulares y planificadas.

En cuanto a los bordes urbanos presentes en este ámbito se puede establecer lo siguiente:

- En el **límite este**, el planeamiento vigente define dos sectores de Suelo Apto para Urbanizar, SAU-1 Las Fuentes y SAU-2 “Polígono de Navalcaballo”, necesario para definir el borde este con una trama urbana conectada y ordenada.
- El **límite oeste** del desarrollo urbano, presenta un límite definido por una banda de parcelas colindantes con el suelo rústico, que se extienden a lo largo del Camino Viejo de el Escorial. Un futuro crecimiento urbano a lo largo de este borde es muestra como una opción viable, donde la topografía es adecuada y no existen protecciones ambientales que afectan a la expansión, teniendo en cuenta el arroyo de la Teja y sus afecciones. Con este crecimiento urbano funcionaría como “charnela” permitiendo la conexión entre las zonas urbanas del núcleo fragmentadas a día de hoy por el río.
- El **límite norte** está delimitado por la presencia de espacios naturales protegidos pertenecientes al Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama, cuyas protecciones hacen inviable cualquier futura expansión urbana en el borde norte.
- El **límite sur** está marcado por la línea de ferrocarril que impide el crecimiento hacia este borde, donde se ha producido un proceso de urbanización ordenado que ha agotado el suelo urbano vacante hasta la línea de ferrocarril.

1.3.1.4. Urbanización La Cabezuela

La urbanización de la Cabezuela presenta una trama urbana ordenada, fruto de un origen planificado, con bordes urbanos definidos en todo su perímetro pendiente de su consolidación. Sus manzanas de geometría longitudinal, subdivididas en parcelas regulares en cuanto morfología y tamaño, se organizan entorno a una red viaria concéntrica adaptada a la topografía singular del cerro donde se asienta. En cuanto a los límites del Suelo Urbano se puede observar lo siguiente:

- El **límite oeste** de la urbanización, está conformado por la carretera del Camino Viejo de el Escorial, siendo uno de los accesos principales al núcleo desde el sur; donde el suelo urbano adyacente se presenta vacante.
- El **límite este** queda delimitado por una franja de suelo urbano sin edificar, ubicado en la parte posterior de la hilera de parcelas residenciales organizadas a lo largo de la calle de la Alondra.
- El **límite sur** está definido por esta misma calle de la Alondra, donde se ha producido un proceso de urbanización ordenado que ha agotado el suelo urbano vacante hasta el viario de cierre.
- El **límite norte** aparece delimitado por los viarios Camino Viejo de el Escorial y calle de la Alondra, con parcelas urbanas adyacentes pendientes de ser ocupadas.

1.3.1.5. La Dehesilla

Este ámbito está conformado completamente por dotaciones entre las que se encuentran equipamientos de escala urbana como el Cementerio, Tanatorio, Matadero, Punto Limpio, Subestación Eléctrica y Campo de Fútbol. Actualmente presenta deficiencias en la urbanización y accesos que deberían ser contempladas para unas posibles obras de mejora. En cuanto a los bordes urbanos, está completamente condicionada por los suelos de Especial Protección, en todas las direcciones, excepto en dirección suroeste, en una zona situada entre el ámbito y el trazado del ferrocarril, donde podría plantearse algún tipo de crecimiento urbano.

1.3.2. Núcleos de población en Suelo No Urbanizable de Especial Protección

En el municipio de Cercedilla se encuentran varias entidades de población ubicadas actualmente en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, debido a la aprobación de legislación ambiental que los ha excluido de una posible clasificación como ámbitos de Suelo Urbano. Estos núcleos se pueden subdividir en dos grupos, los que fueron clasificados como Suelo Urbano por las normas Subsidiarias de 1985 (Colonia “Valle de Fuenfría” y Colonia de “Las Dehesas”) y los que no cuentan con la condición de Suelo Urbano (Colonia Camorritos y Puerto de Navacerrada). Estas últimas urbanizaciones, se encuentran actualmente en situación irregular debido a una concesión administrativa caducada. Además, sus suelos se ven afectados por protecciones ambientales y sectoriales que condicionan el régimen de usos de los mismos a lo establecido en la legislación supramunicipal.

