DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CERCEDILLA

ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES, DEFINICIÓN DE RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA CATASTRAL DEL Nº 15 DE LA CALLE IGLESIA, PERTENECIENTE A LA MANZANA DELIMITADA POR LAS SIGUIENTES CALLES DEL CASCO TRADICIONAL DE CERCEDILLA:

.- AL NORTE: DE LA IGLESIA,

.- AL ESTE DE NORTE A SUR: RONDA DE LA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS,

.- AL SUR: DEL CAMPO, Y

.- AL OESTE: BARRANCOS, Y EMPALME BARRANCOS/DE LA IGLESIA, Y, AL NOROESTE, POR LA LINEA C9 DEL FERROCARRIL DE CERCANIAS DE MADRID DENOMINADO FERROCARRIL ELÉCTRICO DEL GUADARRAMA.

Febrero de 2020

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

(PROMUEVE EL MATOJO S.L.)

ÍNDICE DEL ESTUDIO DE DETALLE.

APARTADO	Pág
0.- PRESENTACION	**4**
1.- MEMORIA INFORMATIVA	**7**
1.1.- ANTECEDENTES	**7**
1.1.1.- Junio de 2014	**7**
1.1.2.- Noviembre de 2018 (1).	**7**
1.1.3.- Noviembre de 2018 (2).	**7**
1.1.4.-Febrero de 2019.	**8**
1.2.- OBJETO, ALCANCE Y DELIMITACIÓN DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	**10**
1.2.1.- Estado actual del ámbito del Estudio de Detalle.	**11**
1.2.1.1.- La manzana del Casco Tradicional delimitada por las calles de la Iglesia, Ronda de la Iglesia, Travesía Solana, Solana, Registros, del Campo, Barrancos, y lateral Sureste de la vía del ferrocarril de Cercanías de Madrid denominado Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama.	**11**
1.2.1.2.- La parcela Noroeste: el nº 15 de la calle Iglesia	**15**
2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN	**27**
2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.	**27**
2.1.1.- Ordenación general	**27**
2.1.2.- Alineaciones, secciones funcionales y gestión del viario.	**30**
2.1.3.- Rasantes exteriores	**34**
2.1.4.- Ordenación de volúmenes.	**37**
2.1.4.1.- Asignación de superficie edificable y de ocupación.	**37**
2.1.4.2.-Rasantes interiores, alturas, tipologías constructivas y organización general de las viviendas.	**39**
2.2. RESUMEN CUANTITATIVO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	**41**
2.2.1.- superficies y aprovechamientos asignados por las Normas Subsidiarias	**41**
2.2.2.- superficies y aprovechamientos asignados por el Estudio de Detalle	**41**
3.- PLANOS	**44**
PLANO 0 .- ESTADO ACTUAL DEL AMBITO (E: 1/600)	
PLANO 1.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL Nº 15 DE LA CALLE DE LA IGLESIA (E: 1/400)	
PLANO 2.- ALINEACIONES OFICIALES (E: 1/380)	
PLANO 3.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO (E: 1/250).	
PLANO 4.- AFECCIONES DE LAS ALINEACIONES OFICIALES AL Nº 15 DE LA C/ DE LA IGLESIA (E: 1/600)	
PLANO 5.- SECCIONES FUNCIONALES Y GESTIÓN DEL VIARIO (E: 1/600)	
PLANO 6.- RASANTES (E: 1/80)	
PLANO 7.- SUPERFICIES DE OCUPACIÓN (E: 1/380)	
PLANO 8.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES (E: 1/380)	
4.- ANEXOS DOCUMENTALES	**45**
4.1.- CERTIFICADO MUNICIPAL DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS	
4.2.- CONSULTA COMUNIDAD DE MADRID	
4.3.- INFORMES TECNICOS MUNICPALES SOBRE ALINEACIONES OFICIALES	
4.4.- APROBACIÓN MUNICIPAL DE LAS ALINEACIONES OFICIALES	

Google

0.- PRESENTACION

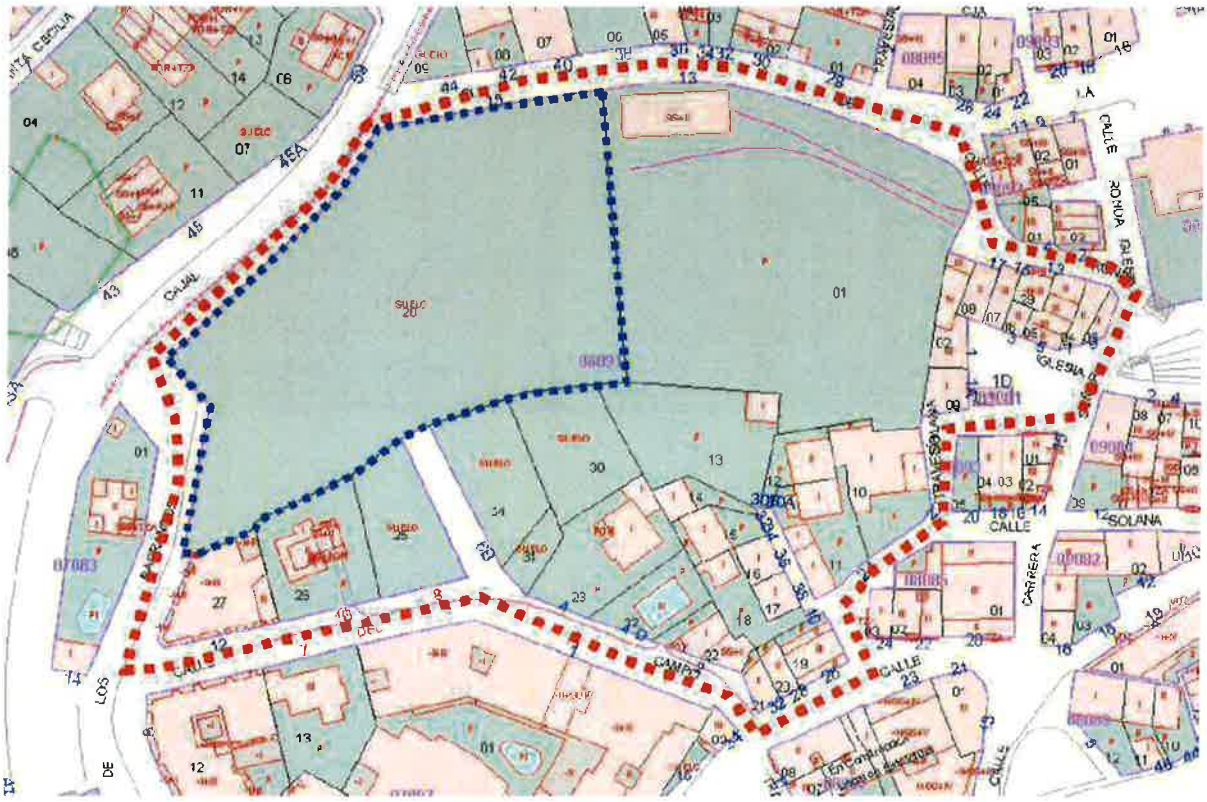
El presente Estudio de Detalle ha sido redactado por D. Alfredo Carda Abella, Arquitecto Urbanista, Colegiado COAM nº 3.140 con DNI omiciliado en el de la , DF

