

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

DOCUMENTO DE AVANCE

OCTUBRE 2024

BLOQUE III DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1
FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Promotor:



AYUNTAMIENTO DE
CERCEDILLA

Empresa Redactora:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CERCEDILLA (MADRID)



DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE III - VOLUMEN 1

FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez
Pedro Tarancón Gómez

Equipo Redactor:

Javier Ruiz Sánchez
Fernando Carmona Mateos
Silvia Blanco Pisabarro
Natalia González Alonso
Luis Miguel Ramos del Cerro
David Gistau Cosculluela
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Ibarguren Fernández
Diego Carrera Pérez
Francisco Barreales Carrasco
Carmen Cordero González
Elena Arranz Borreguero
Jorge Blanco Moro
Lara Caamaño Fernández
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Marta Gayo Modino
Luis Diéguez 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
Arquitecto
Arquitecto
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, 2^a planta
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO I. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	4
Capítulo 1. División del Suelo en Áreas Homogéneas	5
Capítulo 2. Fichas de las Áreas Homogéneas.....	6
2.1. AH-1. Casco antiguo.....	6
2.2. AH-2. Norte del ferrocarril.....	9
2.3. AH-3. Sureste del ferrocarril	12
2.4. AH-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	15
2.5. AH-5. Urbanización La Cabezuela.....	18
2.6. AH-6. La Dehesilla.....	21
TÍTULO II. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	24
Capítulo 1. Actuaciones Aisladas.....	25
1.1. AA-1. Cerro Colgado – Río Navia – Río Guadiana.....	26
1.2. AA-2. Calle de las Heras.	27
1.3. AA-3. Calle Cerquijo.	28
1.4. AA-4. Calle de los Cantos Gordos	29
1.5. AA-5. Calle de las Huertas – Río Pradillo	30
1.6. AA-6. Camino Navalcaballo – Calle Manuel Gómez Amezúa	31
TÍTULO III. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	32
Capítulo 1. Fichas de Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado	33
1.1. SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)	34
1.2. SUNC-2. UASU-3. Colonia Farmacéutica	38
1.3. SUNC-3. UASU-5	42
1.4. SUNC-4. UA Dotacional	46
1.5. SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas	50
TÍTULO IV. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS).....	54
Capítulo 1. Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado	55
1.1. SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)	56
1.2. SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)	60
1.3. SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos).....	63
1.4. SURS-4. Arroyo de la Teja	66
1.5. SURS-5. Los Pradillos	69
1.6. SURS-6. Río de la Venta Sur	72
1.7. SURS-7. Cementerio Ampliación.....	75

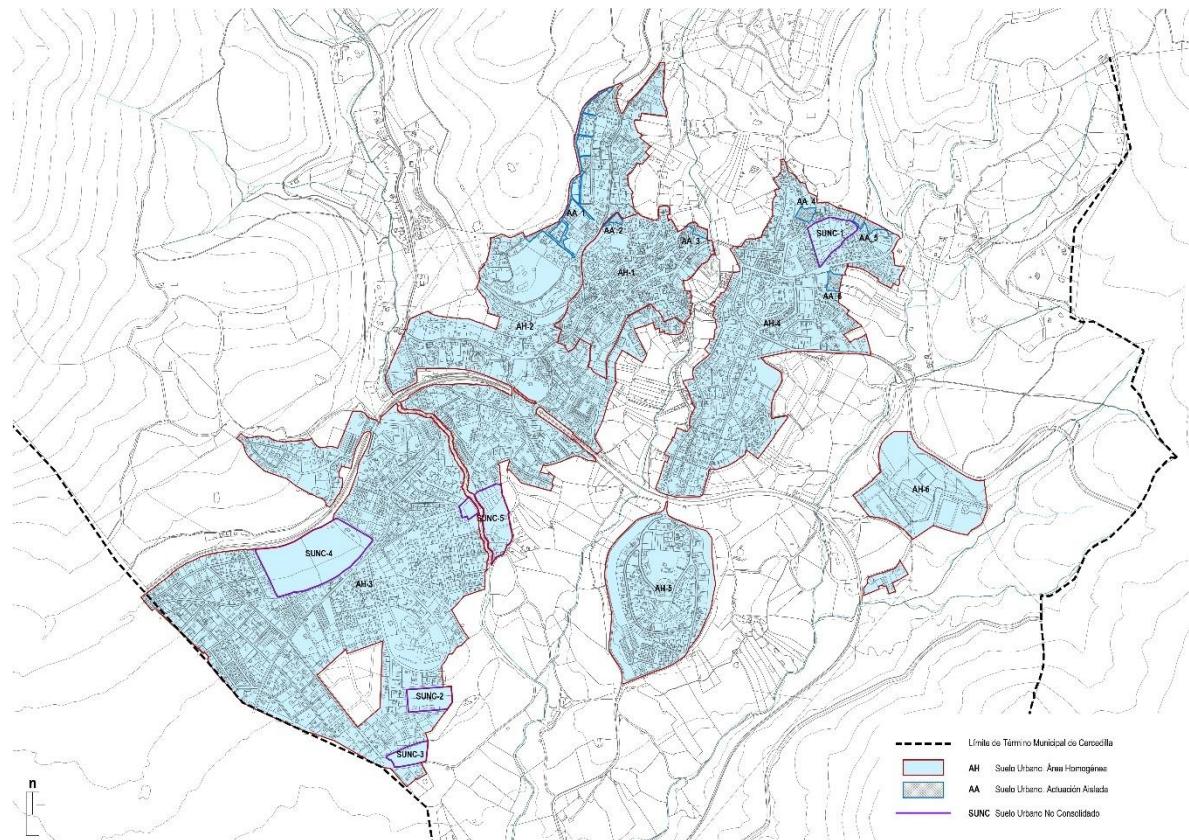
Título I.

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

Capítulo 1. DIVISIÓN DEL SUELO EN ÁREAS HOMOGÉNEAS

La totalidad del Suelo Urbano clasificado en el presente Plan General ha sido dividida en un total de **seis Áreas Homogéneas**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001. A continuación, se relacionan las Áreas Homogéneas definidas, junto con la superficie de suelo y los ámbitos de actuación incluidos en cada una de ellas:

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

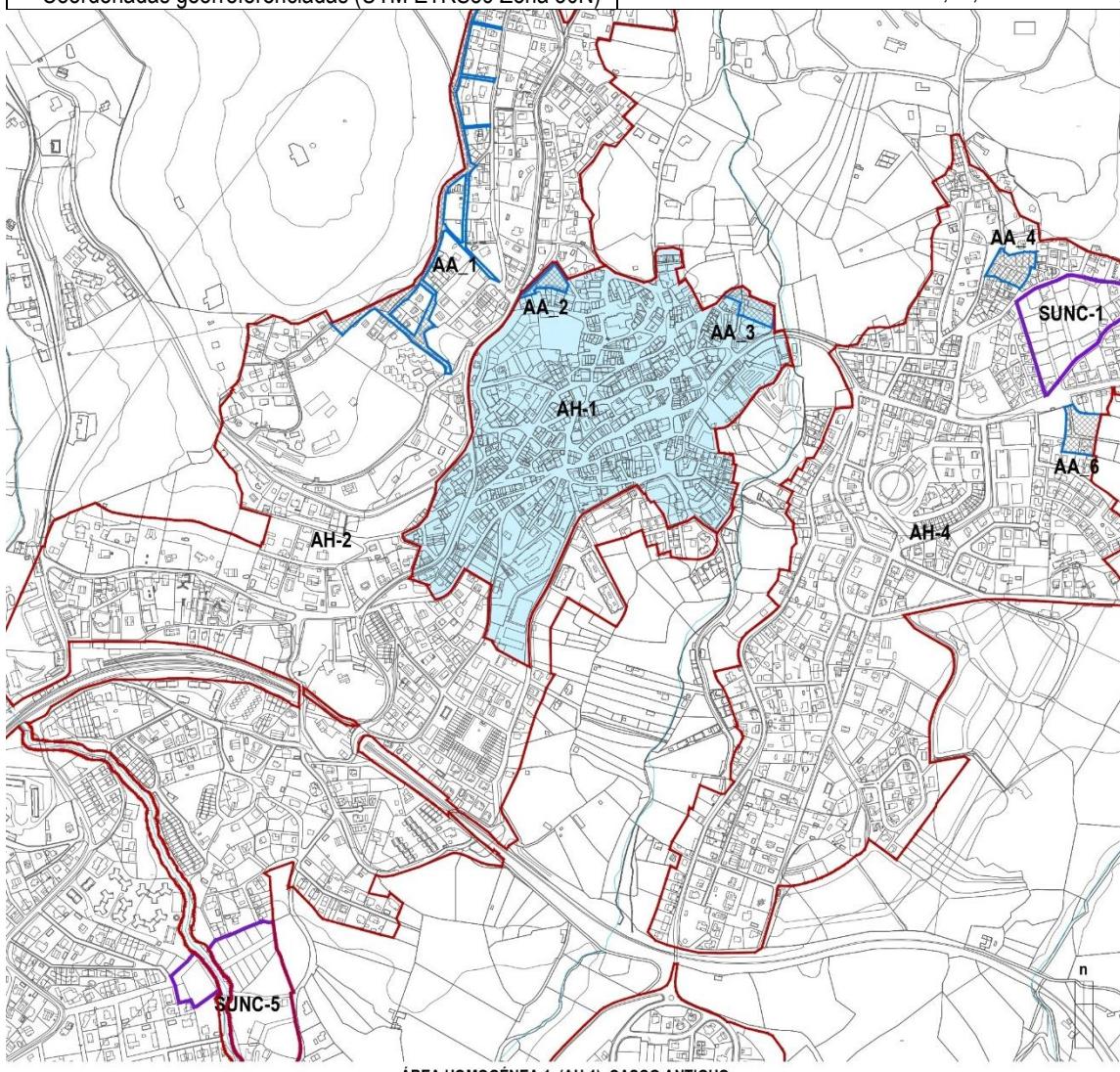


Capítulo 2. FICHAS DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS

2.1. AH-1. Casco antiguo

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)	AVANCE
--	--------

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Casco antiguo	AH-1
CARACTERÍSTICAS GENERALES		
Nombre del Área Homogénea	Casco antiguo	
Superficie del Área Homogénea (m ² s)	206.683,00	
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar	
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado	
Ámbitos de Actuación en SUNC	0	
LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)		
Coordinadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 410.810,91; Y = 4.510.520,85	

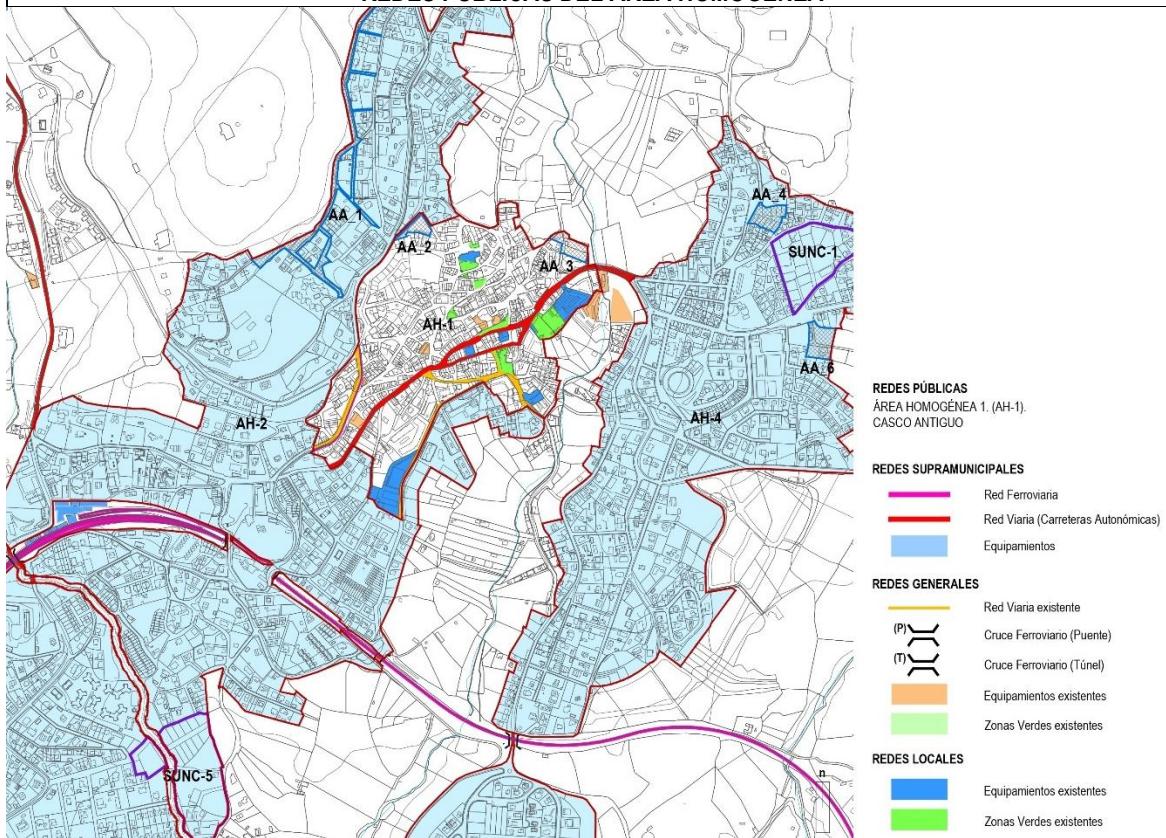


Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

AVANCE

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Casco antiguo	AH-1
SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
<p>El Área Homogénea AH-1 (Casco antiguo) está constituida por el núcleo original de la localidad de Cercedilla, junto con todas las ampliaciones de casco y ensanches desarrollados de forma concéntrica en torno al mismo, acotados al oeste parcialmente por el trazado de la línea de ferrocarril que une con el Puerto de Navacerrada, al norte con las zonas protegidas, al este con el Arroyo de la Teja y al sur con el Área Homogénea 2.</p> <p>Se delimita como un área homogénea única, a pesar de que incluye crecimientos de diferente intensidad y tipologías, porque constituye una clara unidad en lo funcional: los servicios locales abastecen a todo el núcleo, que es recorrible completamente de forma peatonal debido su tamaño y a la inexistencia de barreras en el mismo. El uso global del área homogénea es el residencial, con tipologías de vivienda colectiva y unifamiliar.</p> <p>La morfología de la estructura urbana de esta zona urbana es irregular, conformando pequeñas manzanas ocupadas en su mayor parte por la edificación, distribuidas mediante una compleja trama de espacios libres y viarios de reducidas dimensiones y de orografía pronunciada debido a los importantes desniveles que se presentan en la zona.</p> <p>La edificación tiene una altura máxima de 3 plantas, aunque se pueden encontrar numerosos edificios de vivienda multifamiliar que cuentan con 4 y 5 alturas. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ferrocarriles: el trazado de la línea C-9 de Cercanías (Cercedilla – Puerto de Navacerrada), discurre al oeste del ámbito. • Red viaria: La carretera M-622 atraviesa longitudinalmente la zona en dirección este-oeste, bifurcándose en las inmediaciones de la Plaza Mayor. • Equipamientos: Ayuntamiento, Biblioteca municipal, Oficina de Turismo, Escuela Municipal de Danza, Aparcamientos públicos de Plaza Nueva, ... • Espacios libres: Plaza Mayor, donde se ubica el Ayuntamiento, la Plaza Nueva, la Plaza junto a la Iglesia de San Sebastián y la Plaza María Mínguez. 		

REDES PÚBLICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA



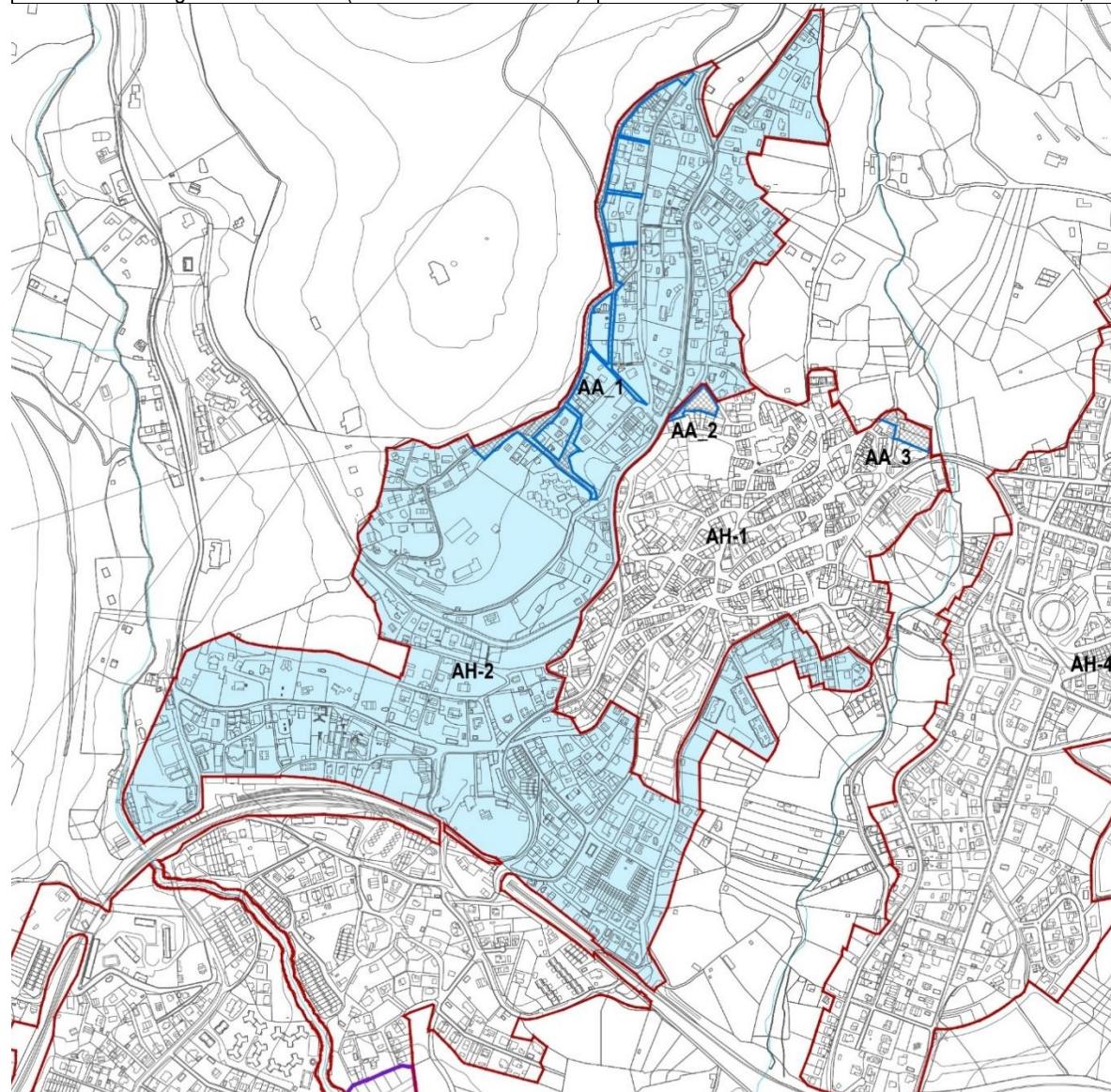
Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