1.3.2.1. Colonias “Valle de Fuenfría” y “Las Dehesas”

Las colonias “Valle de Fuenfría” y “Las Dehesas”; ambas se tratan de urbanizaciones planificadas y aisladas de uso exclusivo residencial, con un origen planificado, cuyos límites están perfectamente definidos y consolidados, donde se ha producido un proceso de urbanización que ha agotado el suelo urbano disponible. Cuentan con un único acceso a través de la carretera M-966, situadas al noroeste del núcleo urbano de

Cercedilla. No disponen de independencia exterior al no albergar usos comerciales ni dotacionales, siendo exclusivamente urbanizaciones residenciales.

El planeamiento vigente clasifica ambos asentamientos como suelo urbano, produciéndose una incoherencia a día de hoy debido a las afecciones ambientales producidas al encontrarse dentro del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, por lo tanto, la clasificación como Suelo Urbano de ambas colonias presenta una fuerte incoherencia respecto a la normativa de aplicación que hace necesario una revisión del planeamiento vigente.

1.3.2.2. Colonia Camorritos

La **colonia Camorritos** constituye un asentamiento aislado de uso exclusivo residencial situado al norte del núcleo urbano de Cercedilla, con una estructura orgánica adaptada a la topografía y a los caminos preexistentes con viarios sin asfaltar en su mayoría, entorno a los cuales se distribuyen manzanas irregulares y de gran dimensión. Tiene un único acceso a través de la carretera Camino de Siete Picos y la línea de ferrocarril al disponer de un apeadero, ambas conectan con el núcleo de Cercedilla. Se trata de una urbanización destinada a uso residencial exclusivo, por lo tanto, no dispone de autonomía funcional al no contar con equipamientos propios ni suelo destinado a usos productivos.

El límite en todo su perímetro, se presenta difuso y poco consolidado, el suelo sobre el que se extiende está definido según el planeamiento vigente como suelo no urbanizable, donde además de haber sido ocupados por una concesión que actualmente se encuentra caducada, existen importantes afecciones ambientales, de manera que la clasificación de su suelo como urbano presenta una incoherencia con la legislación vigente.

1.3.2.3. Puerto de Navacerrada.

El **Puerto de Navacerrada** es un asentamiento de carácter aislado ubicada en el paso del mismo nombre, con acceso por carretera desde la M-601, y por ferrocarril con la línea C-9 desde el núcleo de Cercedilla. Es una urbanización orgánica adaptada a la complicada topografía del lugar, donde los límites de su ámbito se presentan difusos y poco consolidados, cuyo proceso de urbanización es fruto de la conexión entre los equipamientos de la estación de ferrocarril al sur y la estación de esquí al norte. Su origen se debe a la ubicación de edificios militares y de los cuerpos del estado, así como la estación de esquí, estando el resto de usos están relacionados con esta actividad y le otorga una independencia funcional, con edificaciones hoteleras, de restauración y comercio; mezcladas con un tejido residencial destinado a segunda vivienda.

El Puerto de Navacerrada se encuentra en una situación similar a la colonia de Camorritos, el suelo sobre el que se extiende está definido según el planeamiento vigente como suelo no urbanizable, donde además existen importantes afecciones ambientales, lo cual impide su clasificación como suelo urbano y cualquier propuesta de futuro crecimiento.

1.4. Vivienda

Actualmente el parque de viviendas de Cercedilla está conformado predominantemente por tipologías de viviendas unifamiliares aisladas, aunque también aparecen otras agrupaciones de vivienda unifamiliar adosada (hilera) y de vivienda colectiva. Estas últimas rompen con un modelo de paisaje urbano adaptado a las

características ambientales y naturales del municipio, por lo que siguiendo lo planteado por las Normas Subsidiarias vigentes, no se deberá permitir desde el presente plan el desarrollo de nuevos complejos de densidad alta.

En cuanto a la variedad tipológica, debido a la necesidad de proponer desarrollos urbanísticos viables y con unos índices de variedad tipológica adaptada a la legislación vigente y al cumplimiento de las necesidades de vivienda protegida, se podría aumentar ligeramente los índices de densidad de viviendas en los nuevos sectores de Suelo Urbanizable.

El nuevo Plan General deberá proponer una ciudad de carácter residencial de calidad, dando continuidad al modelo urbano de baja densidad existente en el municipio de Cercedilla, fomentando la variedad de tipologías residenciales unifamiliares en los nuevos desarrollos.