El presente Documento de ***"Estudio de detalle de ajuste de alineaciones, definición de rasantes y ordenación de volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la Calle Iglesia, perteneciente a la manzana delimitada por las siguientes calles del Casco Tradicional de Cercedilla:***

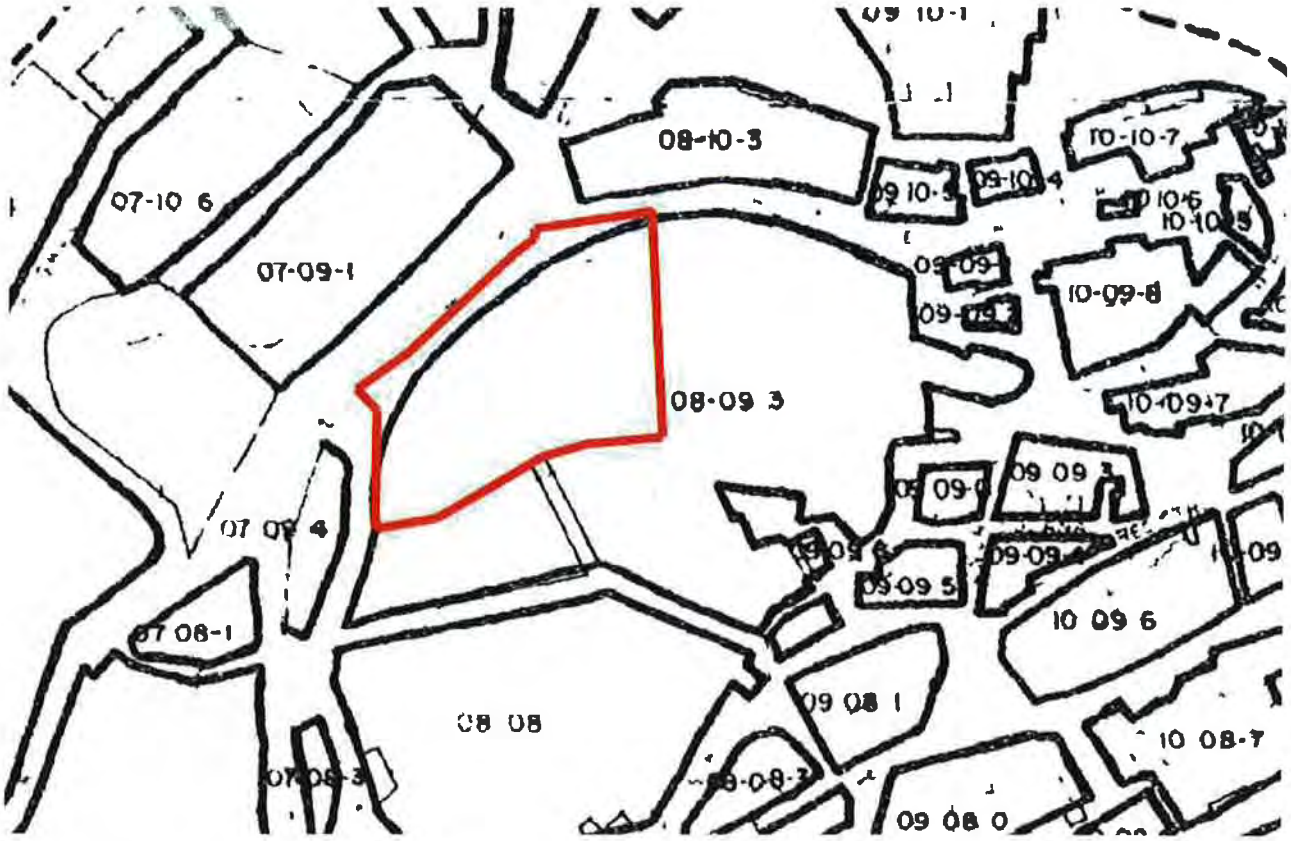
.- al Norte: de la Iglesia,
.- al Este de Norte a Sur: Ronda de la Iglesia, Travesía Solana, Solana, Registros,
.- al Sur: del Campo, y
.- al Oeste: Barrancos, y empalme Barrancos/de la Iglesia

y, al noroete, por la equi C9 del ferrocarril de Cercanías de Madrid denominado Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama".

Se redacta por encargo de la mercantil "EL MATOJO S.L." con CIF nº 879322905, y con domicilio a efecto de notificaciones en la (Madrid), propietaria única (finca registral nº 2.588 del Registro de la Propiedad nº 2 de San Lorenzo de El Escorial) del nº 15 de la Calle de la Iglesia, y se presenta para su tramitación municipal como parte del desarrollo de una actuación directa de edificación, obras ordinarias de urbanización y parcelación en el referido nº 15 de la calle de la Calle de la Iglesia del Suelo Urbano Consolidado del Casco Tradicional del núcleo de Venturada, parcela libre de edificación, con Referencia Catastral 0809128VL1100N0001MW, que ocupa más de un tercio de la superficie de la manzana, y se sitúa en la esquina Noroeste de la misma.



Delimitación de la manzana objeto del Estudio de Detalle y del nº 15 de la calle de la Iglesia sobre la cartografía catastral.



normas subsidiarias municipales de cercedilla -madrid 1985

ALINEACIONES

A

N

BASES CARTOGRAFICAS
HACIENDA

HOJAS N

FUENTES
ELABORACION PROPIA

FASE
DOCUMENTO DEFINITIVO

FELHA DE REDACCION
ABRIL 1985

APROBADO POR
com. urb. c.m.
pleno mpal.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO
MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Manzana 08-09 3 del plano de Alineaciones de las NNSS de Cercedilla en vigor, con identificación de el nº 15 de la calle de la Iglesia.

Delimitación de la manzana objeto del Estudio de Detalle y del nº 15 de la calle de la Iglesia sobre la fotografía área de 2017 (Fuente: SIG Nomecalles del Instituto de Estadística de la CAM) cartografía catastral.

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES.

1.1.1.- Junio de 2014

Con fecha **17 de junio de 2014**, el Ayuntamiento de Cercedilla envía a El Matojo S.L. la contestación a su previa consulta urbanística de 3 de junio de 2014, relativa a las **características urbanísticas de la finca sita en el nº 15 de la calle Iglesia.** Recogemos esta contestación, que tiene rango de Cédula Urbanística, en su integridad en el **Anexo nº 1** del presente Estudio de Detalle.

Destacamos de este "Informe-Cédula Urbanística" de junio de 2014, las siguientes determinaciones pertinentes para las condiciones de contorno globales del presente Estudio de Detalle:

.- el planeamiento urbanístico de aplicación son las vigentes NNSS municipales de Cercedilla aprobadas el 27 de junio de 1985 y no adaptadas a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

.- el nº 15 de la Calle Iglesia se sitúa en Suelo Urbano, edificable en aplicación de las condiciones del Sector Casco Urbano de las referidas NNSS municipales.