AVANCE

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

2.2. AH-2. Norte del ferrocarril

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA		Norte del ferrocarril
CARACTERÍSTICAS GENERALES		
Nombre del Área Homogénea	Norte del ferrocarril	
Superficie del Área Homogénea (m ² s)	517.769,00	
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar	
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado	
Ámbitos de Actuación en SUNC	0	
LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)		
Coordinadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 410.417,57; Y = 4.510.654,07	

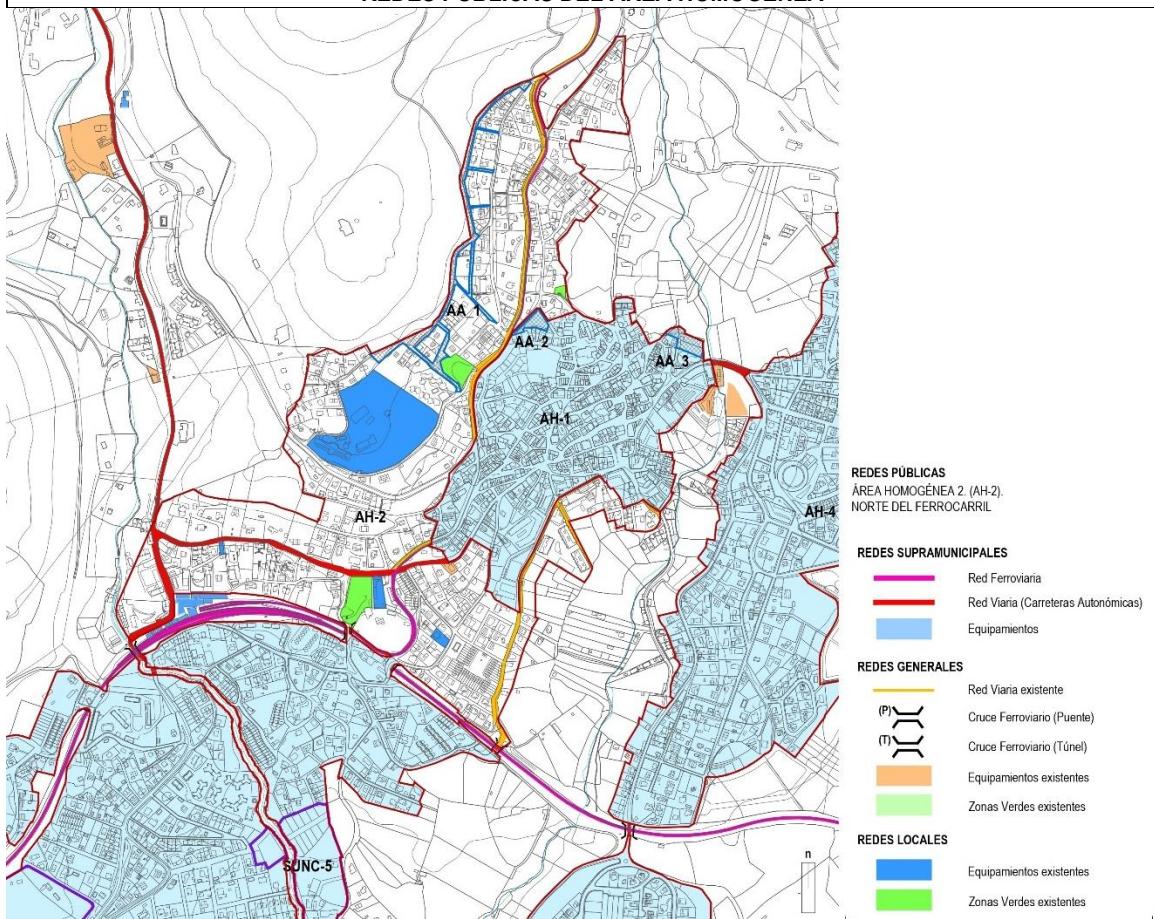


Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

AVANCE

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA		Norte del ferrocarril	AH-2
SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
<p>El Área Homogénea 2 se ubica al oeste del Casco Antiguo, formando un crecimiento urbano situado en las partes bajas del Cerro Colgado, que se apoya en el trazado de la M-622 y la Avenida Francisco Ruano en la zona sur y junto a la Avenida Ramón y Cajal - Calle José Aguinaga y la línea de ferrocarril (C-9) en la zona norte. La estructura viaria y de las manzanas se articula a partir de estos elementos, adaptándose a la pronunciada orografía de la zona.</p> <p>Se contempla como una única Área Homogénea al tratarse de la expansión natural del Casco Antiguo, que presenta unas características propias y diferenciadas del núcleo original, que constituyen una clara unidad en lo funcional. El uso global del área homogénea es el residencial, con algunas tipologías de vivienda colectiva, siendo la predominante la residencia unifamiliar aislada conformando una trama urbana muy poco densa, principalmente en la zona sur junto a la estación de ferrocarril y en la zona norte del ámbito.</p> <p>La edificación tiene una altura máxima de 2 plantas, aunque se pueden encontrar agrupaciones de edificios de vivienda multifamiliar que cuentan con 4 y 5 alturas (La Erillas y Vista Hermosa). En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ferrocarriles: el trazado de la línea C-9 de Cercanías (Cercedilla – Puerto de Navacerrada), discurre al este del ámbito en dirección norte-sur. • Red viaria: La carretera M-622 atraviesa longitudinalmente el área en dirección este-oeste, y la Avenida Ramón y Cajal - Calle José Aguinaga, en dirección norte – sur, junto al ferrocarril, con el que comparte el espacio público. • Equipamientos: Oficina de Correos, el Colegio de Nuestra Señora de la Paloma, ubicado en una parcela de grandes dimensiones, dos residencias de ancianos, ... • Espacios libres: cuenta con dos parques de escala local: Pradoluengo y Las Erillas. 			

REDES PÚBLICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA

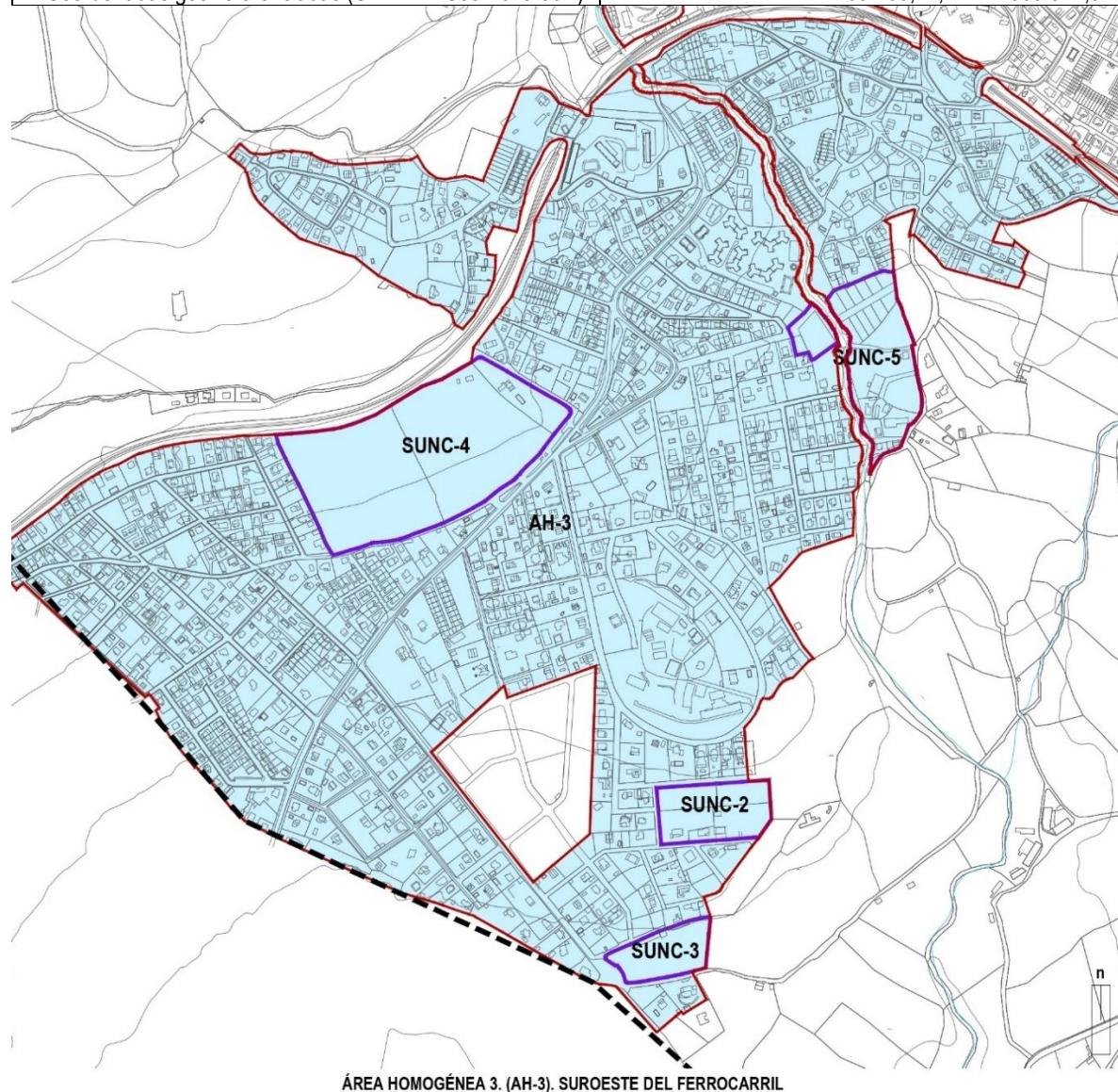


Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE	
FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA		Norte del ferrocarril	
DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	517.769,00	
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	0,00	
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	137.286,00	
Superficie edificable	(m ² c)	130.659,81	
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	824	
Densidad de viviendas	(viv/ha)	15,92	
Densidad de viviendas corregida*	(viv/ha)	13,17	
Coeficiente de edificabilidad	(m ² c/m ² s)	0,25	
Coeficiente de edificabilidad corregido*	(m²c/m²s)	0,23	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	15.190,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	15.190,00	
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	505,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	13.236,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES GENERALES	13.741,00	
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	37.074,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	8.376,00	
	Red viaria	63.202,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES LOCALES	108.652,00	
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	45.450,00	
Est. de Redes Locales (m ² s/viv.)	55,14	Est. de Redes Locales (m ² s/100m ² c)	34,78

(*) Se corrige el coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea no incluyendo las edificaciones con la ordenanza CA. Residencia Colectiva en Altura, ya que se considera que no son compatibles con el modelo de ciudad que se va a plantear para Cercedilla y aumenta considerablemente la superficie edificada, la densidad y el coeficiente de edificabilidad del ámbito.

2.3. AH-3. Sureste del ferrocarril

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA		Suroeste del ferrocarril
CARACTERÍSTICAS GENERALES		
Nombre del Área Homogénea	Suroeste del ferrocarril	
Superficie del Área Homogénea (m ² s)	1.224.013,00	
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar	
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado	
Ámbitos de Actuación en SUNC	SUNC-2; SUNC-3; SUNC-4; SUNC-5	
LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)		
Coordinadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 409.766,71; Y = 4.509.374,94	

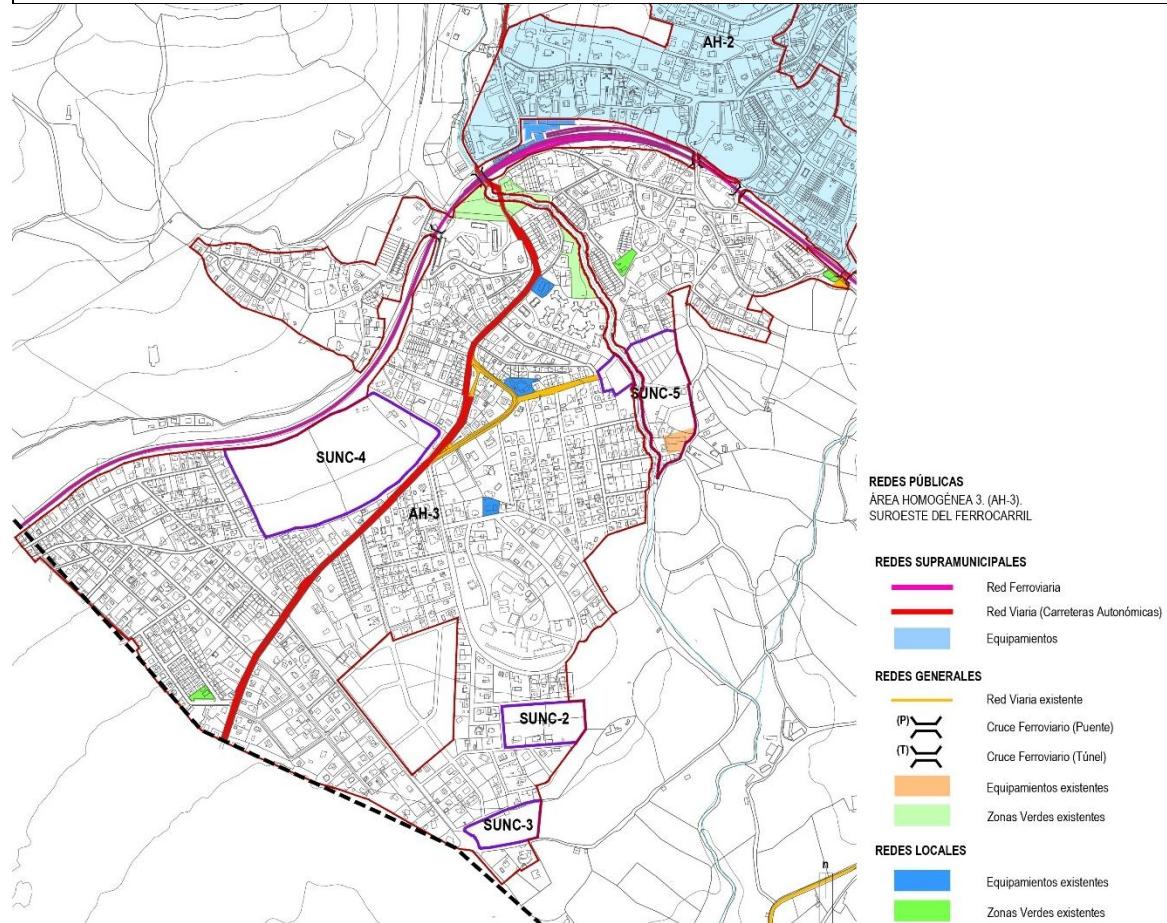


Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

AVANCE

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA		Suroeste del ferrocarril	AH-3
SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
<p>El Área Homogénea 3 se sitúa al sur del trazado de las vías del ferrocarril, en una zona con una orografía menos compleja que el resto de los ámbitos urbanos, estando atravesada por el cauce del Río de la Venta y conectada mediante la carretera M-622 con el norte de Cercedilla y el municipio de Los Molinos al sur. Se considera como un Área Homogénea única a pesar de tratarse de un ámbito discontinuo, partido por el mencionado cauce, al contar con unas características análogas propias y diferenciadas del resto del entorno urbano, que constituyen funcionalmente un ámbito unitario.</p> <p>El uso global es el residencial, con algunas tipologías de vivienda colectiva, localizadas en tres grandes agrupaciones residenciales (San Andrés, El Tomillar y Peña Blanca), siendo la predominante la residencia unifamiliar aislada conformando una trama urbana de manzanas regulares de baja densidad.</p> <p>La edificación tiene una altura máxima de 2 plantas, excepto las agrupaciones de vivienda multifamiliar que cuentan con 4 y 5 alturas. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ferrocarriles: el trazado de la línea C-8 de Cercanías (Cercedilla – Madrid), discurre al norte del ámbito. • Red vial: La carretera M-622 atraviesa el ámbito en dirección norte-sur. • Equipamientos: Cuenta con muy pocos equipamientos, entre los que se encuentran la Ermita de Santa María de la Cabeza, la escuela infantil y dos residencias de personas mayores. • Espacios libres: cuenta con dos zonas en las inmediaciones del Río de la Venta. 			

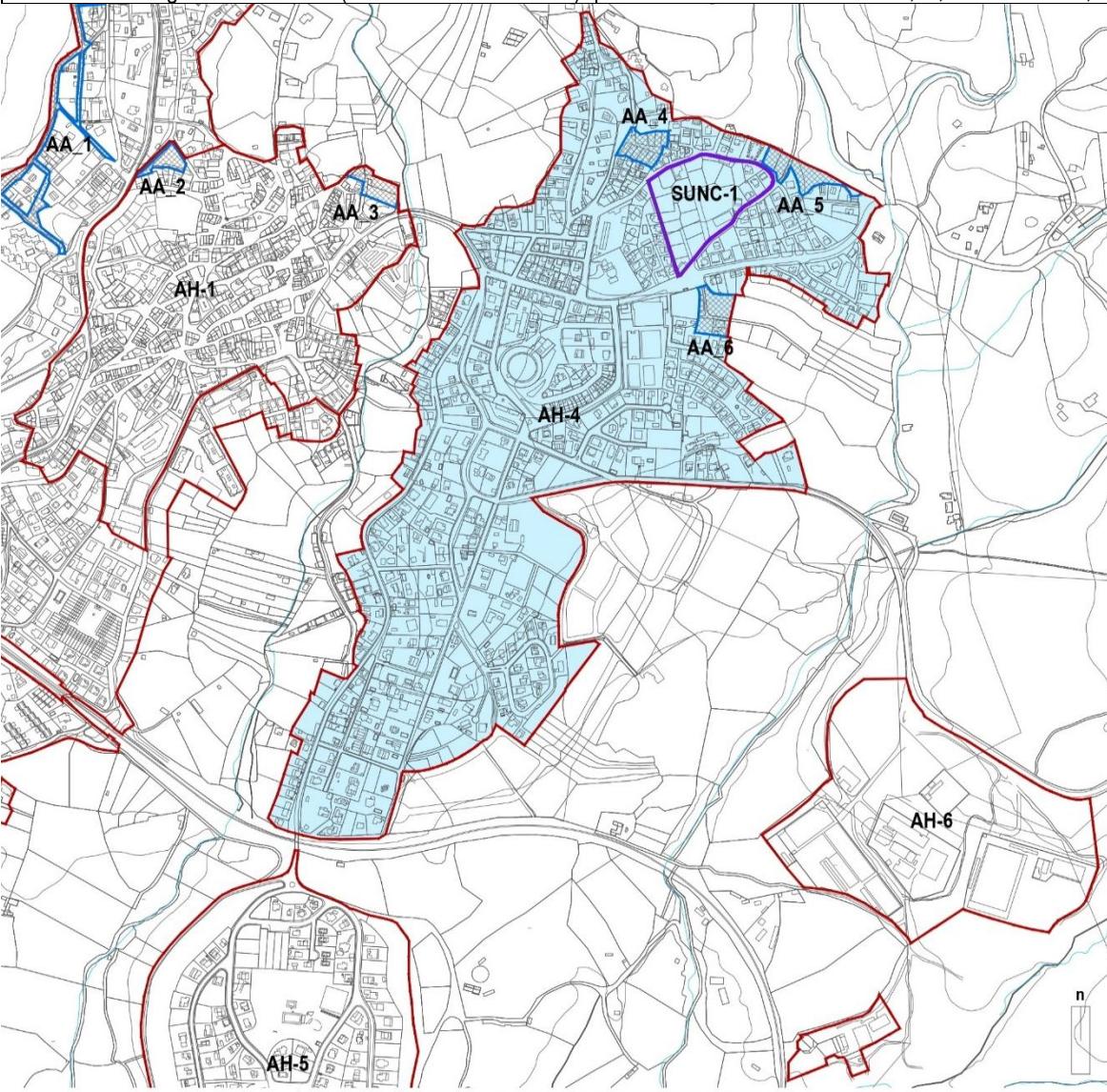
REDES PÚBLICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA



Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE	
FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA		Suroeste del ferrocarril	
DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	1.224.013,00	
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	131.449,00	
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	258.290,00	
Superficie edificable	(m ² c)	264.448,56	
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	1.463	
Densidad de viviendas	(viv/ha)	13,39	
Densidad de viviendas corregida*	(viv/ha)	11,12	
Coeficiente de edificabilidad	(m ² c/m ² s)	0,24	
Coeficiente de edificabilidad corregido*	(m²c/m²s)	0,22	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	18.482,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	18.482,00	
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	2.140,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	12.718,00	
	Red viaria	6.997,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES GENERALES	21.855,00	
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	4.171,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	2.782,00	
	Red viaria	282.753,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES LOCALES	289.706,00	
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	6.953,00	
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	4,75	Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)	2,63

(*) Se corrige el coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea no incluyendo las edificaciones con la ordenanza CA. Residencia Colectiva en Altura, ya que se considera que no son compatibles con el modelo de ciudad que se va a plantear para Cercedilla y aumenta considerablemente la superficie edificada, la densidad y el coeficiente de edificabilidad del ámbito.