1.5. Dotaciones

El municipio de Cercedilla cuenta con un nivel de dotaciones aceptable, estando los equipamientos situados en Suelo Urbano en los ámbitos situados al norte de la línea ferroviaria, observándose déficits en cuanto a cobertura dotacional en las zonas SUC-3 (Suroeste del Ferrocarril) y SUC-5 (Urbanización La Cabezuela), principalmente en equipamientos de escala básica de proximidad. Este déficit de **equipamientos de escala local**, será contemplado por el presente Plan General, con el objetivo de proponer mejoras que permitan un correcto funcionamiento de la red dotacional del municipio. Así, se han detectado los siguientes déficits en la red de equipamientos en Suelo Urbano del municipio:

- Espacios para la construcción de centros educativos en zonas con déficits de equipamientos, que cubran los ciclos desde educación infantil hasta bachiller.
- Espacios para la construcción de equipamientos de carácter deportivo y social.
- Posible ampliación del Cementerio, que actualmente presenta una elevada ocupación.
- Espacio para un nuevo centro sanitario-asistencial de escala local en la zona suroeste del ferrocarril.
- Espacio para un posible intercambiador de transporte público.
- Espacio para aparcamiento en las inmediaciones del centro de la población para poder absorber los visitantes estacionales en fechas puntuales.

Estos equipamientos se podrán ubicar tanto en parcela de Suelo Urbano de titularidad pública o que deberán obtenerse o en las reservas dotacionales que se han de plantear en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, en cumplimiento de la Ley 9/2001, superando los al menos los estándares dotacionales actuales. Por otro lado, se ha podido comprobar como algunos equipamientos de importancia histórica y cultural del municipio (Molinos, Puente de la Venta, Ermita de Santa María, Lavadero, ...), actualmente no están situados en entornos que permitan su puesta en valor y correcto funcionamiento o aprovechamiento por parte de la ciudadanía.

En cuanto a los equipamientos ubicados en Suelo No Urbanizable, se puede observar, como un gran número de dotaciones se sitúan en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. La mayor parte de estos equipamientos es de titularidad supramunicipal o privada, cuentan con un carácter singular y están ubicados en zonas con un alto grado de protección medioambiental, lo que será considerado pertinentemente en el marco del presente Plan General.

En cuanto a los espacios libres y zonas verdes, el municipio cuenta con una superficie de 73.221 m², estando la mayor parte de estas zonas con un ajardinamiento ejecutado, siendo necesaria la ejecución de las zonas ubicadas junto al cauce del Río de la Venta, actualmente muy degradadas. Esto arroja una ratio de 9,43 m² por habitante, superior al estándar académico, establecido por el profesor Hernández Aja en 8 m² por habitante. Esta ratio es moderada en el conjunto, aunque se puede comprobar como existe deficiencias en cuanto a la distribución de estas zonas verdes, estando agrupadas más de la mitad en la zona urbana de la urbanización de la Cabezuela, presentando el resto de ámbitos déficits, principalmente en los SUC-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche) y SUC-6. La Dehesilla.

En cuanto a las zonas verdes se considera necesario establecer las medidas necesarias para obtener aquellos espacios libres públicos previstos en el Planeamiento que aun no hayan pasado a ser de titularidad pública y acometer las obras de acondicionamiento y ajardinamiento necesarias para poner dichos espacios al servicio de la población, así como prever nuevas zonas verdes en los crecimientos propuestos.

1.6. Movilidad urbana

En términos de movilidad y transporte se detectan diferentes problemas que atañen al municipio de Cercedilla, siendo éstos de diversa índole y origen, los cuales se explican a continuación.

Por un lado, la **capacidad de la carretera M-622** se ve muy limitada a su paso por el núcleo de Cercedilla. Esto se debe tanto a la reducida sección tipo que presenta en algunos tramos, en los que de forma imperativa se ve separada en calzadas independientes y de un único sentido (Calle Mayor y Calle del Carmen), así como debido al recorrido serpenteante que presenta en algunas zonas como son los pasos sobre el arroyo de la Teja o bajo la línea de ferrocarril.

Esta clara limitación 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), siendo las alternativas que conectan ambas vías escasas o ineficientes. 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 una capacidad suficiente para prestar el servicio que se precisa debido fundamentalmente a su reducida sección. Las demás conexiones entre estas dos carreteras se dan en el municipio de Los Molinos a través de viales urbanos en el centro de la localidad, lo cual no resulta una alternativa válida.