1.1.2.- Noviembre de 2018 (1).

Con fecha 29 de agosto de 2018 el Ayuntamiento de Cercedilla remite a la Dirección General de Urbanismo y Suelo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, consulta relativa a la **categoría de suelo urbano que le corresponde a la parcela sita en la Calle Iglesia nº 15.**

Con fecha **27 de Noviembre de 2018** el Director General remite al Ayuntamiento, en contestación a la referida consulta realizada por el Ayuntamiento, el correspondiente Informe Técnico emitido por el Área de Planeamiento 3 de la Dirección General de Urbanismo y Suelo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, que incluimos como **Anexo nº 2** del presente Estudio de Detalle.
La consulta remitida por el Ayuntamiento al órgano urbanístico de la Comunidad de Madrid se resume en la siguiente disyuntiva: *"si el criterio seguido para clasificar esta parcela como suelo urbano consolidado es correcto"*.

El Informe Técnico de la Comunidad de Madrid, tras la correspondiente prolija motivación, concluye:

Ante la cuestión formulada por el Ayuntamiento de Cercedilla sobre "*si el criterio seguido para clasificar esta parcela como suelo urbano consolidado es correcto*", cabe informar que, en efecto, se considera correcto.

1.1.3.- Noviembre de 2018 (2).

Con fecha 27 de marzo de 2017 El Matojo S.L. vuelve a solicitar del Ayuntamiento de Cercedilla certificado acreditativo de las **características urbanísticas del nº 15 de la calle Iglesia**.

Con fecha **28 de Noviembre de 2018**, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cercedilla traslada a El Majoto S.A., en contestación a su solicitud, dos informes de los Servicios Técnicos Municipales (de 20 de junio de de 2018 y de 26 de julio de 2018) que incluimos en el **Anexo nº 3** del presente Estudio de Detalle.

Destacamos de estos dos Informes Técnicos Municipales de junio y julio de 2018, las siguientes determinaciones pertinentes para las condiciones de contorno globales del presente Estudio de Detalle:

.- "Según las vigente NNSS, la finca sita en la C/Iglesia nº 15 está situada en Suelo Urbano, siendo el Sector de aplicación el de Casco Antiguo. Dicho Sector, en su artículo 6.1.b, determina que las parcelas o polígonos integrados en este Sector se desarrollarán directamente a partir de estas Normas. Exceptuando aquéllos polígonos que, por su escaso grado de desarrollo requieran un estudio de detalle previo, no figurando dentro del Plano C.U.P. de las NNSS determinada dicha figura. El terreno objeto de la consulta no está incluido en ninguna unidad de actuación integrada ni ha sido propuesta su delimitación, por lo que no está sujeto a las determinaciones del artículo 14.2.b de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para su consideración como Suelo Urbano No Consolidado; así mismo si se considera integrado dentro del artículo antes mencionado punto 2.a ya que la parcela por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar mediante obras accesorias de urbanización y simultaneidad con la construcción o edificación, siendo por consiguiente de aplicación el artículo 19 de la LSCM, mediante el cual los propietario de suelo urbano consolidado deberán tanto ceder a título gratuito los espacios destinados a viales públicos como realizar a su costa las obras accesorias de urbanización hasta alcanzar la categoría de solar. El planeamiento urbanístico vigente contempla los viales a los cuales da frente la finca, en los cuales deberá realizarse las cesiones y obras de urbanización a los efectos del artículo 19 de la LSCM....

CRITERIOS BASICOS DE UTILIZACIÓN DEL SUELO. En aplicación del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 20 punto 1º apartado b) establece el destinar suelo con uso residencial una parte proporcionada para vivienda sujeta a algún tipo de régimen de protección pública, estableciéndose un mínimo del 10% en el suelo urbanizado. Esto quiere implicar que en desarrollo de los proyectos e edificación deberá contemplare un mínimo del 10% de las viviendas en algún tipo de régimen e protección pública, sin cuyo cumplimiento no se autorizará la edificación en el solar resultante. A tal efecto se presentará un anteproyecto de conjunto en el cual e establecerá el número total de viviendas, y a partir de este número se aplicará ese 10%. Este número de viviendas en algún régimen de protección oficial, se materializará mediante la presentación del correspondiente proyecto de edificación dentro de la 1ª fase de la actuación, en el supuesto de que el desarrollo se realice por fases.

Así mismo dentro de la promoción deberá existir un mínimo de 4% de viviendas adaptadas para personas con capacidad reducida, dichas viviendas estarán diseñadas y construidas conforme a la normativa en la materia.... "

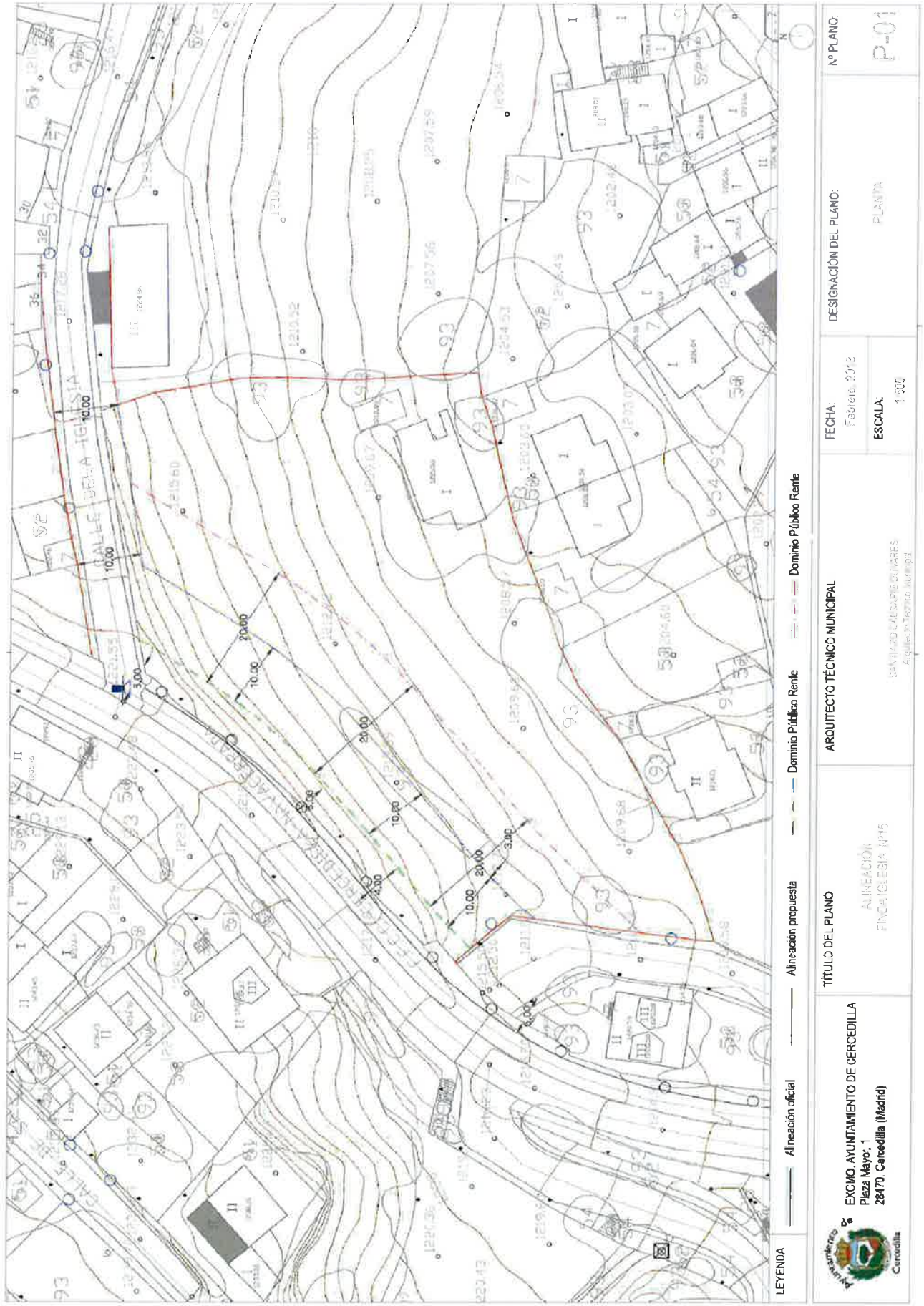
1.1.4.-Febrero de 2019.