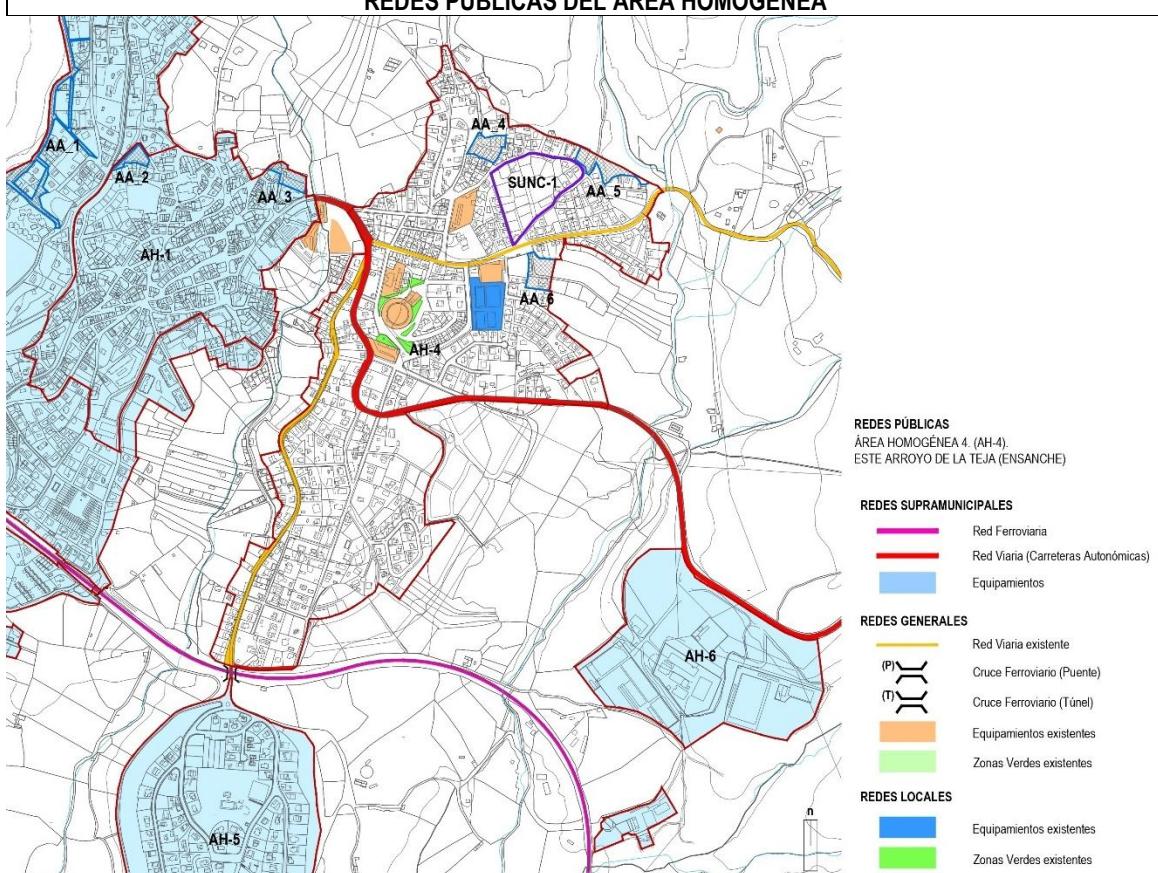
2.4. AH-4. Este del arroyo de la Teja (Ensanche)

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA		Este del arroyo de la Teja (Ensanche)
CARACTERÍSTICAS GENERALES		
Nombre del Área Homogénea	Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	
Superficie del Área Homogénea (m ² s)	489.360,00	
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar	
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado	
Ámbitos de Actuación en SUNC	SUNC-1	
LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)		
Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 411.378,75; Y = 4.510.381,01	
		

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

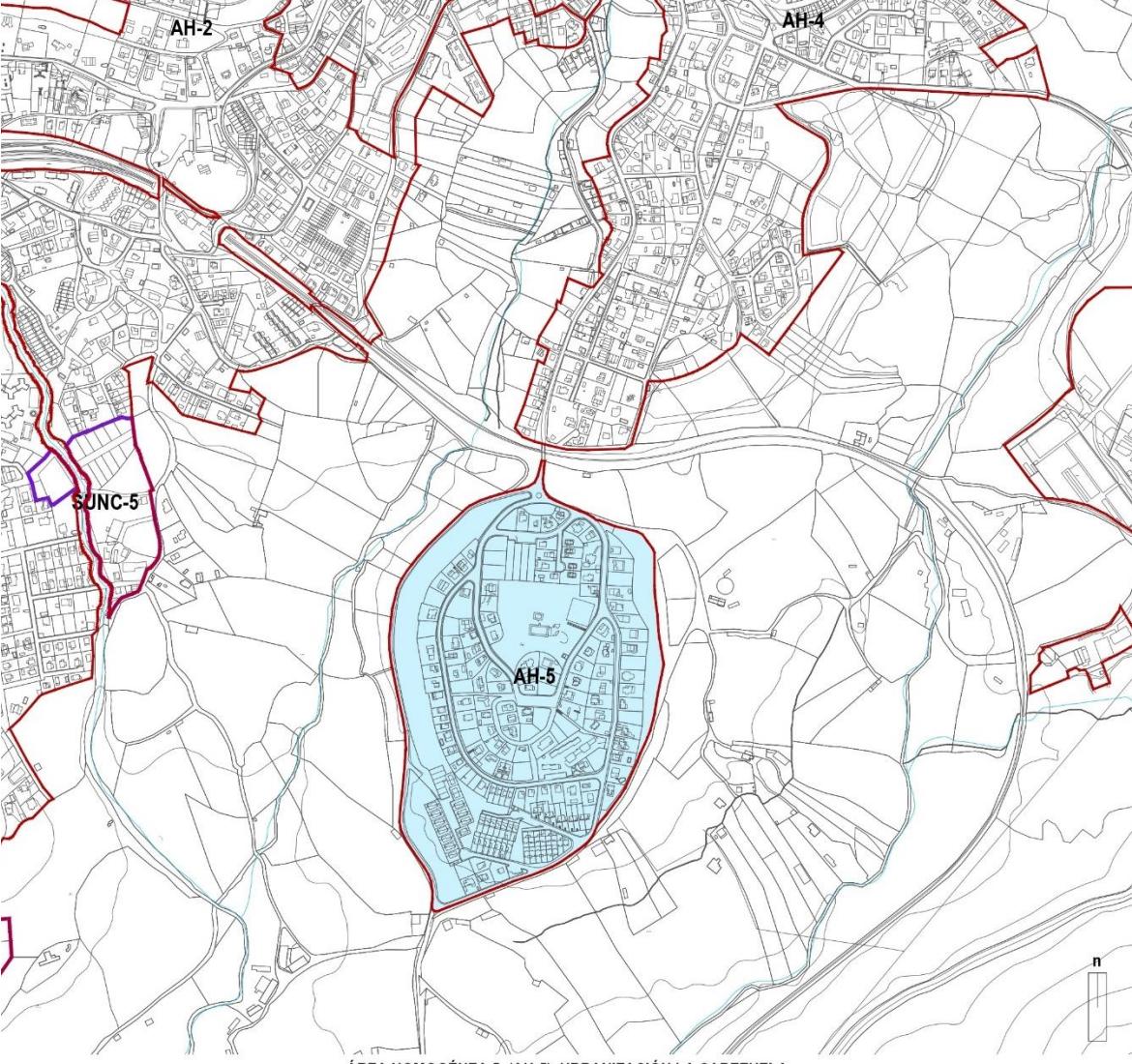
AVANCE

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Este del arroyo de la Teja (Ensanche)	AH-4
SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
<p>El Área Homogénea AH-4, está formada por el núcleo urbano situado al este del Casco Antiguo y el cauce del Arroyo de la Teja, limitando al norte con las zonas protegidas, al este con dos sectores de Suelo Urbanizable asumidos del planeamiento vigente (SURS-1. SAU-1. Las Fuentes y SURS-2. SAU-2. Navalcaballo) y al sur con el trazado de la línea ferroviaria (C-8. Cercedilla-Madrid). Este núcleo se encuentra atravesado por dos importantes ejes viarios, la carretera autonómica M-622, en dirección este-oeste y el Camino Viejo de El Escorial, que discurre del norte hacia el sur, conectando con la Urbanización de la Cabezuela.</p> <p>Se plantea como un Área Homogénea, ya que es un ámbito urbano autónomo, que presenta una considerable homogeneidad tipológica, un relativo aislamiento con el resto de zonas urbanas, y un tamaño adaptado a los recorridos para acceder peatonalmente a los equipamientos. El uso global es el residencial, siendo las tipologías unifamiliares aisladas las predominantes, conformando una trama de baja densidad.</p> <p>La edificación tiene una altura máxima de 2 plantas, excepto alguna edificación de vivienda multifamiliar que cuenta con 4 alturas. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ferrocarriles: el trazado de la línea C-8 de Cercanías (Cercedilla – Madrid), discurre al sur del ámbito. • Red viaria: la carretera M-622 atraviesa el ámbito en dirección este-oeste y norte-sur el Camino Viejo de El Escorial. • Equipamientos: cuenta con varios equipamientos relevantes, entre los que se encuentran la Plaza de Toros, el Cuartel de la Guardia Civil, Centro Médico y el Pabellón Deportivo. • Espacios libres: cuenta con pequeñas zonas verdes en las inmediaciones de la Plaza de Toros. 		
REDES PÚBLICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA		



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

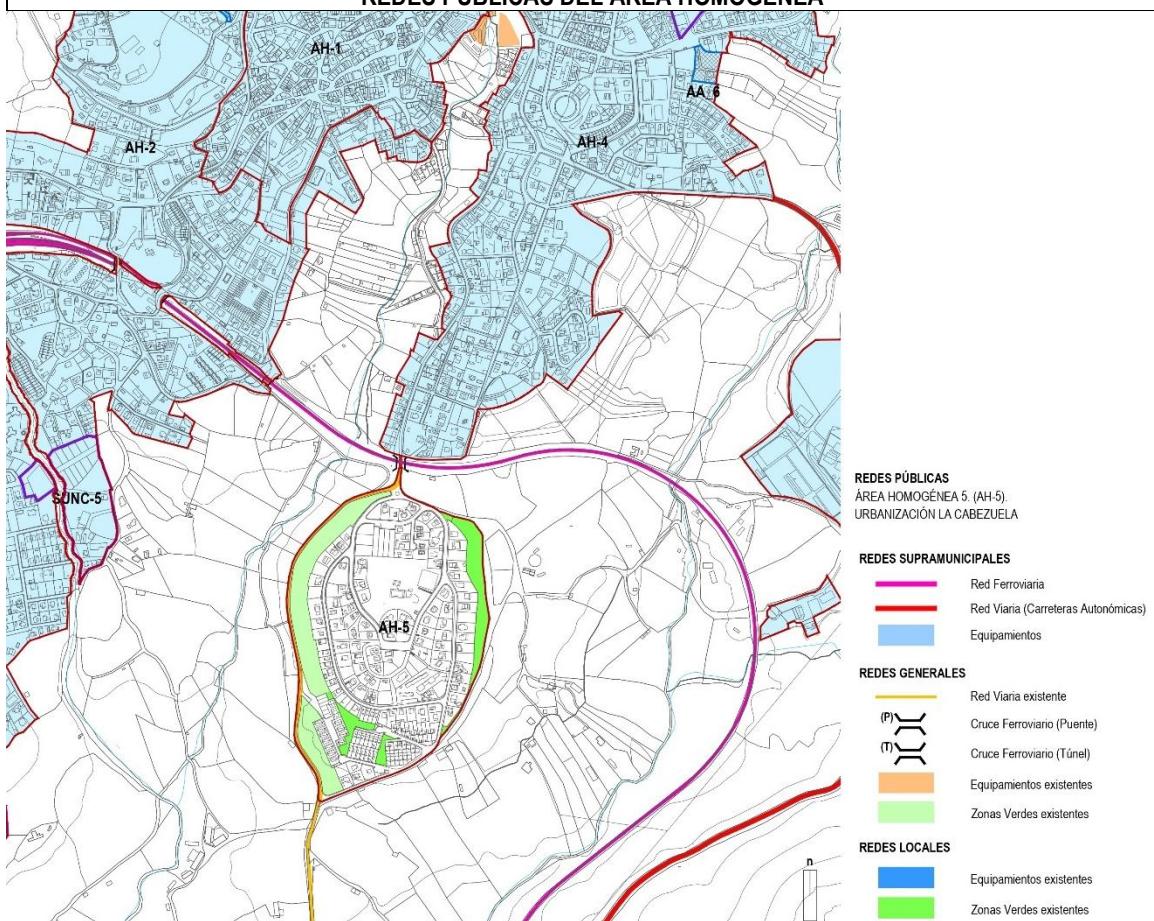
2.5. AH-5. Urbanización La Cabezuela

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA		Urbanización La Cabezuela
CARACTERÍSTICAS GENERALES		
Nombre del Área Homogénea		Urbanización La Cabezuela
Superficie del Área Homogénea (m ² s)		217.266,00
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario		Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo		Suelo Urbano Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC		0
LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)		
Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)		X = 410.909,85; Y = 4.509.346,46
 <p>ÁREA HOMOGÉNEA 5. (AH-5). URBANIZACIÓN LA CABEZUELA</p>		

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

AVANCE

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA		Urbanización La Cabezuela	AH-5
SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
<p>El Área Homogénea AH-5, delimita la Urbanización de la Cabezuela, un desarrollo urbano que comienza a gestarse en la década de los 70, estando incluida como Suelo Urbano en las NNSS vigentes. Esta zona urbana se ubica en lo alto de un promontorio situado al sur del AH-4 (Este del Arroyo de la Teja-Ensanche), con el que se conecta a través de un puente sobre la línea ferroviaria, por donde discurre el Camino Viejo de El Escorial, al oeste del ámbito. La trama urbana se articula generando anillos concéntricos, situándose en la base de la urbanización unas bandas de zonas verdes, protegiendo las manzanas de uso residencial unifamiliar situadas en el interior.</p> <p>Se contempla como Área Homogénea debido a su aislamiento respecto a los otros núcleos urbanos, que genera un entorno autónomo, además de contar con una importante homogeneidad tipológica. El uso global es el residencial, siendo las tipologías unifamiliares aisladas las predominantes con una altura máxima de 2 plantas, conformando una trama de baja densidad.</p> <p>En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ferrocarriles: el trazado de la línea C-8 de Cercanías (Cercedilla – Madrid), discurre al norte del ámbito. • Red viaria: el Camino Viejo de El Escorial atraviesa el ámbito en dirección norte-sur • Equipamientos: tan solo cuenta con un equipamiento privado situado en el centro de la urbanización. • Espacios libres: cuenta con grandes zonas verdes en las partes bajas de la colina, formando unas franjas de protección con el Suelo No Urbanizable. 			
REDES PÚBLICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA			