Dentro del casco de Cercedilla, los principales conflictos detectados son, por un lado, la **falta de aparcamiento** y, por otro, la **reducida permeabilidad de la trama vial** sobre el arroyo de la Teja. Las diferentes zonas que componen la trama urbana se encuentran estructuradas por la M-622, alrededor de la cual se ha dado el desarrollo histórico de la localidad, no habiendo alternativas a esta vía para cruzar de un extremo a otro más allá de recorridos sinuosos que no suponen una alternativa ventajosa. En este sentido, el arroyo mencionado limita la movilidad entre las áreas que se encuentran a cada lado. Por otro lado, 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.

Por otro lado, en el núcleo urbano, es de destacar el perfil tipo de la mayoría de las calles del casco antiguo, con calzadas estrechas y aceras de reducida dimensión, lo cual hace difícil la circulación en dos sentidos, así

como el aparcamiento en la vía pública y la circulación de transportes públicos. Por ello debe considerarse la peatonalización de parte de la zona del casco y/o el establecimiento de sistemas de rotación de las plazas de aparcamiento. Estas acciones de peatonalización deberán ir acompañadas de la ampliación de aparcamientos más periféricos, que supongan una alternativa válida a los estacionamientos asociados a los viales del centro del núcleo. A esto se le suma, desde el punto de vista del peatón, la fuerte barrera que supone la línea de ferrocarril, contando con dos pasos superiores y dos inferiores en los cuales, por lo general, las aceras son inexistentes o de dimensiones muy reducidas. Esto provoca que su uso se vea limitado, debido a las reducidas condiciones de seguridad que presentan que los hacen poco atractivos para el peatón.

En las urbanizaciones y colonias de la periferia la red de circulación es suficiente para albergar la movilidad rodada que presentan. El único aspecto conflictivo detectado en ellas es la no urbanización de numerosas calles, tanto en la Colonia Camorritos como en la Colonia Los Arroyuelos, donde parte de los viales no están pavimentados y no existen aceras, lo que condiciona su capacidad y limita su uso.

En términos de **transporte público** el municipio de Cercedilla se encuentra bien comunicado, contando con dos líneas de cercanías y cinco de autobuses, una urbana y cuatro interurbanas. El reparto modal le otorga un 14% de uso frente a otras modalidades de transporte lo cual, a pesar de no ser elevado, supone un porcentaje mayor que en los núcleos de su entorno. El medio de transporte público más utilizado es el autobús interurbano, copando casi tres cuartas partes del uso entre los medios de los que se dispone.

En cualquier caso, Cercedilla se encuentra bien comunicada, teniendo acceso próximo a vías de alta capacidad y directo al centro de Madrid por vía férrea. Aun así, es necesario proponer una nueva estructura urbana que permita conectar las actuales zonas fragmentadas del núcleo de Cercedilla, debido a las barreras urbanas generadas por el río de la Venta, el arroyo de la Teja y la línea de ferrocarril.

1.7. Patrimonio

Actualmente, el catálogo de protección está desactualizado, respecto a los elementos incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y a la legislación vigente (Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid), por lo que se deberá plantear una revisión del mismo. Esta revisión actualizará el listado de elementos a proteger, incorporando aquellos bienes con valores susceptibles de merecer protección que no estuvieran recogidos y eliminando aquellos que no existan en la actualidad o se estime que no cuentan con valores a preservar. Se contemplará también la información relativa a los nuevos estudios de patrimonio realizados en los últimos años. 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.

1.8. Planeamiento

Una de las principales motivaciones que origina la revisión del instrumento de planeamiento general es, por un lado, el agotamiento del modelo propuesto por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1985, tanto por las carencias del modelo urbanístico vigente, como por la necesidad de replantearse en algunos casos mecanismos fijados para la consecución de sus objetivos. Los principales déficits encontrados en cuanto al estado actual del planeamiento del municipio son los siguientes:

- Necesidad de adaptación del planeamiento al marco normativo actual, dado que las Normas Subsidiarias vigentes están aprobadas en el año 1.985 y la Ley de Urbanismo de la Comunidad de Madrid es del año 2001, por lo que las Normas Subsidiarias actuales no se encuentran adaptadas a la legislación vigente en materia de urbanismo.
- El planeamiento vigente no se encuentra adaptado a las distintas legislaciones sectoriales vigentes, no recogiendo de forma satisfactoria la legislación sectorial ambiental, que establece determinaciones concretas para la protección del Suelo No Urbanizable de Protección. El municipio de Cercedilla presenta numerosas afecciones ambientales y sectoriales, condicionando el régimen de usos de los suelos y con implicaciones en la necesaria regulación de los terrenos de las Colonias de Valle de Fuenfria, Las Dehesas, Camorritos y el Puerto de Navacerrada. Estas discrepancias entre la estructura propuesta en las NNSS vigentes y la realidad física del municipio, hacen necesario dotarlo de una nueva herramienta de ordenación.
- Los límites del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado se encuentran desactualizados. Se deben reajustar estos límites en base a los artículos 13 a 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- En cuanto a suelo para usos productivos, el Ayuntamiento de Cercedilla ha identificado la falta de espacios de uso terciario y/o industrial en las Normas Subsidiarias vigentes, por lo que se entiende necesaria la previsión de nuevos suelos que puedan albergar actividad económica y productiva, paliando el carácter monofuncional del municipio, y potenciando un cierto equilibrio de usos.
- Las previsiones de crecimiento estimadas en el presente Plan General, hacen que sea necesario igualmente prever nuevos suelos para crecimientos residenciales, donde los ámbitos pendientes de desarrollo definidos por el planeamiento vigente no pueden asumir la demanda de suelo residencial del municipio. Estos crecimientos sirven igualmente para consolidar el espacio de borde del núcleo urbano de Cercedilla, a la vez que conecta las diferentes zonas urbanas a día de hoy fragmentadas por las barreras físicas impuestas por los cauces del Río de la Venta y Arroyo de la Teja y la línea de ferrocarril. Igualmente se busca reforzar y diversificar las zonas residenciales con actividades productivas y comerciales que puedan ampliar la base económica del municipio, a la vez que se refuerza las dotaciones existentes con nuevas zonas verdes y de equipamientos, ya que se han identificado déficits en los mismos.
- Actualización de las Redes Públicas del municipio, otorgándoles la categoría de Red Supramunicipal, General o Local según su funcionalidad y en cumplimiento de lo establecido por la legislación vigente (Ley 9/2001).
- Actualizar los sistemas de gestión urbanística a modelos más actuales, teniendo como objetivo facilitar la viabilidad de los desarrollos propuestos.
- Se considera que las Normas Urbanísticas actuales están completamente desactualizadas y producen una importante problemática, derivada de la dificultad de aplicación de las ordenanzas y de que una gran parte de las edificaciones actualmente, estarían fuera de ordenación con las ordenanzas vigentes. Por lo que se estima necesario su actualización, de forma que permita una regulación adaptada y precisa de las características de cada parcela, evitando dificultades y ambigüedades en su futura aplicación.
- Se tendrán en cuenta los convenios urbanísticos ya suscritos entre el Ayuntamiento y propietarios particulares.

1.9. Medio socioeconómico

La actividad económica del municipio de Cercedilla se sustenta en el sector servicios, con una tasa de desempleo baja, próxima a las zonas más céntricas de la Comunidad de Madrid, dotando al municipio de un buen nivel socioeconómico. Presenta una población relativamente joven, donde la media de edad de sus habitantes es de 44 años, con una tasa de crecimiento relativo del municipio superior al de las zonas limítrofes, acentuándose la presencia de hogares formados por dos miembros o personas que viven solas. La zona también se ve afectada por la generalización del modelo suburbano de la Sierra Central, donde la presencia de urbanizaciones turísticas de baja densidad con predominio del uso de fin de semana es predominante.

1.9.1. Población

La población de Cercedilla en el año 2023 según el INE es de 7.648 habitantes, lo que supone que desde el inicio de siglo la población ha aumentado aproximadamente un tercio (5.644 habitantes en el año 2000). Una de las principales causas de este aumento poblacional es la cercanía del municipio a Madrid y las buenas comunicaciones que presenta, con acceso directo a la autovía A-6 (Autovía del Noroeste) y a la nacional N-6 desde el núcleo vecino de Guadarrama, y una conexión ferroviaria que une el municipio con la capital.

La estructura demográfica de Cercedilla tiene la forma habitual regresiva, siendo los tramos con mayor población los comprendidos entre los 50 y 60 años.

En cuanto al crecimiento natural de la población, había mostrado un crecimiento vegetativo positivo de forma mantenida desde la década de los 80, pero decrecientes los últimos años, como en 2021 donde se produjeron 19 defunciones más que nacimientos.

El saldo migratorio también presenta un balance positivo en los últimos 30 años con un crecimiento mantenido, cabe destacar un importante descenso entre el 2007 hasta el 2012, tras el que se produjo una acentuada subida hasta el año 2020 cuando alcanza su mayor tasa. En el 2021 se produce un ligero descenso con un porcentaje de tasa de migración del 24,05%.