Con fecha 31 de julio de 2017 El Matojo S.L. solicita del Ayuntamiento de Cercedilla la definición de las **Alineaciones y Rasantes Oficiales del nº 15 de la Calle Iglesia**.

Con fecha 18 de enero de 2018 los Servicios Técnico Municipales emiten el correspondiente Informe Técnico relativo a la Alineación Oficial de la finca sita en el nº 15 de la Calle Iglesia, Informe que es aclarado mediante otro posterior de 8 de febrero de 2019.

En el **Anexo nº 4** del presente Estudio de Detalle incluimos los dos Informes Técnicos de definición de la alineación oficial del nº 15 de la Calle Iglesia.

Con fecha **28 de febrero de 2019** la Junta de Gobierno Local adopta el Acuerdo de Aprobación de la determinación de la **Alineación Oficial de la finca sita en el nº 15 de la Calle Iglesia** en los términos de los dos Informes Técnicos referidos, que recogemos en su integridad como **Anexo nº 4**, y que se resumen y materializan en el siguiente plano oficial de febrero de 2018.


LEYENDA
Alineación oficial
Alineación propuesta
Dominio Público Renfe
Dominio Público Renfe
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Plaza Mayor, 1
28470, Cercedilla (Madrid)
TÍTULO DEL PLANO
ALINEACIÓN
FINCA IGLESIA Nº15
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL
FECHA:
Febrero 2013
ESCALA:
1:500
DESIGNACIÓN DEL PLANO:
PLANTA
Nº PLANO:
P-01
CALLE DE LA IGLESIA
10,00
3,00
20,00

Destacamos de estos dos Informes Técnicos Municipales de enero de 2018 y febrero de 2019, las siguientes determinaciones pertinentes para las condiciones de contorno globales del presente Estudio de Detalle:

.- "*Tanto en la C/ Barrancos como en la C/ de la Iglesia ya existe antecedente de alineación en fincas anexas o próximas, mediante las alineaciones aprobadas por la Junta de Gobierno Local a la mercantil Espiral 5 S.L.. En ambas calles la anchura marcada es de 10 metros. La anchura a la C/ sin nombre corresponde a su frente y que seguían las alineaciones aprobadas en su día es de 8 metros...Dada la especial complejidad de las alineaciones y rasantes a tratar y tomando como base la anchura de los viales de 10 metros y una línea de edificación de 3 metros, se considera que reúne las condiciones necesarias que en aplicación del artículo 53 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid se formule el correspondiente "Estudio de Detalle de Manzana" mediante esta figura se concrete la definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de planeamiento vigentes y el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuya tramitación se realizará según el artículo 60 y 61 de la LSCM correspondiendo la aprobación definitiva al Pleno de la Corporación, previa solicitud del correspondiente Informe de Adif a los efectos de la Ley 38/2015...*"

1.2.- OBJETO, ALCANCE Y DELIMITACIÓN DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Tal y como se deduce de los antecedentes referidos en el apartado anterior, el presente Estudio de Detalle corresponde a la aplicación del artículo 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM a un suelo urbano consolidado residencial de actuación directa (no sometido a ninguna unidad de ejecución) que, para conseguir la condición de solar, ha de acometer pequeñas operaciones de ajuste de alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, y obras accesorias de urbanización compatibles estas últimas con las actuaciones simultáneas de edificación.

El referido artículo 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM es del siguiente tenor literal:

Sección 3.ª Estudios de detalle
Artículo 53. Función y límites.
1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.
2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:
a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

El inciso 1 del artículo anterior, remite expresamente dos veces a las determinaciones del Planeamiento General municipal:

.- *en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales*, y
.- *de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.*

Y define el ámbito espacial de esta figura de planeamiento de desarrollo:

.- *deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*

El Planeamiento General en vigor en Cercedilla (las NNSS de 1985 con la Modificación Puntual de junio de 2000 relativa a los parámetros de ordenación de la Norma Zonal CS correspondiente al Casco Antiguo – BOCM nº 169 de 18 de julio de 2000), define expresamente cuáles son las "unidades urbanas equivalentes" a las manzanas completas a las que se refiere el artículo 53.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM:

NNSS de Cercedilla. Art.2.1.4. Clasificación del Suelo:

....

En Suelo Urbano, las actualizaciones se realizarán por parcela, mediante la aplicación directa de las previsiones de planeamiento resultantes de la documentación gráfica, y Normas aplicables a la zona en que se ubique la parcela o parcelas, o bien por unidades de actuación mayores, por agrupación de parcelas o manzanas completas.

Se exceptúan aquellas áreas señaladas en el plano C.U.S., que, por su falta de definición urbana, requieran un Estudio de Detalle. El Estudio de Detalle se ajustará a las Normas establecidas para la zona donde se encuentre el área a desarrollar, no pudiendo calificar Suelo y ateniéndose en todo a las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos para Estudios de Detalle.

Como ya vimos en el apartado anterior 1.1. ANTECEDENTES, el nº 15 de la calle Iglesia no está señaladO en el plano C.U.S. de las NNSS, por lo que las parcelas, las agrupaciones de parcelas y las manzanas son las unidades espaciales definidas por las NNSS para llevar a cabo las actuaciones en Suelo Urbano como el que nos ocupa.

Así, la unidad urbana a la que se refiere el presente Estudio de Detalle, en aplicación concurrente del artículo 53.1 de la Ley 9/2001 del suelo de la CAM y del artículo 2.1.4 de las NNSS de Cercedilla, es la parcela catastral del nº 15 de la calle de la Iglesia, sin perder de vista en ningún momento el análisis de su función en la ordenación de detalle del conjunto de la manzana completa del Casco Tradicional a la que pertenece: la manzana delimitada por las siguientes calles del Casco Tradicional de Cercedilla:

.- al Norte: de la Iglesia,
.- al Este de Norte a Sur: Ronda de la Iglesia, Travesía Solana, Solana, Registros,
.- al Sur: del Campo, y
.- al Oeste: Barrancos, y lateral Sureste de la vía del ferrocarril de Cercanías de Madrid denominado Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama.