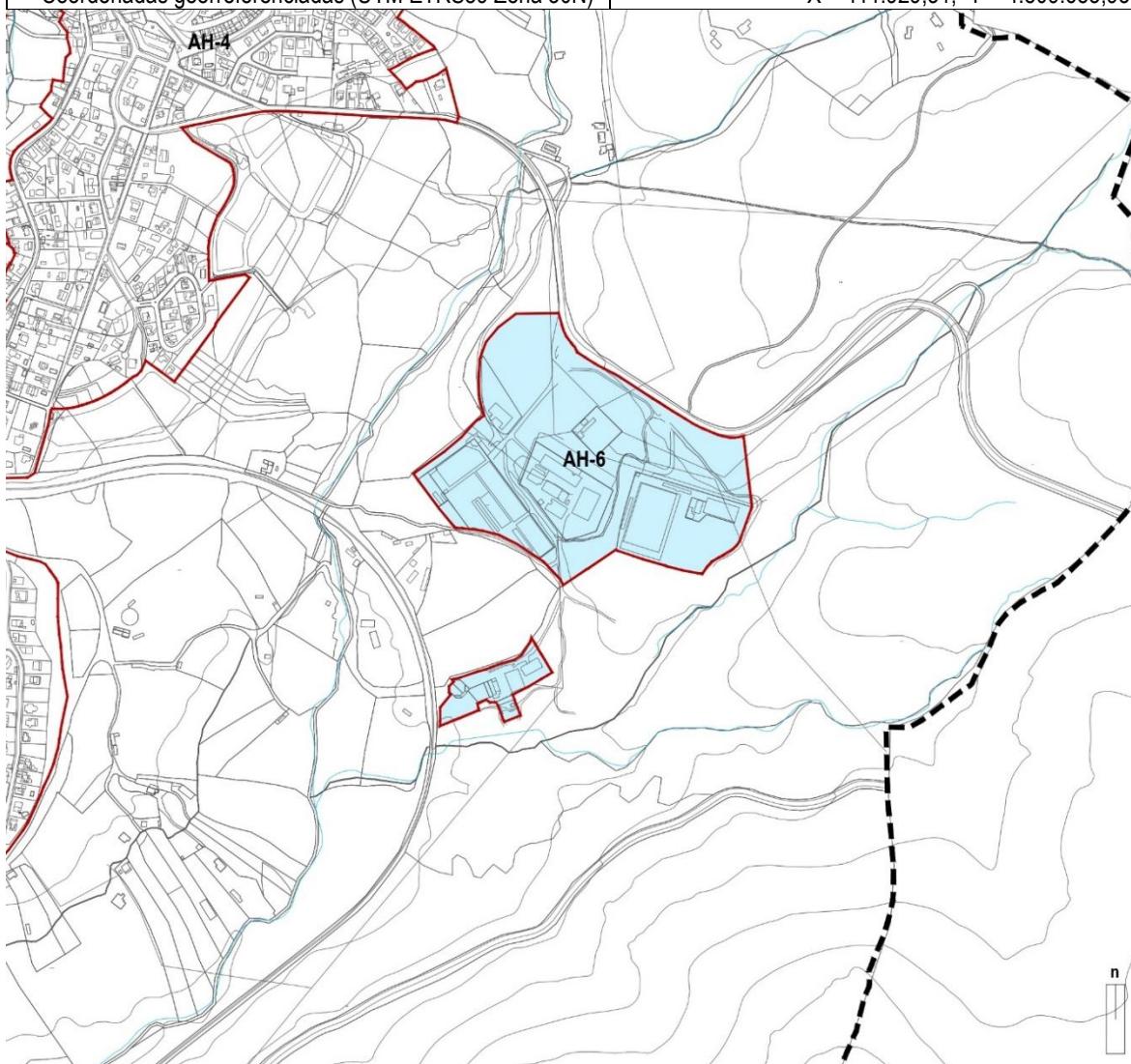


Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE	
FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA		Urbanización La Cabezuela	
		AH-5	
DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	217.266,00	
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	0,00	
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	39.708,00	
Superficie edificable	(m ² c)	39.990,06	
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	304	
Densidad de viviendas	(viv/ha)	14,00	
Coeficiente de edificabilidad	(m²c/m²s)	0,18	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	0,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	0,00	
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	26.516,00	
	Red viaria	5.940,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES GENERALES	32.456,00	
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	13.805,00	
	Red viaria	49.823,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES LOCALES	63.628,00	
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	13.805,00	
Est. de Redes Locales (m ² s/viv.)	45,39	Est. de Redes Locales (m ² s/100m ² c)	34,52

2.6. AH-6. La Dehesilla

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

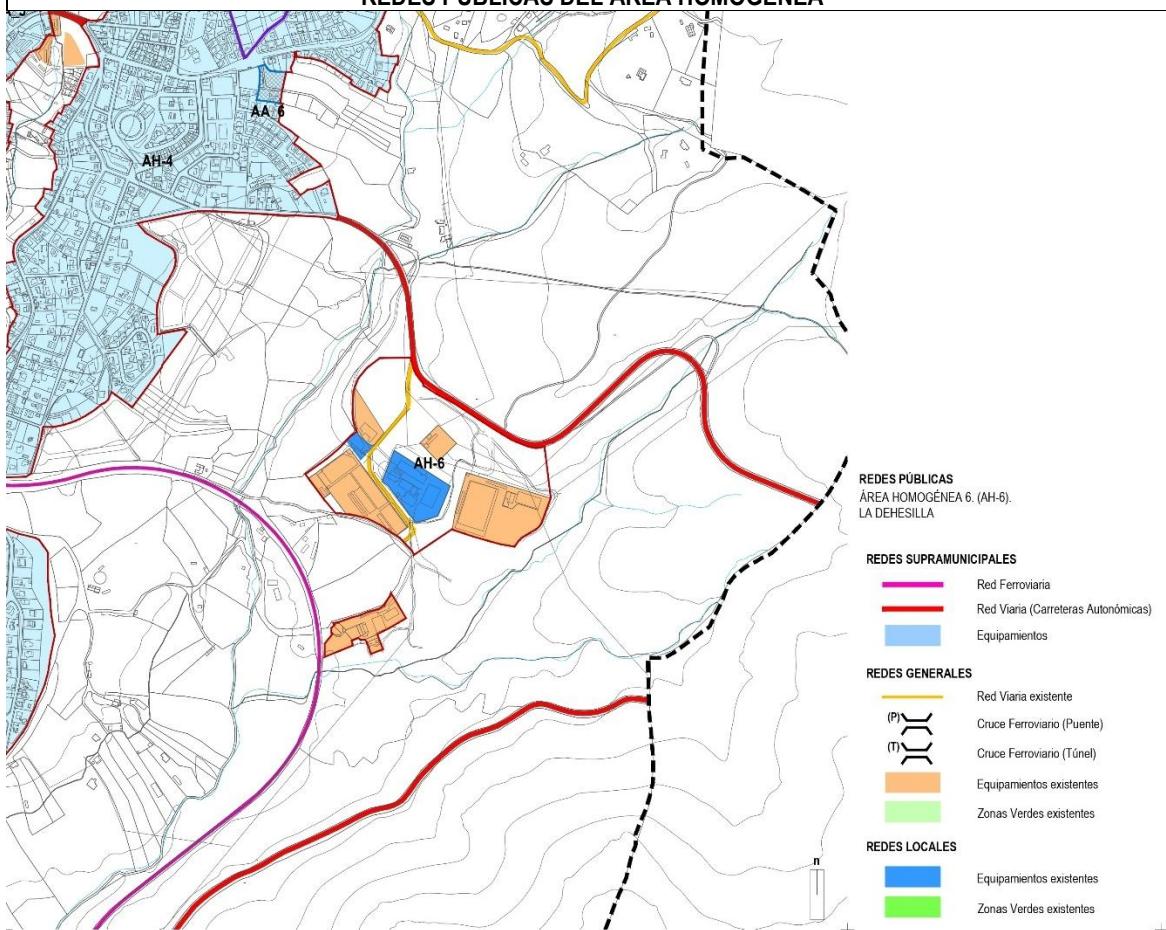
AVANCE

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA		La Dehesilla	AH-6
CARACTERÍSTICAS GENERALES			
Nombre del Área Homogénea			La Dehesilla
Superficie del Área Homogénea (m ² s)			139.774,00
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario			Dotacional
Clase / categoría de suelo			Suelo Urbano Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC			0
LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)			
Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)		X = 411.929,31; Y = 4.509.655,93	
 <p>ÁREA HOMOGÉNEA 6. (AH-6). LA DEHESILLA</p>			

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

AVANCE

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA		La Dehesilla	AH-6
SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA			
<p>El Área Homogénea AH-6. La Dehesilla, se sitúa al este del término municipal de Cercedilla, en terrenos situados entre la carretera M-622 y la línea ferroviaria (C-8 de Cercanías), donde se ubicaba históricamente el cementerio, la subestación eléctrica y el matadero de la localidad. Posteriormente, junto a estos equipamientos se construyeron otros equipamientos como el tanatorio municipal, el Instituto de Educación Secundaria La Dehesilla, los campos de fútbol y club de pádel y el punto limpio.</p> <p>Se establece como Área Homogénea debido a su aislamiento y autonomía funcional respecto a los otros núcleos urbanos, además de contar con una importante homogeneidad tipológica. El uso global es el dotacional.</p> <p>La edificación tiene una altura máxima de 2 plantas. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ferrocarriles: el trazado de la línea C-8 de Cercanías (Cercedilla – Madrid), discurre al sur del ámbito. • Red vial: la carretera M-622 atraviesa el ámbito en dirección este-oeste al norte del ámbito, conectándolo con el resto de áreas urbanas. • Equipamientos: cuenta con varios equipamientos relevantes, entre los que se encuentran el cementerio, tanatorio municipal, subestación eléctrica, campos de fútbol y pistas de pádel, IES La Dehesilla, matadero y punto limpio. • Espacios libres: no cuenta con zonas verdes. 			
REDES PÚBLICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA			



Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE	
FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA		La Dehesilla	
		AH-6	
DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	139.774,00	
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	0,00	
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	0,00	
Superficie edificable	(m ² c)	0,00	
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	0,00	
Densidad de viviendas	(viv/ha)	0,00	
Coeficiente de edificabilidad	(m²c/m²s)	0,00	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	0,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	0,00	
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	54.970,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	0,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES GENERALES	54.970,00	
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	13.729,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	71.075,00	
	Red de servicios de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES LOCALES	84.804,00	
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	13.729,00	
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	0,00	Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)	0,00

Título II.

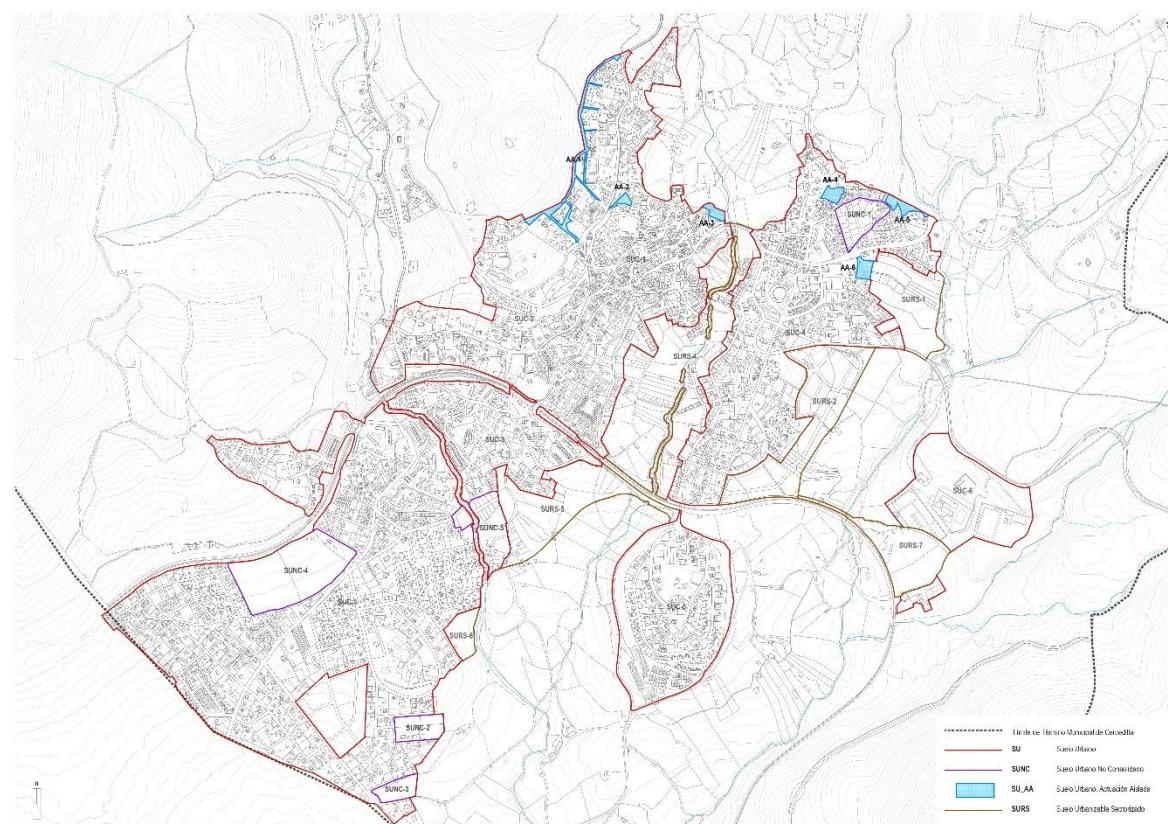
**ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO
CONSOLIDADO**

Capítulo 1. ACTUACIONES AISLADAS

Se proponen 5 Actuaciones Aisladas en el presente Documento de Avance. Estas serán identificadas, pero no incluirán una definición pormenorizada ni las fichas, que serán incluidas en la siguiente fase de Aprobación Inicial del PGOU de Cercedilla.

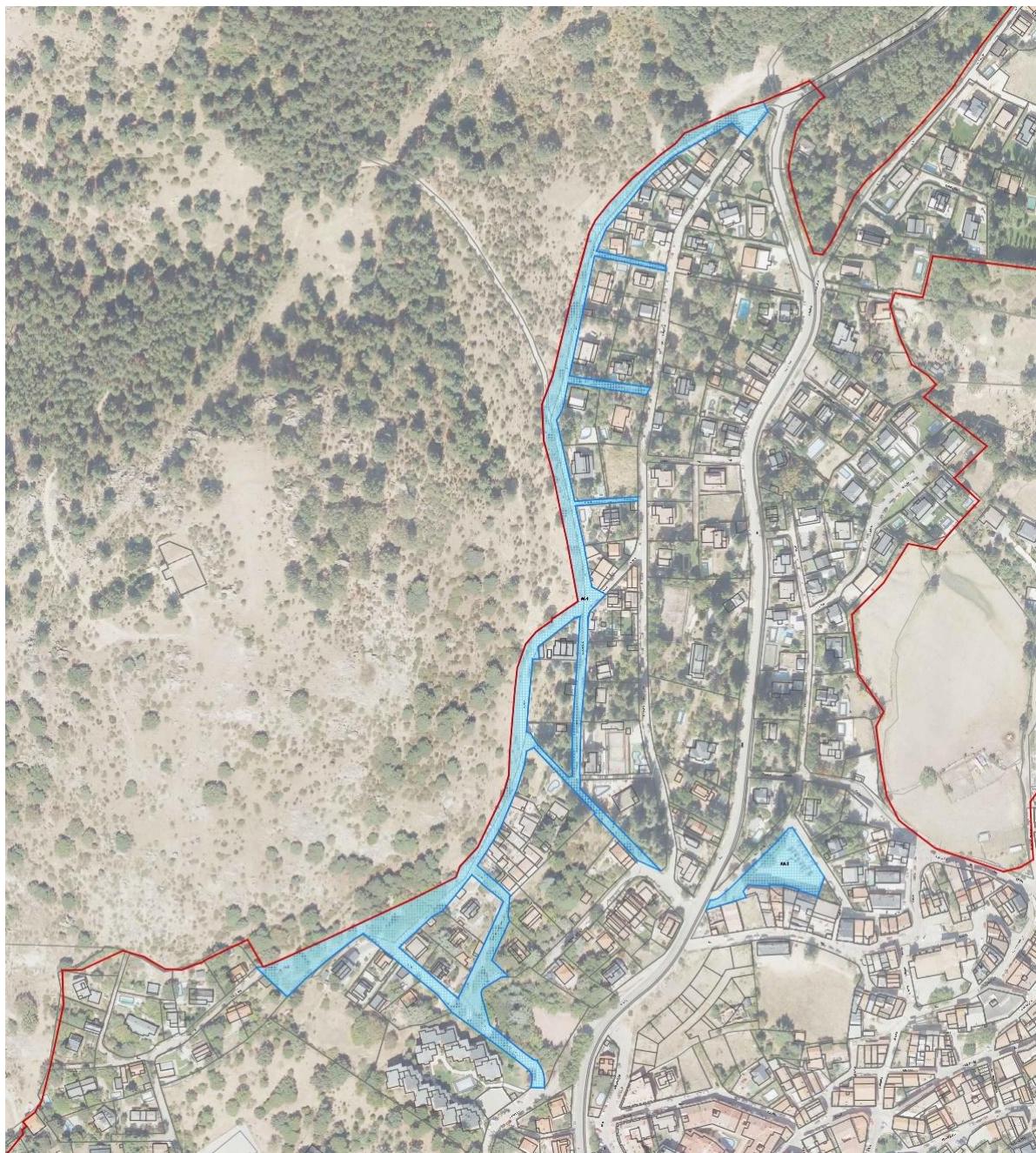
Las Actuaciones Aisladas delimitadas en esta fase se sitúan principalmente en la zona norte del Suelo Urbano, tres de ellas en los encuentros que se producen entre el mismo y las zonas de especial protección, y las otras dos son áreas urbanas interiores de pequeñas dimensiones, en las que se considera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

1. **AA-01.** Cerro Colgado – Río Navia – Río Guadiana
2. **AA-02.** Calle de las Heras
3. **AA-03.** Calle Cerquijo
4. **AA-04.** Calle de los Cantos Gordos
5. **AA-05.** Calle de las Huertas – Río Pradillo
6. **AA-06.** Camino Navalcaballo – Calle Manuel Gómez Amezúa



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

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



1.2. AA-2. Calle de las Heras.

Se delimita un ámbito de 1.582 m², un espacio abierto entre la calle de las Eras y la edificación ubicada al sur, que actualmente se encuentra muy degradado y está ocupado por vegetación espontánea y por un aparcamiento provisinal. Se propondrá una actuación que permita obtener los suelos para dotar a las viviendas de un acceso y mejorar la calidad urbana del entorno. No se tiene constancia de la titularidad de la parcela que se propone obtener.