Los procesos demográficos actuales en la Comunidad Autónoma de Madrid afectan a la situación demográfica del municipio de Cercedilla debido principalmente a su proximidad al área metropolitana de la capital y a la buena accesibilidad del municipio, como ya se ha comentado anteriormente. Estos procesos se caracterizan por una dinámica de difusión desde el centro de la comunidad (la capital), hacia los municipios cada vez más periféricos.

En resumen, se puede concluir que Cercedilla a pesar de tener un crecimiento vegetativo negativo en los últimos años, el saldo migratorio positivo hace contar con unas perspectivas de aumento de la población. En los últimos años el incremento en el número de habitantes ha sido considerable, por lo que cabe esperar que la tendencia de crecimiento poblacional se mantenga en adelante.

1.9.2. Economía y empleo

La base económica del municipio se centra en el sector servicios, constituido fundamentalmente por establecimientos de comercio, restaurantes, bares, instituciones financieras, etc., que supone prácticamente el

90% del volumen de actividades económicas. Por detrás del sector servicios se encuentra el sector de la construcción con un 10% del volumen de actividades económicas, siendo la industria y el sector primario prácticamente residuales en el municipio (menos de un 3% del PIB).

Las cifras de paro habían experimentado un aumento significativo desde el año 2009, debido a la crisis económica general que vive el país. Sin embargo, a partir del año 2014, se inició un descenso del desempleo en Cercedilla, pasando de los 537 parados en 2014 a los 362 parados en 2020, lo que puede indicar un cambio de tendencia para los próximos años, independientemente del repunte en 2021 donde el número de parados levemente, donde la pandemia de COVID posiblemente ha tenido repercusión en el sector servicios como actividad principal del municipio. Cabe mencionar que la tasa de desempleo municipal de Cercedilla se sitúa por debajo de los índices autonómicos con una ratio similar a los municipios de la zona centro con índices relativamente bajos de desempleo.

Con fin de diversificar la actividad económica en el municipio, actualmente focalizada en el sector servicios, el Plan General deberá plantear el refuerzo del sector terciario e industrial, planteando nuevos suelos urbanizables, al no existir suelo vacante para este uso en la localidad. La zona este del núcleo urbano de Cercedilla, donde no existen afecciones ambientales, próxima a la carretera principal N-622 y a la bolsa de equipamientos urbanos aislados de la trama urbana, la convierte en un lugar idóneo para estos usos.

Dada la importancia del sector turístico en el municipio, se deberán proponer medidas de regulación del uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y la calidad urbana del entorno para la ciudadanía.

Capítulo 2. CONCLUSIONES

Cercedilla es un municipio que destaca por la alta calidad ambiental de su medio natural y de su entorno urbano, lo que añadido a su cercanía a Madrid, situada a unos 60 km, a los buenos accesos a las autovías y carreteras A-6, N-6 y M-607 y su óptima conexión ferroviaria con la capital, le confiere enormes posibilidades de desarrollo tanto desde un punto de vista económico como residencial. El entorno natural de Cercedilla posee una calidad ambiental y paisajística superior a la mayoría de los municipios de la zona metropolitana de Madrid, lo cual es un aliciente para atraer población y nuevos residentes.

Por otro lado, se ha podido comprobar como el planeamiento vigente, con casi 40 años de antigüedad, está completamente agotado y obsoleto, no estando adaptado a la legislación urbanística y sectorial que se ha ido aprobando desde su aprobación, lo que ha generado una desactualización general en casi todos los aspectos que afectan a la ordenación urbanística y medioambiental del municipio.

El presente Plan General se planteará como un instrumento urbanístico que tomando como punto de partida los problemas diagnosticados y las fortalezas detectadas, permita establecer unas estrategias y una propuesta de ordenación del término municipal de Cercedilla, que garantice la viabilidad y sostenibilidad del modelo territorial, que fomente la mejora de los ámbitos urbanos y natural del municipio y que sea de fácil aplicación durante el periodo de vigencia del Plan.

El nuevo Plan General deberá proponer una ciudad de carácter residencial de calidad, dando continuidad al modelo urbano de baja densidad existente en el municipio de Cercedilla, fomentando la variedad de tipologías residenciales unifamiliares en los nuevos desarrollos.

En este Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla, en aplicación a lo establecido en el Art. 56 de la Ley 9/2001, se incluirán los criterios, objetivos y propuestas generales, así como las alternativas de ordenación posibles. Este documento contendrá también el 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.