1.2.1.- Estado actual del ámbito del Estudio de Detalle.

1.2.1.1.- La manzana del Casco Tradicional delimitada por las calles de la Iglesia, Ronda de la Igleia, Travesía Solana, Solana, Registros, del Campo, Barrancos, y lateral Sureste de la vía del ferrocarril de Cercanías de Madrid denominado Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama.

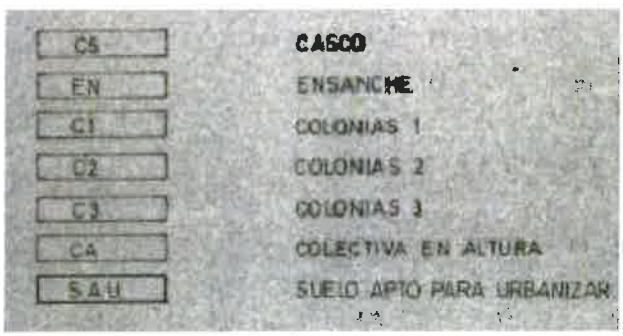
En el **Plano nº 0 de Situación Actual del Ámbito, a escala 1:600**, del presente Estudio de Detalle, se

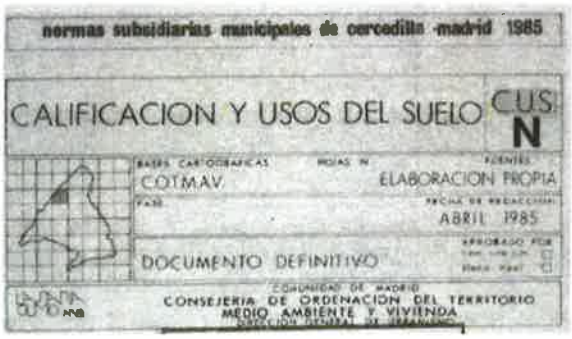
recoge el estado actual del ámbito obtenido por la composición en formato digital DWG de dos cartografías diferentes:

.- el levantamiento topográfico específico del nº 15 de la calle Iglesia (a escala 1:1 y curvas de nivel cada 25 cm) elaborado en junio de 2006 por el ITTP D. David Gómez para el MATOJO S.A., y

.- la cartografía catastral digital fotogramétrica a escala 1:1000 obtenida en 2019 de la página web del Centro de Gestión Catastral.

La parcela y su manzana que nos ocupan, están situadas en el extremo Noroeste del perímetro del Casco Tradicional (CS) de las NNSS de Cercedilla.





A los efectos del presente Estudio de Detalle, la Manzana delimitada por las calles de la Iglesia, Ronda de la Iglesia, Travesía Solana, Solana, Registros, del Campo, Barrancos, y lateral Sureste de la vía del ferrocarril de Cercanías de Madrid denominado Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama, de 15.059,02 m2 de extension en la Cartografía digital del Plano 0, está formada por los siguientes grandes ámbitos:

.- al Noroeste, los 4.940,15 m2 (32,8 % de la superficie total de la manzana) de la parcela del nº 15 de la calle Iglesia, libre de edificación.

.- al Este, 8.607,10 m2 (57,15 % de la superficie total de la manzana) formados por 28 parcelas catastrales de muy diferentes dimensiones (desde los 4.132 m2 del nº 13 de la calle Iglesia, hasta los 28 m2 de la Ronda de la Iglesia), con una estructura parcelaria irregular y compleja (propia de un núcleo tradicional de montaña), con muy diversos grados de compactación por la edificación residencial, con una mezcla también compleja de tipologías tradicionales y renovadas o actuales, y con un predominio claro de la edificación compacta en manzana cerrada irregular de dos y tres plantas de altura.

.- al Sureste,, los 1.511,79 m2 (10,05 % de la superficie total de la manzana) formado por tres parcelas catastrales muy regulares, ocupadas por un edificio multifamiliar reciente (2005) en manzana cerrada, un edificio unifamiliar aislado de 1985 y un solar sin edificar.

La mayor parte de la manzana no está consolidada por la edificación: en concreto 10.853 m2 de sus 15.059,02 m2 de superficie total. El 72 % de la extensión de la manzana.

Fuente: fotografía aérea de 2017 del SIG NOMECALLES del instituto de Estadística de la CAM. Elaboración propia. Zona de la manzana no consolidada por la edificación: verde.

Por el contrario, la mayor parte del perímetro de la manzana está consolidado por la urbanización. En concreto su 82 %: 575 ml del total de 703 ml de su perímetro total.

Fuente: fotografía aérea de 2017 del SIG NOMECALLES del instituto de Estadística de la CAM. Elaboración propia. Perímetro de la manzana no consolidado por la urbanización: verde.

1.2.1.2.- La parcela Noroeste: el nº 15 de la calle Iglesia.

Descripción registral

Registro de la Propiedad nº 2 de San Lorenzo de El Escorial, tomo 587, libro 33 de Cercedilla, folio 127, finca nº 2.588, inscripción tercera:
RÚSTICA.- Un Linar, llamado Antón al Cerro Colgado, sito en Cercedilla (Madrid), de cabida una hectárea, treinta y nueve áreas, setenta y tres centiáreas, que linda:

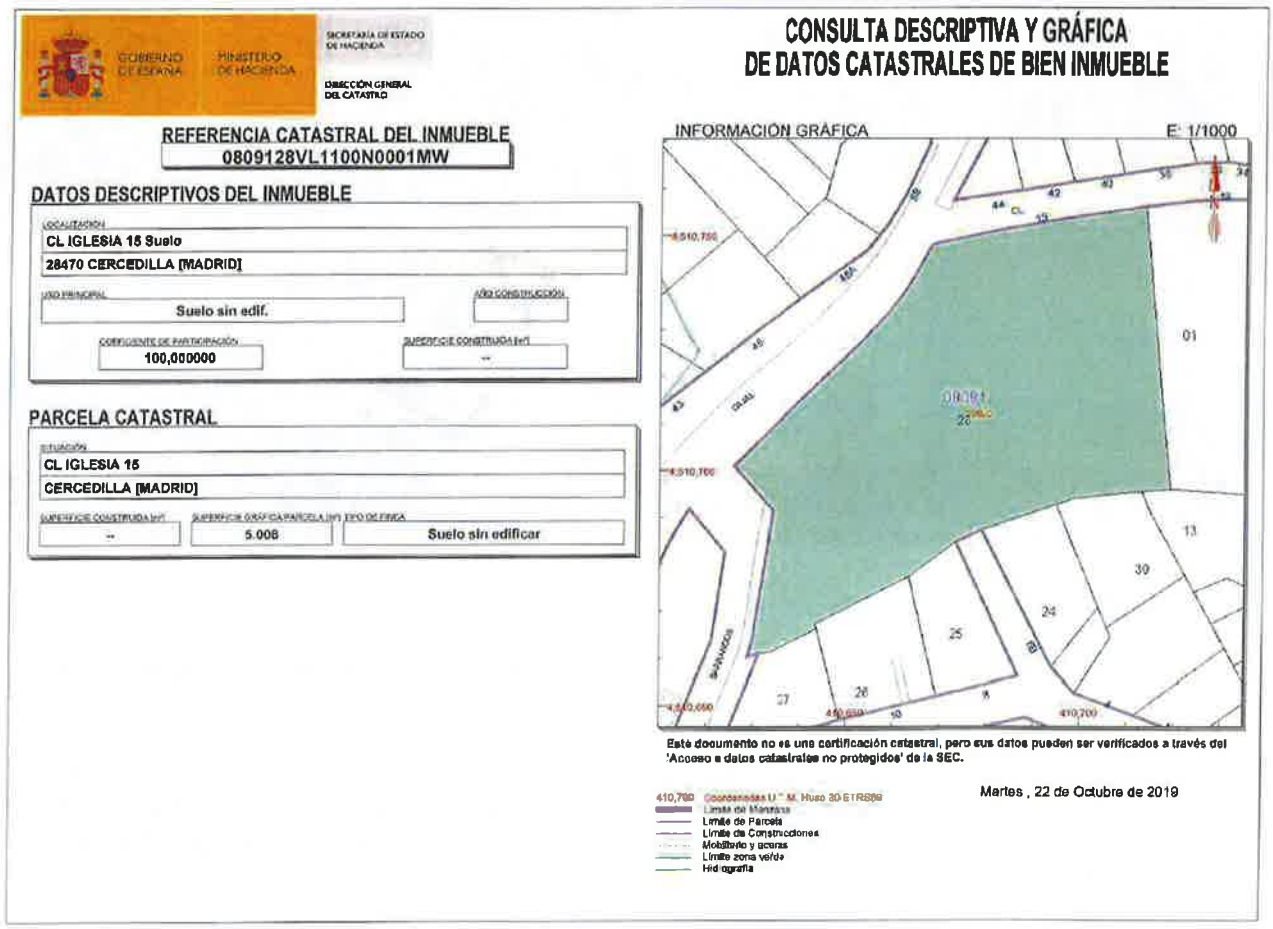
.- al Norte, camino del Barranco y ferrocarril eléctrico del Guadarrama;

.- Saliente, finca de don Manuel Alvarez;

.- Mediodía; herederos de Constantino Sáenz de Miera, hoy don Juan Montalvo; y

.- Poniente, Camino del Barranco.

Descripción catastral.



Descripción material.

Situación

El nº 15 de la Calle de la Iglesia es una parcela libre de edificación (contiene una pequeña ruina en la esquina Sureste de la parcela), situada en el borde Noroeste del Casco Tradicional de Cercedilla, a 260 ml en línea recta de la Plaza Mayor, y plenamente integrada en la trama urbana consolidada del Casco, de la que constituye, junto con el colindante Este nº 13 de la misma calle, la única zona de cierta entidad aún no edificada del mismo.

Fuente: SIG Nomecalles. Foto aérea de 2011. Instituto de Estadística de la CAM. Elaboración propia

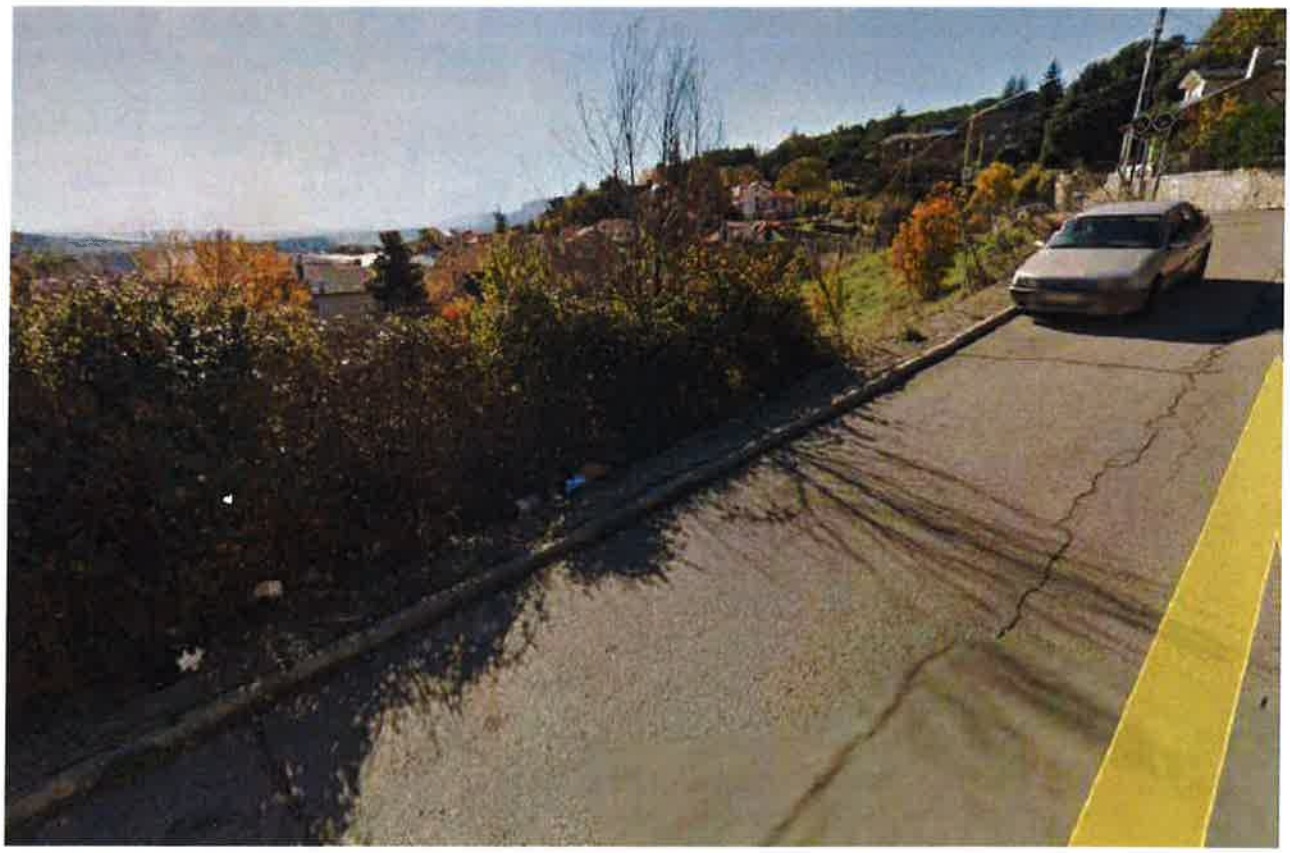
Superficie

Tal y como acabamos de exponer, la parcela tiene una superficie registral de 13.9773 m2 y una superficie catastral de 5.020 m2.