1.3. AA-3. Calle Cerquijo.

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



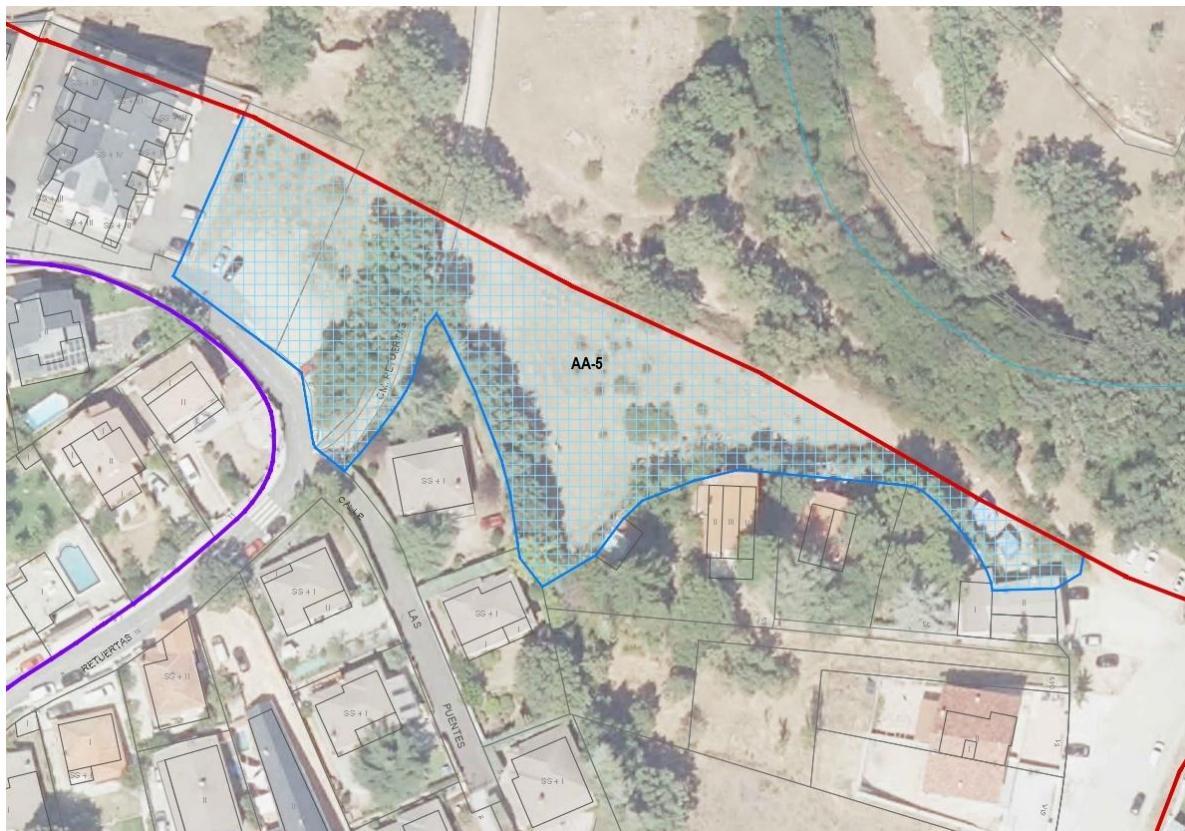
1.4. AA-4. Calle de los Cantos Gordos

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



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

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



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

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



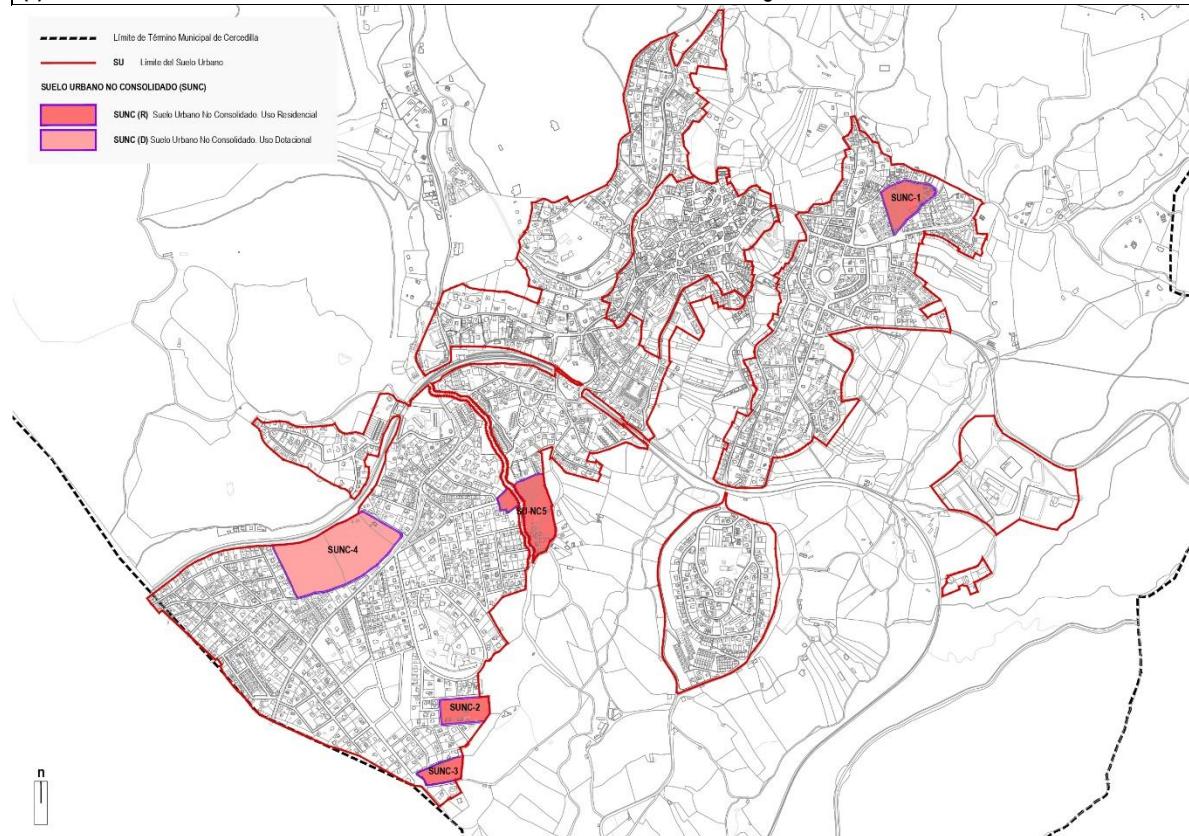
**Título III. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO
No CONSOLIDADO (SUNC)**

Capítulo 1. FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Suelo Urbano No Consolidado está conformado por cinco Ámbitos de Actuación, y supone una superficie total de 151.558 m²s. El uso global de todos ellos es el residencial, exceptuando el SUNC-4, que es dotacional. A continuación, se muestra una tabla con los parámetros establecidos para cada Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	USO GLOBAL	SUP. BRUTA (m ² s)	SUP. SUELO (m ² s)	COEF EDIF (m ² c/m ² s)	EDIF MÁX (m ² c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIV
SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	Residencial	20.109	20.109	0,26	5.228	15	30
SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	Residencial	15.125	15.125	0,22	3.328	15	23
SUNC-3. (UASU-5)*	Residencial	10.191	10.191	0,22	2.242	15	15
SUNC-4. UA Dotacional	Dotacional	76.168	76.168	0,22	16.757	0	0
SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	Residencial	29.965	27.825	0,22	6.122	15	42
Total SUNC		151.558	149.418		33.676		110

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



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

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		UASU-1. Colonia San Antonio
CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Área homogénea en que se ubica		AH-4
Uso global / uso predominante del área homogénea	Residencial / Residencial unifamiliar	
Coeficiente de edificabilidad del área homogénea	(m ² cH/m ² s)	0,26
Estándar de redes locales del área homogénea (por edificabilidad)	(m ² s/100m ² c)	8,01
Estándar de redes locales del área homogénea (por vivienda)	(m ² s/viv.)	14,83
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		
Nombre del Ámbito de Actuación	UASU-1. Colonia San Antonio	
Clase de suelo	Suelo Urbano No Consolidado	
Tipo de actuación	Reforma Interior	
Uso global	Residencial	
Superficie bruta del ámbito de actuación	(m ² s)	20.109,00
Redes generales exteriores adscritas	(m ² s)	0,00
Superficie que no genera edificabilidad	(m ² s)	0,00
Superficie total (que genera edificabilidad)	(m ² s)	20.109,00
Coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación	(m ² cH/m ² s)	0,26
Edificabilidad máxima del ámbito de actuación (en el uso global del AH)	(m ² cH)	5.228,34
Densidad máxima de viviendas estimada	(viv./Ha.)	15
Número de viviendas estimadas	(viv.)	30
Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública	(%)	20,00%
Cesión de edificabilidad homogeneizada al Ayuntamiento	(%)	10,00%

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)	AVANCE	
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	UASU-1. Colonia San Antonio	SUNC-1
LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)		
Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)		X = 411.585.32; Y = 4.510.717,63



DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DEL ÁMBITO

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

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)	AVANCE	
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	UASU-1. Colonia San Antonio	SUNC-1

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

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

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

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

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

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

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

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE				
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		UASU-1. Colonia San Antonio	SUNC-1			
SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS						
TIPO DE RED PÚBLICA	REDES SUPRAMUNICIPALES	REDES GENERALES	REDES LOCALES			
Estándar LSCM-01	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c			
Estándar área homogénea	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	8,01 m ² s/100m ² c			
Estándar definido por el plan	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c			
Cesiones mínimas (m ² s)	0,00 m2s	0,00 m2s	1.570,00 m2s			
GESTIÓN DE SUELO						
Iniciativa de planeamiento	Privada					
Sistema de actuación	Compensación					
Figuras de planeamiento y gestión	Proyecto de repartelación + Proyecto de urbanización					
Plazos de ejecución	2 años					
PROPIEDAD DEL SUELO (PARCELAS CATASTRALES)						
26 parcelas catastrales: 1609905VL1110N, 1609904VL1110N, 1609950VL1110N, 1609948VL1110N, 1609949VL1110N, 1609902VL1110N, 1609946VL1110N, 1609947VL1110N, 1609914VL1110N, 1609919VL1110N, 1609918VL1110N, 1609915VL1110N, 1609917VL1110N, 1609907VL1110N, 1609916VL1110N, 1609906VL1110N, 1609901VL1110N, 1609925VL1110N, 1609911VL1110N, 1609923VL1110N, 1609922VL1110N, 1609912VL1110N, 1609920VL1110N, 1609903VL1110N, 1609921VL1110N y 1609913VL1110N						
OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO						
Será necesaria la redacción de un Proyecto de Repartelación y un Proyecto de Urbanización.						

1.2. SUNC-2. UASU-3. Colonia Farmacéutica

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		UASU-3. Colonia Farmacéutica
CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Área homogénea en que se ubica		AH-3
Uso global / uso predominante del área homogénea		Residencial / Residencial unifamiliar
Coeficiente de edificabilidad del área homogénea (m ² cH/m ² s)		0,22
Estándar de redes locales del área homogénea (por edificabilidad) (m ² s/100m ² c)		3,45
Estándar de redes locales del área homogénea (por vivienda) (m ² s/viv.)		6,22
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		
Nombre del Ámbito de Actuación	UASU-3. Colonia Farmacéutica	
Clase de suelo	Suelo Urbano No Consolidado	
Tipo de actuación	Reforma Interior	
Uso global	Residencial	
Superficie bruta del ámbito de actuación (m ² s)	15.125,00	
Redes generales exteriores adscritas (m ² s)	0,00	
Superficie que no genera edificabilidad (m ² s)	0,00	
Superficie total (que genera edificabilidad) (m ² s)	15.125,00	
Coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación (m ² cH/m ² s)	0,22	
Edificabilidad máxima del ámbito de actuación (en el uso global del AH) (m ² cH)	3.327,50	
Densidad máxima de viviendas estimada (viv./Ha.)	15	
Número de viviendas estimadas (viv.)	23	
Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública (%)	20,00%	
Cesión de edificabilidad homogeneizada al Ayuntamiento (%)	10,00%	

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)	AVANCE	
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	UASU-3. Colonia Farmaceútica	SUNC-2
LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)		
Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)		X = 410.005,70; Y = 4.508.928,66

**DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DEL ÁMBITO**

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

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)	AVANCE	
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	UASU-3. Colonia Farmaceútica	SUNC-2

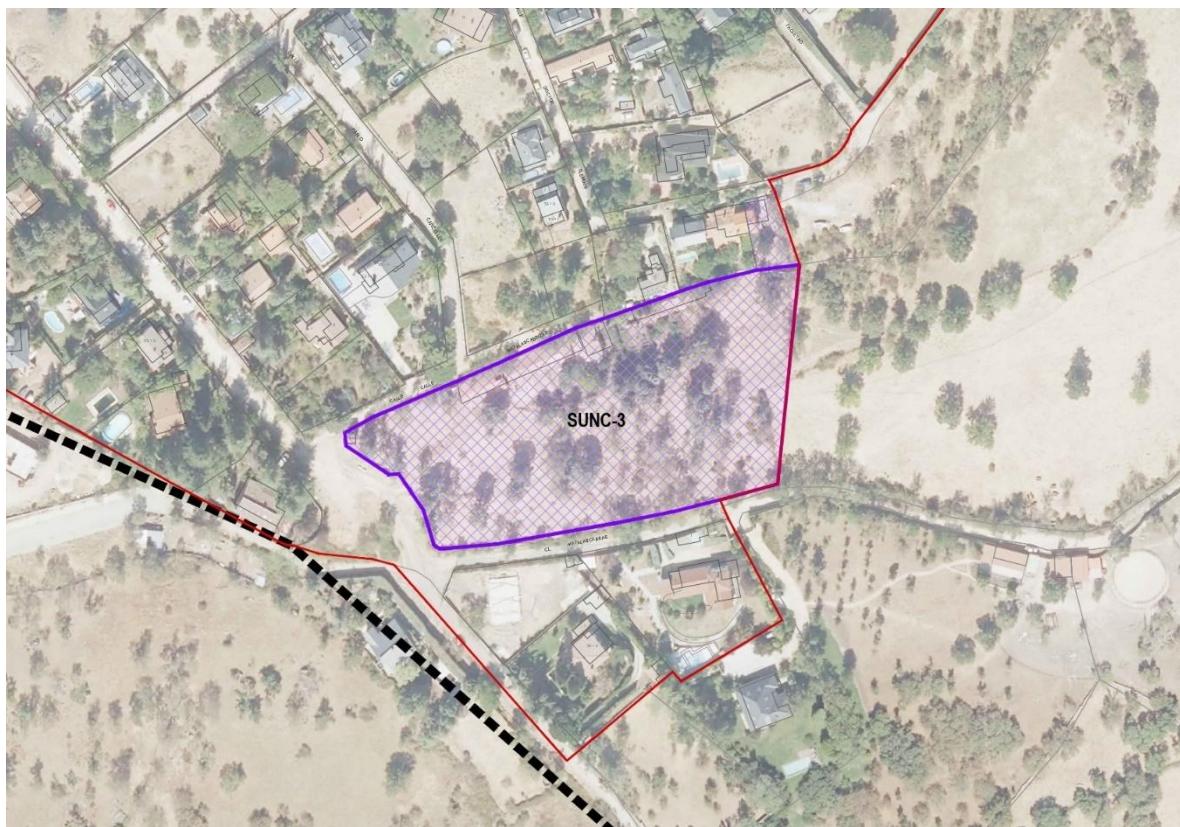
INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
<p>El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano al sur del núcleo de Cercedilla, conformando un borde urbano de calidad urbana y ambiental. En el interior del ámbito se encuentran varias viviendas que han sido ejecutadas sin haber cumplido con los procedimientos urbanísticos de desarrollo que establece la legislación. Se estudiarán en fases posteriores las superficies edificables de las viviendas ya ejecutadas, definiendo la estrategia a emplear para establecer la superficie edificable del ámbito.</p> <p>La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.</p> <p>Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.</p> <p>Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.</p> <p>Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.</p> <p>Se fija un plazo de 2 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.</p>

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE				
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		UASU-3. Colonia Farmaceútica	SUNC-2			
SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS						
TIPO DE RED PÚBLICA	REDES SUPRAMUNICIPALES	REDES GENERALES	REDES LOCALES			
Estándar LSCM-01	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c			
Estándar área homogénea	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	3,45 m ² s/100m ² c			
Estándar definido por el plan	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c			
Cesiones mínimas (m ² s)	0,00 m2s	0,00 m2s	998,00 m2s			
GESTIÓN DE SUELO						
Iniciativa de planeamiento	Privada					
Sistema de actuación	Compensación					
Figuras de planeamiento y gestión	Proyecto de repartelación + Proyecto de urbanización					
Plazos de ejecución	2 años					
PROPIEDAD DEL SUELO (PARCELAS CATASTRALES)						
4 parcelas catastrales: 0191803VL1009S, 0191802VL1009S, 0191804VL1009S y 0191801VL1009S						
OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO						
Será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.						

1.3. SUNC-3. UASU-5

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		UASU-5
CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Área homogénea en que se ubica		AH-3
Uso global / uso predominante del área homogénea		Residencial / Residencial unifamiliar
Coeficiente de edificabilidad del área homogénea (m ² cH/m ² s)		0,22
Estándar de redes locales del área homogénea (por edificabilidad) (m ² s/100m ² c)		3,45
Estándar de redes locales del área homogénea (por vivienda) (m ² s/viv.)		6,22
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		
Nombre del Ámbito de Actuación		UASU-5
Clase de suelo		Suelo Urbano No Consolidado
Tipo de actuación		Reforma Interior
Uso global		Residencial
Superficie bruta del ámbito de actuación (m ² s)		10.191,00
Redes generales exteriores adscritas (m ² s)		0,00
Superficie que no genera edificabilidad (m ² s)		0,00
Superficie total (que genera edificabilidad) (m ² s)		10.191,00
Coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación (m ² cH/m ² s)		0,22
Edificabilidad máxima del ámbito de actuación (en el uso global del AH) (m ² cH)		2.242,02
Densidad máxima de viviendas estimada (viv./Ha.)		15
Número de viviendas estimadas (viv.)		15
Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública (%)		20,00%
Cesión de edificabilidad homogeneizada al Ayuntamiento (%)		10,00%

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)	AVANCE	
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	UASU-5	SUNC-3
LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)		
Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)		X = 409.917,98; Y = 4.508.714,61



DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DEL ÁMBITO

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

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)	AVANCE	
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	UASU-5	SUNC-3

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano al sur del núcleo de Cercedilla, conformando un borde urbano de calidad urbana y ambiental.
La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.
Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.
Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.
Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.
Se fija un plazo de 2 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE		
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		UASU-5		
SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS				
TIPO DE RED PÚBLICA	REDES SUPRAMUNICIPALES	REDES GENERALES	REDES LOCALES	
Estándar LSCM-01	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c	
Estándar área homogénea	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	3,45 m ² s/100m ² c	
Estándar definido por el plan	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c	
Cesiones mínimas (m ² s)	0,00 m ² s	0,00 m ² s	674,00 m ² s	
GESTIÓN DE SUELO				
Iniciativa de planeamiento	Privada			
Sistema de actuación	Compensación			
Figuras de planeamiento y gestión	Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización			
Plazos de ejecución	2 años			
PROPIEDAD DEL SUELO (PARCELAS CATASTRALES)				
1 parcela catastral: 0089205VL0098N				
OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO				
Será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.				