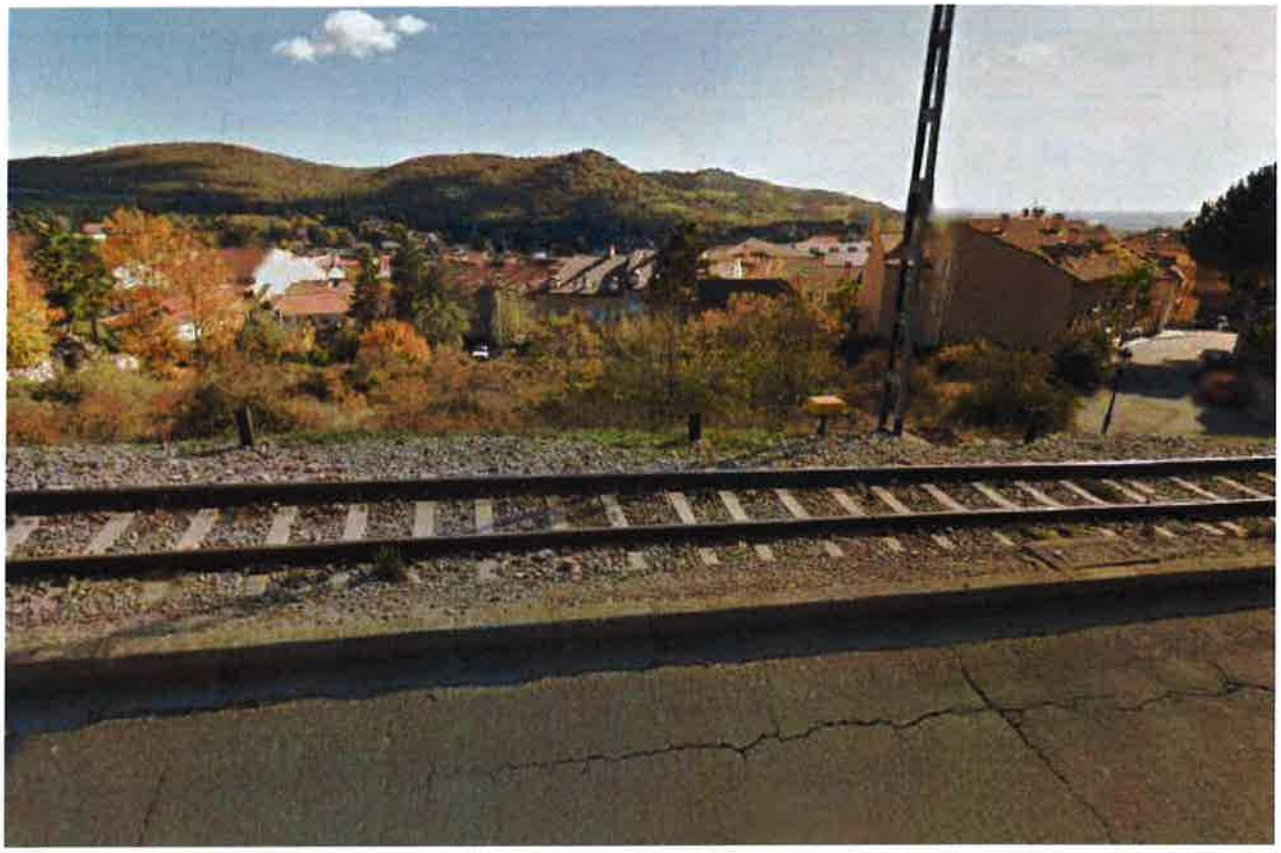
La superficie real de la parcela, totalmente vallada en todo su perímetro, es la que se deriva del **levantamiento topográfico** de la misma, recogido como **plano nº 1 a escala 1/380** del presente Estudio de Detalle, : 4.940,15 m2, que es, obviamente la superficie real de la parcela adoptada en el presente Estudio de Detalle.

Linderos **(fuente de las fotografías: Google Earth 2014)**

Norte. De 46,2 ml, prácticamente rectilíneo, este lindero Norte de la finca lo es a una calle urbanizada: el tramo final Este de la Calle de La Iglesia, con un ancho entre alineaciones reales variable entre los 8 y los 7,40 ml, que acaba al Oeste en su entronque a la Avenida Ramón y Cajal previo paso a nivel escasamente protegido sobre la vía del ferrocarril eléctrico del Guadarrama. La finca está vallada, en este lindero Norte a vía pública urbanizada, con malla metálica duplicada, duplicada en su extremo Este, por un seto vivo.

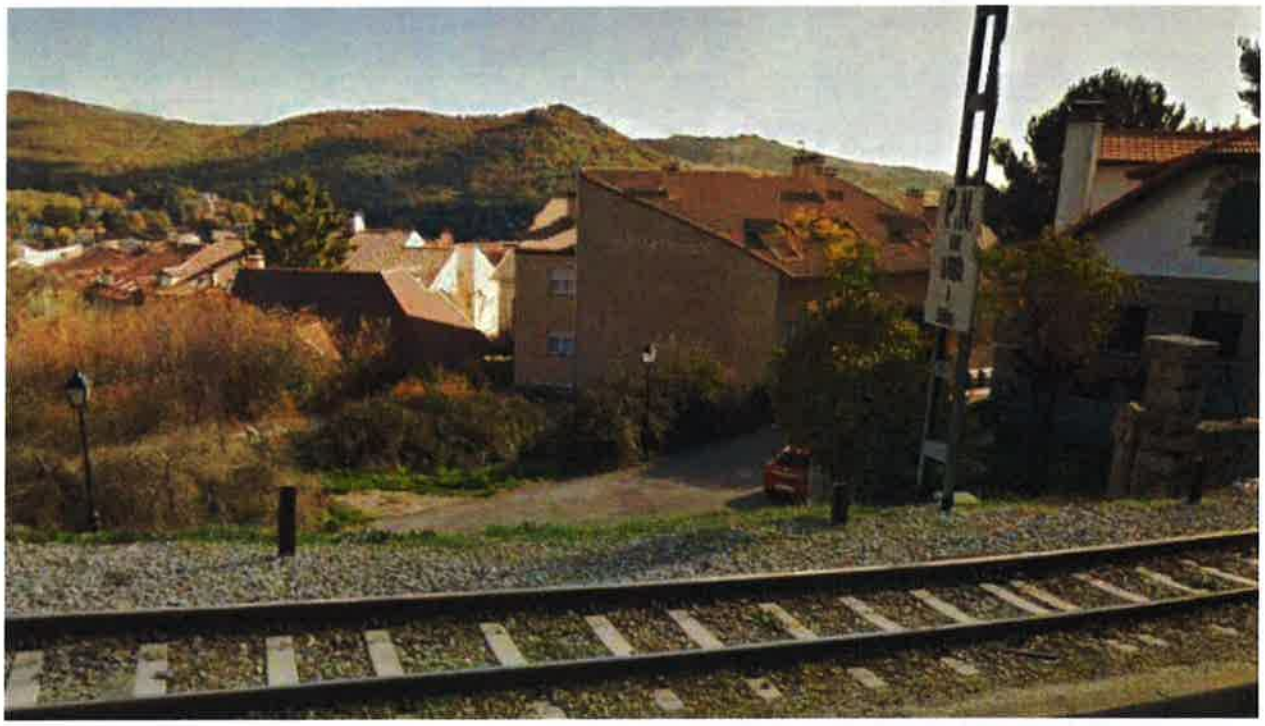


Noroeste. De 63,6 ml, en suave curvatura cóncava, este lindero Noroeste de la parcela del nº 15 de la calle Iglesia lo es a la vía del ferrocarril eléctrico de Guadarrama y su paralela Avenida de Ramón y Cajal., totalmente urbanizada en este tramo. En este lindero Noroeste la finca no está vallada. El límite exacto de la finca con la zona pública del ferrocarril del Guadarrama está definido por una serie de mojones que forman parte de la instalación infraestructural del ferrocarril