1.4. SUNC-4. UA Dotacional

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		SUNC-4
CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Área homogénea en que se ubica		AH-3
Uso global / uso predominante del área homogénea		Residencial / Residencial unifamiliar
Coeficiente de edificabilidad del área homogénea	(m ² cH/m ² s)	0,22
Estándar de redes locales del área homogénea (por edificabilidad)	(m ² s/100m ² c)	3,45
Estándar de redes locales del área homogénea (por vivienda)	(m ² s/viv.)	6,22
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		
Nombre del Ámbito de Actuación		UA Dotacional
Clase de suelo		Suelo Urbano No Consolidado
Tipo de actuación		Reforma Interior
Uso global		Dotacional
Superficie bruta del ámbito de actuación	(m ² s)	76.168,00
Redes generales exteriores adscritas	(m ² s)	0,00
Superficie que no genera edificabilidad	(m ² s)	0,00
Superficie total (que genera edificabilidad)	(m ² s)	76.168,00
Coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación	(m ² cH/m ² s)	0,00
Edificabilidad máxima del ámbito de actuación (en el uso global del AH)	(m ² cH)	16.756,96
Densidad máxima de viviendas estimada	(viv./Ha.)	0
Número de viviendas estimadas	(viv.)	0
Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública	(%)	0,00%
Cesión de edificabilidad homogeneizada al Ayuntamiento	(%)	10,00%

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

AVANCE

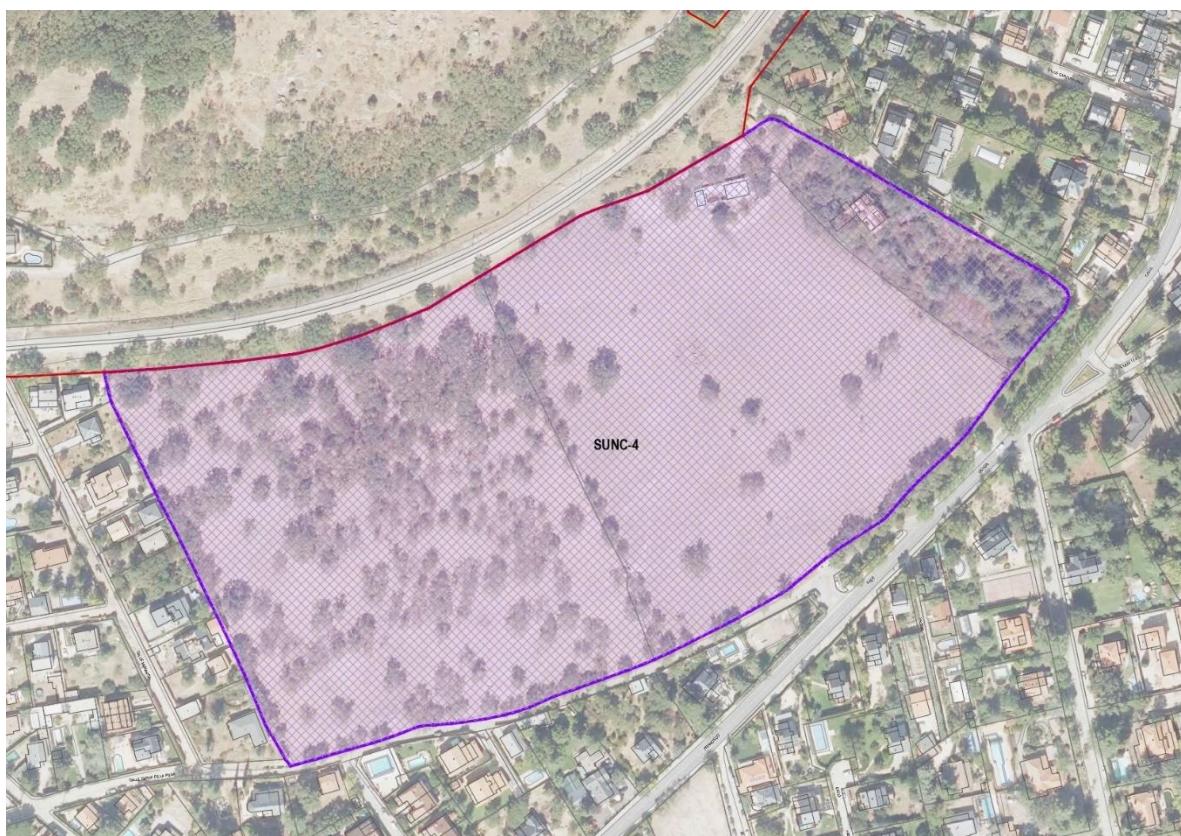
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

UA Dotacional

SUNC-4

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)

Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N) | X = 409.552,54; Y = 4.509.482,97



DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DEL ÁMBITO

El Ámbito de Actuación SUNC-4 incluye una serie de parcelas situadas al suroeste del núcleo urbano de Cercedilla. Se trata de un ámbito formado por los terrenos de propiedad de una Fundación, que actualmente están calificados como suelo de uso dotacional, que se encuentra sin desarrollar y que, al ser revisado como tal en base a sus condiciones físicas actuales, no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta de 76.168 m²s.

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	UA Dotacional	SUNC-4
INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		
El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano al suroeste del núcleo de Cercedilla, permitiendo la construcción de parcelas de uso dotacional de escala urbana y local.		
La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.		
Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.		
Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.		
Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.		
Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.		

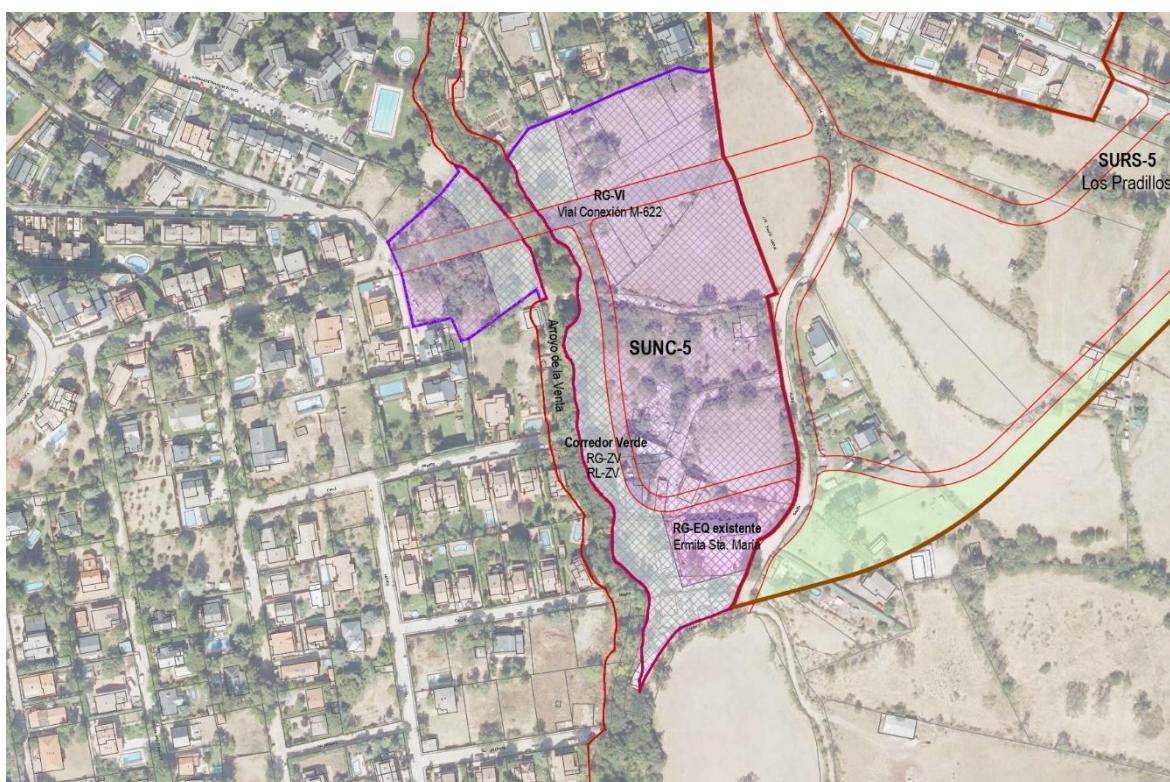
Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE	
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		UA Dotacional	SUNC-4
SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS			
TIPO DE RED PÚBLICA	REDES SUPRAMUNICIPALES	REDES GENERALES	REDES LOCALES
Estándar LSCM-01	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c
Estándar área homogénea	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	3,45 m ² s/100m ² c
Estándar definido por el plan	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c
Cesiones mínimas (m ² s)	0,00 m2s	0,00 m2s	5.028,00 m2s
GESTIÓN DE SUELO			
Iniciativa de planeamiento	Privada		
Sistema de actuación	Compensación		
Figuras de planeamiento y gestión	Plan Parcial + Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización		
Plazos de ejecución	4 años		
PROPIEDAD DEL SUELO (PARCELAS CATASTRALES)			
3 parcelas catastrales: 9696401VL0099N, 9696402VL0099N, 9696404VL0099N			
OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO			
Será necesaria la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.			

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

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		Ermita Santa María - Calle Hachas
CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Área homogénea en que se ubica		AH-3
Uso global / uso predominante del área homogénea		Residencial / Residencial unifamiliar
Coeficiente de edificabilidad del área homogénea (m ² cH/m ² s)		0,22
Estándar de redes locales del área homogénea (por edificabilidad) (m ² s/100m ² c)		3,45
Estándar de redes locales del área homogénea (por vivienda) (m ² s/viv.)		6,22
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		
Nombre del Ámbito de Actuación	Ermita Santa María - Calle Hachas	
Clase de suelo	Suelo Urbano No Consolidado	
Tipo de actuación	Reforma Interior	
Uso global	Residencial	
Superficie bruta del ámbito de actuación (m ² s)	29.965,00	
Redes generales exteriores adscritas (m ² s)	0,00	
Superficie que no genera edificabilidad (m ² s)	2.140,00	
Superficie total (que genera edificabilidad) (m ² s)	27.825,00	
Coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación (m ² cH/m ² s)	0,22	
Edificabilidad máxima del ámbito de actuación (en el uso global del AH) (m ² cH)	6.121,50	
Densidad máxima de viviendas estimada (viv./Ha.)	15	
Número de viviendas estimadas (viv.)	42	
Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública (%)	20,00%	
Cesión de edificabilidad homogeneizada al Ayuntamiento (%)	10,00%	

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)	AVANCE
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	Ermita Santa María - Calle Hachas

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)	
Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 410.253,62; Y = 4.509.625,57



DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DEL ÁMBITO

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

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)	AVANCE	
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	Ermita Santa María - Calle Hachas	SUNC-5

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
<p>Dentro de las estrategias de modelo de ciudad planteadas en el presente PGOU, se encuentran la ejecución del vial que atraviesa el Río de la Venta desde la calle Hachas, conectando con las zonas urbanas situadas en el norte y este del municipio. El tramo de este vial incluido en el Ámbito de Actuación se clasifica como Sistema General y el sector deberá acometer las obras conexión y refuerzo del puente que cruza el cauce del Río de la Venta, clasificado como SNU de Cauces y Riberas. Por otro lado, se incluyen terrenos colindantes al Río de la Venta, que formarán parte de un corredor verde que conecte de forma peatonal, ciclista y ambiental las distintas zonas urbanas con las áreas especialmente protegidas del norte. Asimismo, se planteará la recuperación del entorno de la Ermita de Santa María, lugar de peregrinación que actualmente está muy degradado y no cuenta con espacios de calidad para acoger la romería que se celebra anualmente.</p> <p>La ordenación asegura la continuidad en términos morfotípicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.</p> <p>Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.</p> <p>Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.</p> <p>Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.</p> <p>Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.</p>

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE		
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		Ermita Santa María - Calle Hachas		
SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS				
TIPO DE RED PÚBLICA	REDES SUPRAMUNICIPALES	REDES GENERALES	REDES LOCALES	
Estándar LSCM-01	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c	
Estándar área homogénea	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	3,45 m ² s/100m ² c	
Estándar definido por el plan	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c	
Cesiones mínimas (m ² s)	0,00 m ² s	8.874,00 m ² s	1.836,00 m ² s	
Observaciones:				
1. Se incluye como red pública existente ya obtenida la Ermita de Santa María de la Cabeza, por lo que estos terrenos no son computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.				
2. Se incluye el conjunto de la reserva de Redes Generales en Suelo Urbano No Consolidado en este ámbito, con el objeto de ubicar un tramo del vial de enlace entre la M-622 con las zonas norte y este del municipio y una parte del Corredor Verde del Río de la Venta.				
GESTIÓN DE SUELO				
Iniciativa de planeamiento	Privada			
Sistema de actuación	Compensación			
Figuras de planeamiento y gestión	Plan Parcial + Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización			
Plazos de ejecución	4 años			
PROPIEDAD DEL SUELO (PARCELAS CATASTRALES)				
25 parcelas catastrales: 0396302VL1009N, 0398505VL1009N, 0300745VL1100S, 0398502VL1009N, 0396305VL1009N, 0396301VL1009N, 0398503VL1009N, 0300746VL1100S, 0300750VL1100S, 0300749VL1100S, 0300748VL1100S, 0300742VL1100S, 0300743VL1100S, 0300744VL1100S, 0300740VL1100S, 0300741VL1100S, 0300747VL1100S, 0398501VL1009N, 0298602VL1009N, 0396303VL1009N, 0398504VL1009N, 0398506VL1009N, 0298601VL1009N, 0300751VL1100S y 0300714VL1100S.				
OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO				
Será necesaria la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.				

Título IV. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS)

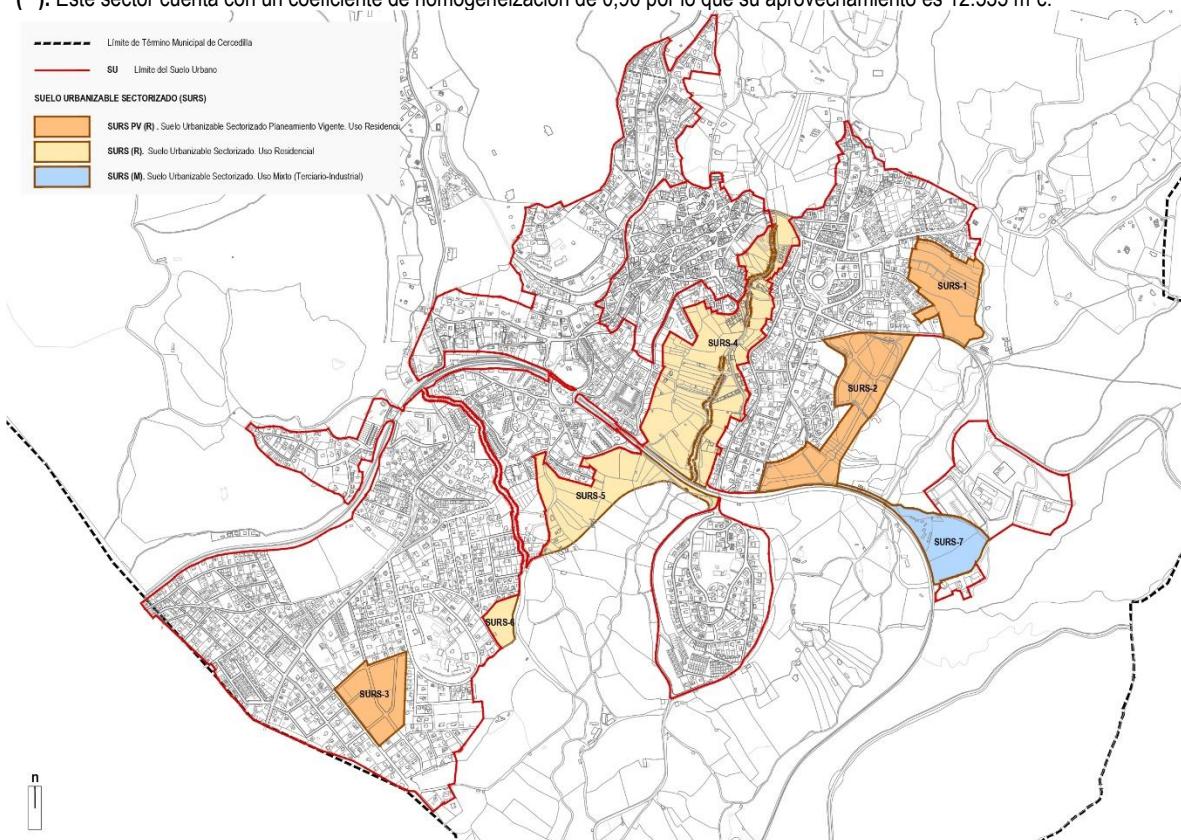
Capítulo 1. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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

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

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

(**). Este sector cuenta con un coeficiente de homogeneización de 0,90 por lo que su aprovechamiento es 12.535 m²c.



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

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		SAU-1. Las Fuentes
CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO		
Superficie del Área de Reparto	(m ² s)	568.186
Uso predominante del Área de Reparto		Residencial unifamiliar
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	(m ² ch/m ² s)	0,2597
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		
Nombre del Sector		SAU-1. Las Fuentes
Clase de suelo		Suelo Urbanizable Sectorizado
Superficie bruta del sector	(m ² s)	64.940
Redes generales exteriores adscritas	(m ² s)	0,00
Superficie que no genera edificabilidad	(m ² s)	836,00
Superficie total que genera edificabilidad	(m ² s)	64.104
Uso global		Residencial
Aprovechamiento Unitario del Sector	(m ² ch/m ² s)	0,30
Aprovechamiento máximo	(m ² ch)	19.231
Densidad máxima de viviendas	(viv./Ha.)	20
Número de viviendas	(viv.)	128
Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública	(%)	40,00%
Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento	(%)	10,00%

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

AVANCE

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

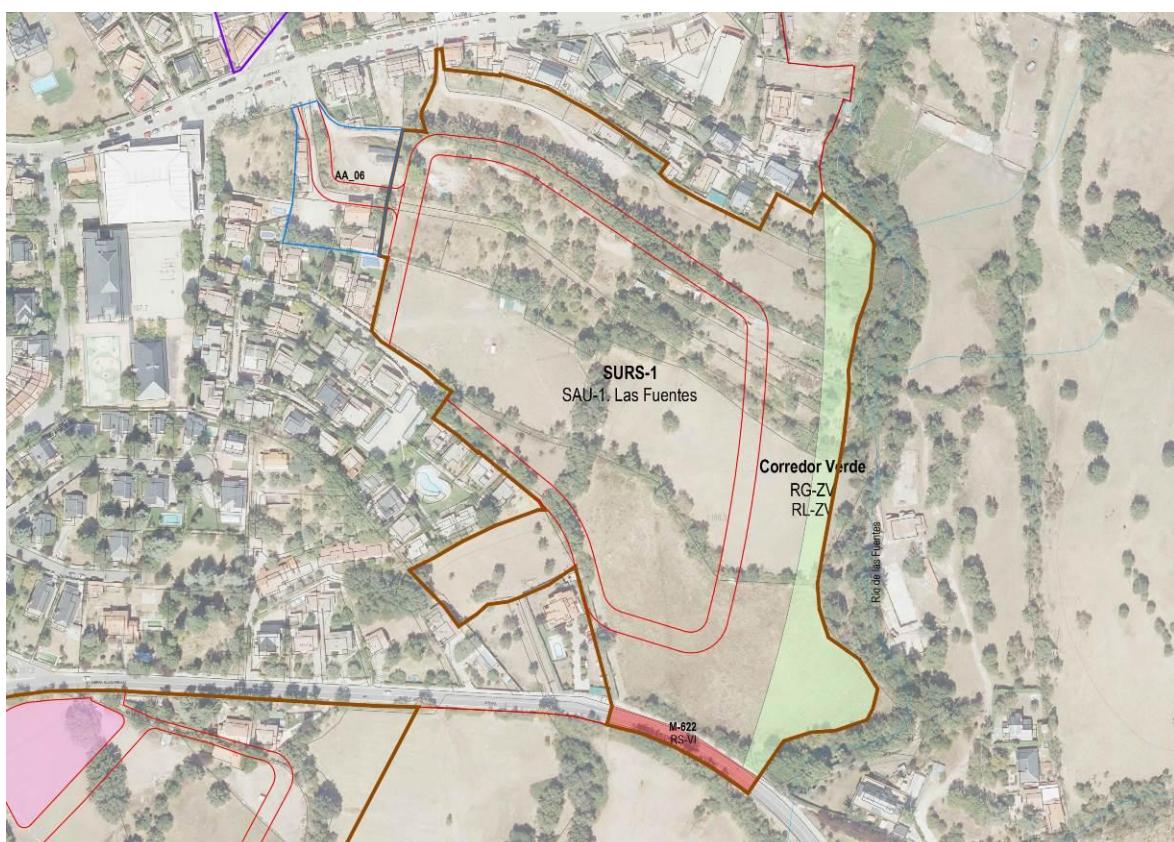
SAU-1. Las Fuentes

SURS-01

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)

Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)

X = 411.743,09; Y = 4.510.443,61



DESCRIPCIÓN DEL LA SITUACIÓN DEL SECTOR

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

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

AVANCE

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

SAU-1. Las Fuentes

SURS-1

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS

TIPO DE RED PÚBLICA	REDES SUPRAMUNICIPALES	REDES GENERALES	REDES LOCALES
Estándar LSCM-01	0,00 m ² s/100m ² c	20,00 m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c
Estándar definido por el plan	0,00 m ² s/100m ² c	20,00 m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c
Cesiones mínimas (m ² s)	836,00 m ² s	6.621,00 m ² s	5.769,36 m ² s

Observaciones:

1. Se incluyen las reservas de cesión para redes públicas establecidas por la LSCM.
2. Se incluye el tramo de la carretera autonómica M-622 como Red Supramunicipal, por lo que son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.

GESTIÓN DE SUELO

Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento y gestión	Plan Parcial + Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazos de ejecución	5 años

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

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

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

La ordenación asegura la continuidad en términos morfológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo. Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual.

Tendrá carácter vinculante la continuidad del corredor verde propuesto junto al cauce del Río de las Fuentes, así como la superficie mínima de reserva para la red local. Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

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

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o

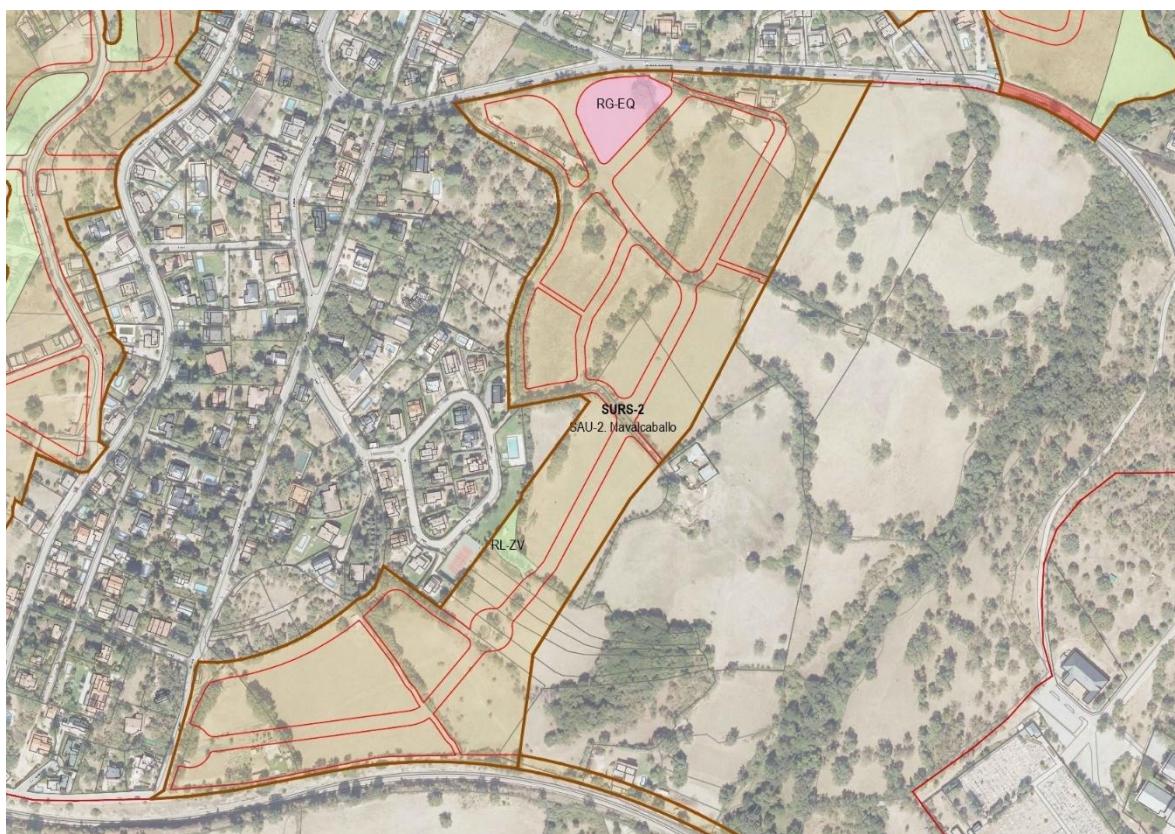
actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

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

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

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		SAU-2. Navalcaballo	SURS-2
CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO			
Superficie del Área de Reparto	(m ² s)	568.186	
Uso predominante del Área de Reparto		Residencial unifamiliar	
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	(m ² cH/m ² s)	0,2597	
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR			
Nombre del Sector		SAU-2. Navalcaballo	
Clase de suelo		Suelo Urbanizable Sectorizado	
Superficie bruta del sector	(m ² s)	101.615	
Redes generales exteriores adscritas	(m ² s)	0,00	
Superficie que no genera edificabilidad	(m ² s)	0,00	
Superficie total que genera edificabilidad	(m ² s)	101.615	
Uso global		Residencial	
Aprovechamiento Unitario del Sector	(m ² cH/m ² s)	0,19	
Aprovechamiento máximo*	(m ² cH)	19.364	
Densidad máxima de viviendas	(viv./Ha.)	10	
Número de viviendas*	(viv.)	99	
Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública	(%)	-	
Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento	(%)	-	

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)	AVANCE	
FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE	SAU-2. Navalcaballo	SURS-02
LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)		
Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)		X = 411,357,53; Y = 4.510.002,74



DESCRIPCIÓN DEL LA SITUACIÓN DEL SECTOR

El Sector SURS-02. (SAU-2. Navalcaballo), tiene una superficie de 101.615 m²s (99.792 m²s en el Plan Parcial que está en tramitación), es de uso global residencial y se sitúa al este del Área Homogénea 4 (Este del Arroyo de la Teja. Ensanche). Este sector se incorpora del planeamiento vigente, estando actualmente en proceso de tramitación, por lo que se incluyen los parámetros recogidos en la documentación facilitada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cercedilla, a excepción de la delimitación, ya que en el Plan Parcial se excluyen del sector de Suelo Urbanizable dos parcelas ubicadas junto a la M-622, que actualmente no están clasificadas como Suelo Urbano, por lo que desde el presente Plan General se incluyen en la delimitación del mismo. Se trata de un sector de tamaño medio que permite rematar la trama urbana en este ámbito, dando continuidad al tejido residencial unifamiliar del entorno.

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE				
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		SAU-2. Navalcaballo	SURS-2			
SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS						
TIPO DE RED PÚBLICA	REDES SUPRAMUNICIPALES	REDES GENERALES	REDES LOCALES			
Estándar LSCM-01	0,00 m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c			
Estándar definido por el plan	0,00 m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c	- m ² s/100m ² c			
Cesiones mínimas (m ² s)	0,00 m ² s	4.822,00 m ² s	24.880,00 m ² s			
Observaciones: Se incluyen las cesiones recogidas en el documento del instrumento de desarrollo en tramitación.						
GESTIÓN DE SUELO						
Iniciativa de planeamiento	Privada					
Sistema de actuación	Compensación					
Figuras de planeamiento y gestión	Plan Parcial + Proyecto de repartición + Proyecto de urbanización					
Plazos de ejecución	En tramitación					
OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO						
<p>El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al este de la zona del Ensanche de Cercedilla. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el Suelo Urbano Consolidado colindante.</p> <p>El Plan Parcial propone la ejecución de un enlace en la carretera M-622, que conectará con el eje principal del sector, que discurre en dirección norte-sur. La red local viaria se articulará dando acceso a cada parcela prevista garantizando la continuidad de los viales existentes que acometen al sector.</p> <p>La ordenación asegura la continuidad en términos morfológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.</p> <p>Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual..</p> <p>Previamete a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.</p> <p>Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.</p>						

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

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		SAU-3. Los Arroyuelos
CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO		
Superficie del Área de Reparto	(m ² s)	568.186
Uso predominante del Área de Reparto		Residencial unifamiliar
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	(m ² cH/m ² s)	0,2597
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		
Nombre del Sector		SAU-3. Los Arroyuelos
Clase de suelo		Suelo Urbanizable Sectorizado
Superficie bruta del sector*	(m ² s)	52.088
Redes generales exteriores adscritas	(m ² s)	0,00
Superficie que no genera edificabilidad	(m ² s)	0,00
Superficie total que genera edificabilidad*	(m ² s)	52.088
Uso global		Residencial
Aprovechamiento Unitario del Sector	(m ² cH/m ² s)	0,13
Aprovechamiento máximo*	(m ² cH)	6.771
Densidad máxima de viviendas*	(viv./Ha.)	7
Número de viviendas*	(viv.)	36
Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública	(%)	-
Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento	(%)	-

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

AVANCE

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

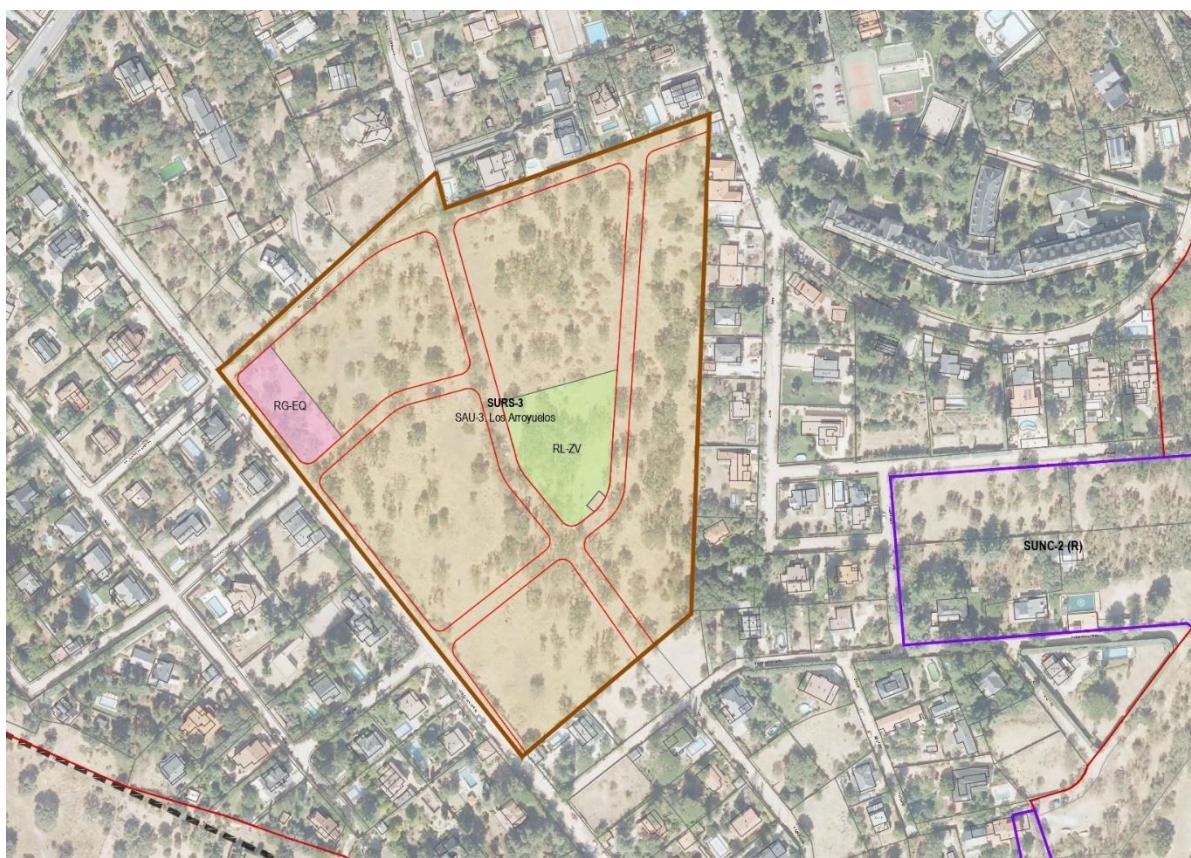
SAU-3. Los Arroyuelos

SURS-3

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)

Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)

X = 409.697,83; Y = 4.508.989,02



DESCRIPCIÓN DEL LA SITUACIÓN DEL SECTOR

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

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE				
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		SAU-3. Los Arroyuelos	SURS-3			
SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS						
TIPO DE RED PÚBLICA	REDES SUPRAMUNICIPALES	REDES GENERALES	REDES LOCALES			
Estándar LSCM-01	0,00 m ² s/100m ² c	20,00 m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c			
Estándar definido por el plan	0,00 m ² s/100m ² c	20,00 m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c			
Cesiones mínimas (m ² s)	0,00 m ² s	1.500,00 m ² s	12.724,00 m ² s			
Observaciones: 1. Las redes incluidas en el documento del Plan Parcial en tramitación son de 1.500 m²s para las redes generales y 12.277 m²s para las redes locales (3.311 m²s para zonas verdes) .						
GESTIÓN DE SUELO						
Iniciativa de planeamiento	Privada					
Sistema de actuación	Compensación					
Figuras de planeamiento y gestión	Plan Parcial + Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización					
Plazos de ejecución	En tramitación					
OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO						
El objetivo es integrar en el presente PGOU la ordenación recogida en el Planeamiento de Desarrollo en tramitación, colmatando un vacío urbano existente al sur del Suelo Urbano de Cercedilla. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el Suelo Urbano Consolidado colindante. El Plan Parcial propone la ejecución de viales interiores que conecten con la red viaria existente en el perímetro del sector: calles Cebollita, Matalascabras y Farmaceúticos. La red local viaria se articulará dando acceso a cada parcela prevista garantizando la continuidad de los viales existentes que acometen al sector. La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo. Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes del sector respetando las parcelas y edificaciones existentes. Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio. Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.						

1.4. SURS-4. Arroyo de la Teja

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		Arroyo de la Teja
CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO		
Superficie del Área de Reparto	(m ² s)	568.186
Uso predominante del Área de Reparto		Residencial unifamiliar
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	(m ² cH/m ² s)	0,2597
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		
Nombre del Sector		Arroyo de la Teja
Clase de suelo		Suelo Urbanizable Sectorizado
Superficie bruta del sector*	(m ² s)	197.194
Redes generales exteriores adscritas	(m ² s)	0,00
Superficie que no genera edificabilidad	(m ² s)	970,00
Superficie total que genera edificabilidad*	(m ² s)	196.224
Uso global		Residencial
Aprovechamiento Unitario del Sector	(m ² cH/m ² s)	0,30
Aprovechamiento máximo*	(m ² cH)	58.867
Densidad máxima de viviendas*	(viv./Ha.)	20
Número de viviendas*	(viv.)	392
Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública	(%)	40,00%
Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento	(%)	10,00%

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

AVANCE

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

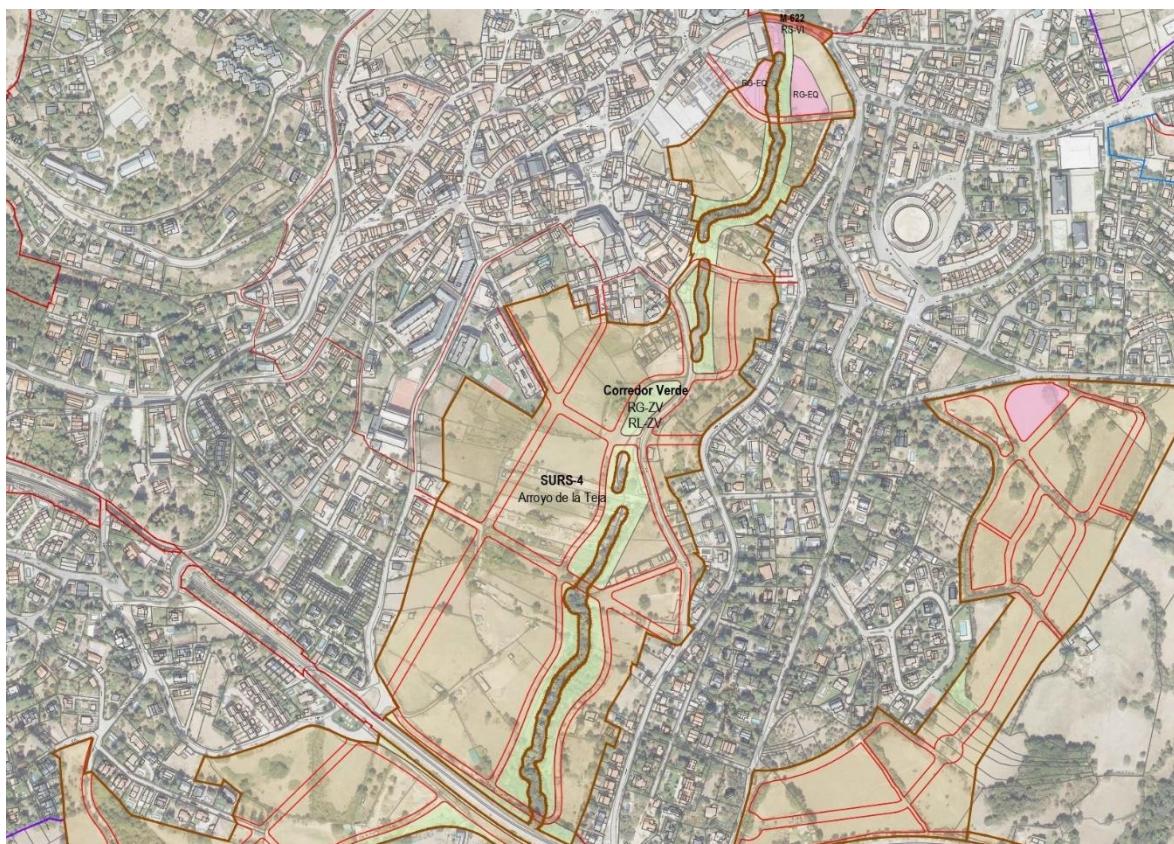
Arroyo de la Teja

SURS-4

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)

Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)

X = 410.938,16; Y = 4.510.232,41



DESCRIPCIÓN DEL LA SITUACIÓN DEL SECTOR

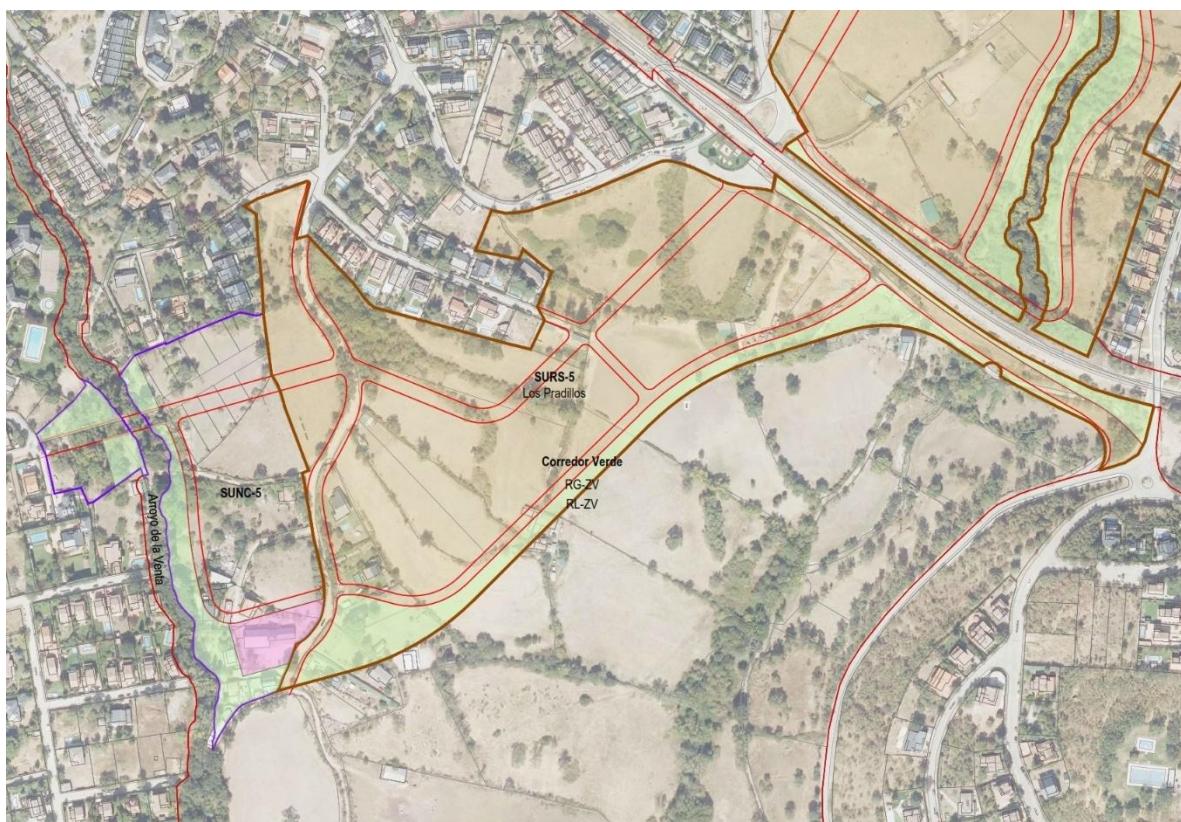
El Sector SURS-4. Arroyo de la Teja, tiene una superficie bruta de 197.194 m²s, es de uso global residencial y se sitúa entre las Áreas Homogéneas 1-2 (Casco Histórico-Norte del FFCC) y 4 (Este del Arroyo de la Teja. Ensanche). Este sector, se plantea como una de las propuestas estratégicas del presente Plan General, generando un ámbito que permita conectar las zonas urbanas situadas al norte de la línea ferroviaria, dando continuidad a ambas tramas urbanas y a la red viaria existente. El Arroyo de la Teja se sitúa en el eje central en dirección norte-sur, donde se prevé crear un corredor verde que permita unir las zonas protegidas del norte con las distintas áreas urbanas y con los otros corredores naturales propuestos en el Río de la Venta y en el Río de las Fuentes. Se incluye un pequeño tramo de la Carretera M-622, el Lavadero Municipal y el aparcamiento al aire libre existente ubicados al norte del ámbito. La red viaria propuesta, las tipologías edificatorias y la morfología de las parcelas resultantes se adaptan a la topografía y a la trama urbana existente.

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE		
FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		Arroyo de la Teja		
SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS				
TIPO DE RED PÚBLICA	REDES SUPRAMUNICIPALES	REDES GENERALES	REDES LOCALES	
Estándar LSCM-01	0,00 m ² s/100m ² c	20,00 m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c	
Estándar definido por el plan	0,00 m ² s/100m ² c	20,00 m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c	
Cesiones mínimas (m ² s)	970,00 m ² s	23.373,00 m ² s	17.660,16 m ² s	
Observaciones:				
1. Se incluyen dos equipamientos existentes: Lavadero municipal y Aparcamiento.				
2. Se incluye el tramo de la carretera autonómica M-622 como Red Supramunicipal, por lo que son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.				
Sistema de actuación	Compensación			
Figuras de planeamiento y gestión	Plan Parcial + Proyecto de repartelación + Proyecto de urbanización			
Plazos de ejecución	5 años			
OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO				
<p>El objetivo es la ordenación integral de un vacío urbano existente en la zona del Arroyo de la Teja, entre el Casco Histórico y el Ensanche, con el objeto de dar continuidad a la trama urbana al norte del ferrocarril, generar una conexión viaria óptima con el Suelo Urbano Consolidado colindante y albergar el Corredor Verde del Arroyo de la Teja situado en el centro del sector.</p> <p>El sector conectará con las zonas urbanas del sur, a través del túnel situado junto a la calle Linares, y transversalmente mediante el Camino del Arroyo y otros viales estructurales propuestos inicialmente en la propuesta, con el objeto de facilitar la conectividad entre las zonas urbanas del norte del ferrocarril. La red local viaria se articulará dando acceso a cada parcela prevista garantizando la continuidad de los viales existentes que acometen al sector. El sector deberá acometer las obras de conexión y refuerzo de un puente que cruza el cauce del Arroyo de la Teja, clasificado como SNU de Cauces y Riberas. La red local viaria se articulará dando acceso a cada parcela prevista garantizando la continuidad de los viales existentes que acometen al sector.</p> <p>La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.</p> <p>Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la continuidad del corredor verde propuesto junto al cauce del Río de las Fuentes, así como la superficie mínima de reserva para la red local.</p> <p>Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.</p> <p>Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.</p> <p>Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.</p> <p>Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.</p>				

1.5. SURS-5. Los Pradillos

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		
CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO		
Superficie del Área de Reparto	(m ² s)	568.186
Uso predominante del Área de Reparto		Residencial unifamiliar
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	(m ² cH/m ² s)	0,2597
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		
Nombre del Sector		Los Pradillos
Clase de suelo		Suelo Urbanizable Sectorizado
Superficie bruta del sector*	(m ² s)	88.570
Redes generales exteriores adscritas	(m ² s)	0,00
Superficie que no genera edificabilidad	(m ² s)	0,00
Superficie total que genera edificabilidad*	(m ² s)	88.570
Uso global		Residencial
Aprovechamiento Unitario del Sector	(m ² cH/m ² s)	0,30
Aprovechamiento máximo*	(m ² cH)	26.571
Densidad máxima de viviendas*	(viv./Ha.)	20
Número de viviendas*	(viv.)	177
Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública	(%)	40,00%
Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento	(%)	10,00%

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)	AVANCE	
FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE	Los Pradillos	SURS-5
LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)		
Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 410.938,16; Y = 4.510.232,41	



DESCRIPCIÓN DEL LA SITUACIÓN DEL SECTOR

El Sector SURS-5. Los Pradillos, tiene una superficie bruta de 88.750 m²s, es de uso global residencial y se sitúa al noreste del Área Homogénea 3 (Sur del FFCC). Este sector, se plantea dentro de las propuestas estratégicas del presente Plan General, generando un ámbito que permita conectar el tramo sur de la carretera M-622, con las zonas urbanas situadas al norte de la línea ferroviaria y con la Urbanización de la Cabezuela, dando continuidad a las tramas urbanas y red viaria existente. Al oeste del sector se sitúa el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-5, que contiene el tramo sur del Corredor Verde del Río de la Venta y el cruce viario de la conexión viaria con la calle Hachas (Carretera M-622), que continúa por el sector SURS-5, conectando con el Sector SURS-4 a través del túnel de la calle de las Pozas-Linares y con la Urbanización de la Cabezuela, mediante un vial que discurre en paralelo al sur del trazado del ferrocarril, enlazando con el Camino Viejo del Escorial. Se propone incluir un gran eje verde situado en el perímetro exterior del sector, que sirva como transición hacia el suelo rural, dotando a la ciudad de un borde urbano homogéneo y que permita unir el Corredor Verde del Arroyo de la Teja con el Corredor Verde del Río de la Venta y la Ermita de Santa María de la Cabeza situada al suroeste del sector, donde se prevé ampliar la reserva de zonas verdes para ubicar una explanada para el uso ciudadano frente al edificio religioso. La red viaria propuesta, las tipologías edificatorias y la morfología de las parcelas resultantes se adaptan a la topografía y a la trama urbana existente, incluyendo el tramo sur del camino de Santa María.

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE		
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		Los Pradillos		
SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS				
TIPO DE RED PÚBLICA	REDES SUPRAMUNICIPALES	REDES GENERALES	REDES LOCALES	
Estándar LSCM-01	0,00 m ² s/100m ² c	20,00 m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c	
Estándar definido por el plan	0,00 m ² s/100m ² c	20,00 m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c	
Cesiones mínimas (m ² s)	0,00 m ² s	13.215,00 m ² s	7.971,30 m ² s	
Observaciones:				
Se incluyen como elementos estructurantes el vial de conexión entre la M-622 (calle Hachas), el túnel de la calle de las Pozas-Linares y el cruce con el Camino Viejo de El Escorial, y la zona verde que une los Corredores Verdes y forma un espacio libre para el espacionamiento junto a la Ermita de Santa María de la Cabeza.				
Sistema de actuación	Compensación			
Figuras de planeamiento y gestión	Plan Parcial + Proyecto de repartelación + Proyecto de urbanización			
Plazos de ejecución	5 años			
OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO				
<p>El objetivo es la ordenación integral de una zona urbana situada en el borde urbano situado al este del Área Homogénea 3, al sur de la línea de ferrocarril, con el objeto de ampliar el suelo de uso global residencial en su categoría de unifamiliar, permitiendo la conexión viaria transversal con las otras zonas urbanas situadas al este y al norte del núcleo de Cercedilla, aliviando el tráfico de la carretera M-622 a su paso por el interior del Suelo Urbano. También se propone incluir un eje de zonas verdes que establezca la conexión entre los Corredores Verdes del Río de la Venta y de la Teja y las zonas ajardinadas de la urbanización de La Cabeza.</p> <p>La ordenación asegura la continuidad en términos morfológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo. Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la continuidad del corredor verde propuesto junto al cauce del Río de las Fuentes, así como la superficie mínima de reserva para la red local.</p> <p>Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.</p> <p>Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.</p> <p>Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.</p> <p>Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.</p>				

1.6. SURS-6. Río de la Venta Sur

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		Río de la Venta Sur
CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO		
Superficie del Área de Reparto	(m ² s)	568.186
Uso predominante del Área de Reparto		Residencial unifamiliar
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	(m ² cH/m ² s)	0,2597
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		
Nombre del Sector		Río de la Venta Sur
Clase de suelo		Suelo Urbanizable Sectorizado
Superficie bruta del sector*	(m ² s)	14.001
Redes generales exteriores adscritas	(m ² s)	0,00
Superficie que no genera edificabilidad	(m ² s)	0,00
Superficie total que genera edificabilidad*	(m ² s)	14.001
Uso global		Residencial
Aprovechamiento Unitario del Sector	(m ² cH/m ² s)	0,30
Aprovechamiento máximo*	(m ² cH)	4.200
Densidad máxima de viviendas*	(viv./Ha.)	20
Número de viviendas*	(viv.)	28
Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública	(%)	40,00%
Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento	(%)	10,00%

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)

AVANCE

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

Río de la Venta Sur

SURS-6

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)

Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)

X = 410.161,58; Y = 4.509.261,68



DESCRIPCIÓN DEL LA SITUACIÓN DEL SECTOR

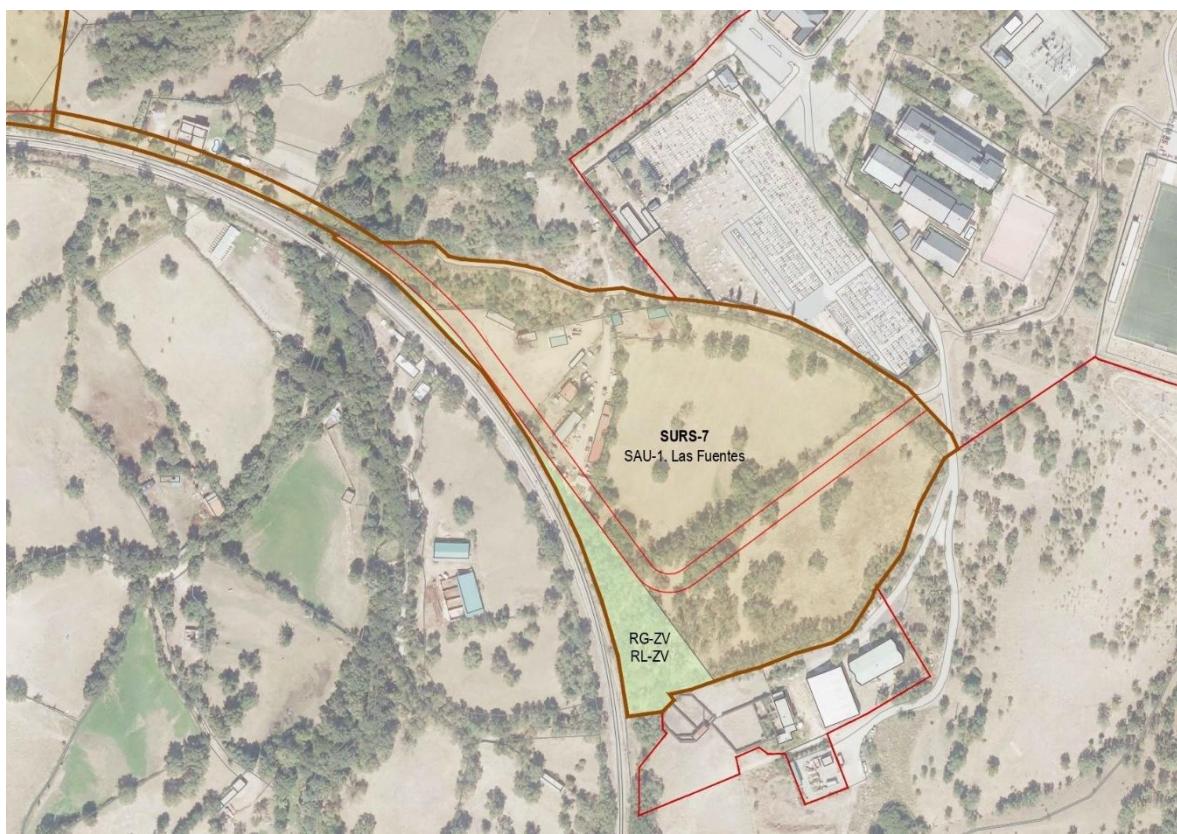
El Sector SURS-6. Río de la Venta Sur, tiene una superficie bruta de 14.001 m²s, es de uso global residencial y se sitúa al este del Área Homogénea 3 (Sur del FFCC). Este sector de pequeñas dimensiones, se plantea para definir un borde homogéneo y ordenado en un vacío urbano entre la calle Salvador Canals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

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE				
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		Río de la Venta Sur	SURS-6			
SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS						
TIPO DE RED PÚBLICA	REDES SUPRAMUNICIPALES	REDES GENERALES	REDES LOCALES			
Estándar LSCM-01	0,00 m ² s/100m ² c	20,00 m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c			
Estándar definido por el plan	0,00 m ² s/100m ² c	20,00 m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c			
Cesiones mínimas (m ² s)	0,00 m ² s	840,06 m ² s	1.260,09 m ² s			
Observaciones: Se incluye como elemento estructurante la zona verde junto al Corredor Verde del Río de la Venta.						
Sistema de actuación	Compensación					
Figuras de planeamiento y gestión	Plan Parcial + Proyecto de repartelación + Proyecto de urbanización					
Plazos de ejecución	5 años					
OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO						
<p>El objetivo es la ordenación integral de una zona urbana situada en el borde urbano situado al este del Área Homogénea 3, al sur de la línea de ferrocarril, con el objeto de colmar los terrenos vacantes entre la calle Salvador Canals y el Río de la Venta. También se propone incluir una zona verde junto al Corredor Verde del Río de la Venta. La ordenación asegura la continuidad en términos morfológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.</p> <p>Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la continuidad del corredor verde propuesto junto al cauce del Río de las Fuentes, así como la superficie mínima de reserva para la red local.</p> <p>Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.</p> <p>Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.</p> <p>Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.</p> <p>Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.</p>						

1.7. SURS-7. Cementerio Ampliación

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE
FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		
CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO		
Superficie del Área de Reparto	(m ² s)	568.186
Uso predominante del Área de Reparto		Residencial unifamiliar
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	(m ² cH/m ² s)	0,2597
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		
Nombre del Sector		La Dehesilla
Clase de suelo		Suelo Urbanizable Sectorizado
Superficie bruta del sector	(m ² s)	51.584
Redes generales exteriores adscritas	(m ² s)	0,00
Superficie que no genera edificabilidad	(m ² s)	0,00
Superficie total que genera edificabilidad*	(m ² s)	51.584
Uso global		Mixto. Industrial- Terciario
Aprovechamiento Unitario del Sector	(m ² cH/m ² s)	0,27
Aprovechamiento máximo (homogeneizado 0,90)	(m ² cH)	13.928
Densidad máxima de viviendas	(viv./Ha.)	0
Número de viviendas	(viv.)	0
Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública	(%)	40,00%
Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento	(%)	10,00%

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)	AVANCE	
FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE	La Dehesilla	SURS-7
LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)		
Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 411.755,11; Y = 4.509.552,14	



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

Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla (Madrid)		AVANCE				
FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		La Dehesilla	SURS-7			
SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS						
TIPO DE RED PÚBLICA	REDES SUPRAMUNICIPALES	REDES GENERALES	REDES LOCALES			
Estándar LSCM-01	0,00 m ² s/100m ² c	20,00 m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c			
Estándar definido por el plan	0,00 m ² s/100m ² c	20,00 m ² s/100m ² c	30,00 m ² s/100m ² c			
Cesiones mínimas (m ² s)	0,00 m ² s	7.318,00 m ² s	4.178,30 m ² s			
Observaciones:						
1. Se incluyen dos equipamientos existentes: Lavadero municipal y Aparcamiento.						
2. Se incluye el tramo de la carretera autonómica M-622 como Red Supramunicipal, por lo que son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.						
Sistema de actuación	Compensación					
Figuras de planeamiento y gestión	Plan Parcial + Proyecto de repartelación + Proyecto de urbanización					
Plazos de ejecución	5 años					
OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO						
<p>El objetivo es la ordenación integral de una zona urbana situada al sur de la zona dotacional de la Dehesilla, al norte de la línea de ferrocarril, con el objeto de establecer una zona de usos productivos de la cual Cercedilla actualmente carece. La ordenación asegura la continuidad en términos morfológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo. Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la continuidad del corredor verde propuesto junto al cauce del Río de las Fuentes, así como la superficie mínima de reserva para la red local.</p> <p>Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.</p> <p>Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Cercedilla de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.</p> <p>Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.</p> <p>Se fija un plazo de 5 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.</p>						