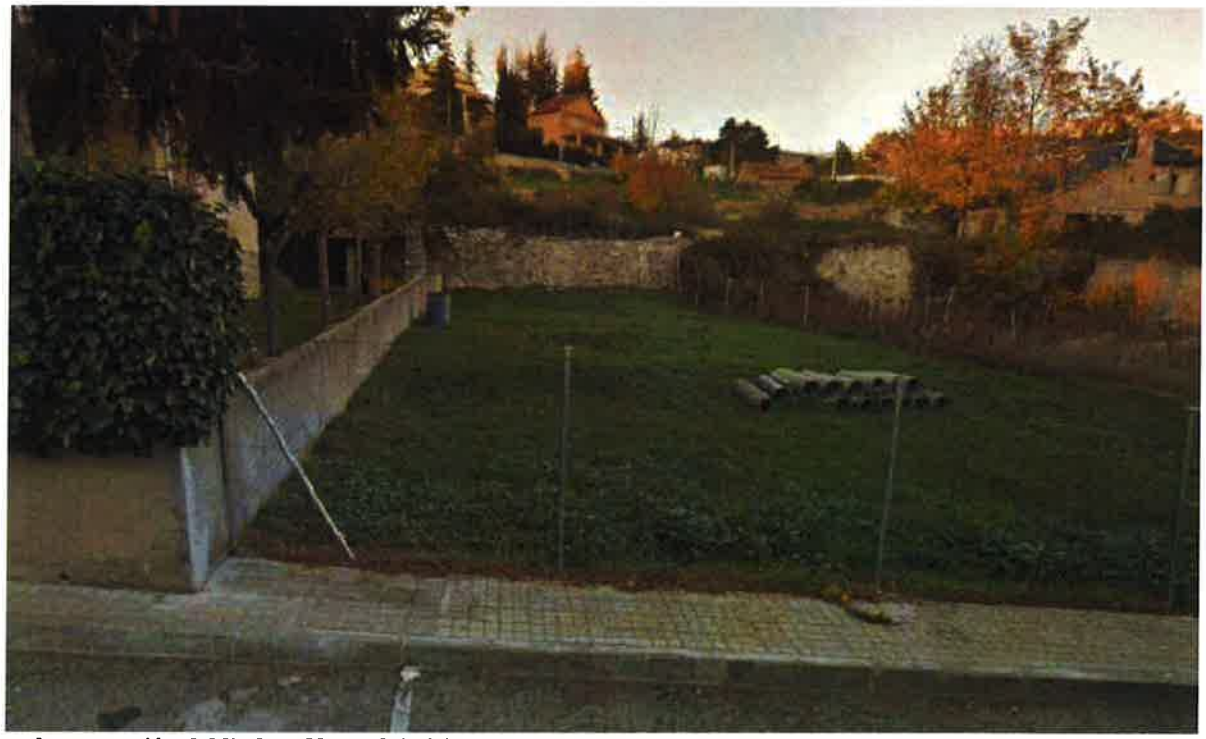
Este. De 60,3 ml, rectilíneo, este lindero Este de la parcela lo es en su totalidad al borde Oeste de la finca colindante del nº 13 de la Calle de la Iglesia, en gran parte libre de edificación. Está definido por una malla metálica y un seto vivo.

Oeste. De 45 ml, en línea quebrada de tres tramos rectos, este lindero Oeste lo es en su totalidad a la calle de Los Barrancos, totalmente urbanizada, con un ancho variable entre los 7 ml al Sur y los 13,40 ml al Norte. La calle de los Barrancos, en morfología de fondo de saco, no tiene acceso rodado a la Avenida de Ramón y Cajal, dado el fuerte desnivel existente entre las rasantes colindantes de ambas calles.



Sur. De 102 ml, en línea quebrada ligeramente cóncava, este lindero Sur lo es , en su tramo central de 6 ml de desarrollo, al final Norte del fondo de saco del adarve de la calle del Campo denominado calle Sin Nombre,, y en el resto (96 ml), a los linderos traseros de cinco parcelas urbanas con frente a la calle del Campo. Una de ellas (nº 12) edificada en tipología de manzana cerrada, otra (nº 10) en unifamiliar aislado) y las otras tres libres de edificación.

Adarve Norte de la Calle del Campo



Muro de contención del lindero Norte del nº 8 de la calle del Campo común con el Sur del nº 15 de la Calle Iglesia.

Prácticamente en todo su desarrollo, el lindero Sur del nº 15 de la Calle Iglesia tiene una morfología de muro de contención de mampostería para resolver un desnivel de entre tres y dos metros entre el nº 15 de la Calle de la Iglesia (terreno más elevado) y las traseras de las cinco parcelas de la calle del Campo (terreno más bajo). El muro de contención no es medianero: es de propiedad del nº 15 de la calle Iglesia.

Pendientes

El número 15 de la calle de la Iglesia se configura en solana Noroeste-SurEste, entre las cotas 1.220 y 1.206 (14 ml de desnivel entre su extremo Norte y su lindero Sur), con una fuerte pendiente media del 20 %, más suave en su zona Sur y central, y en configuración de fuerte terraplén en sus dos linderos Norte y NorOeste a la calle de la Iglesia y, sobre todo, a la vía del ferrocarril y la Avenida de Ramón y Cajal.

Además, y como ya hemos indicado, el lindero Sur está resuelto en muro de contención para salvar un desnivel (a favor de la pendiente general de la parcela) de entre 3 y 2 metros de altura.

2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Las vigentes Normas Subsidiarias de Cercedilla, aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la CAM de 27 de junio de 1.985 (BOCM de 03-08-85), están en la actualidad sujetas en su desarrollo al régimen transitorio de la Ley 9/2.001 del Suelo de la CAM.

Las NNSS de Cercedilla de 1985, clasifican el nº 15 de la Calle de la Iglesia como Suelo Urbano sujeto a la Norma Zonal de Casco Antiguo.

2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

2.1.1.- Ordenación general

La Norma Zonal del Casco Antiguo se regula por el texto inicial de las Normas Urbanísticas de las NNSS de 1985 y por su Modificación Puntual (BOCM nº 169 de 18 de julio de 2000) específica del artículo 2.6.1. de la Norma Zonal del Casco Antiguo que viene, fundamental a reducir el número máximo de tres plantas sobre rasante a dos (baja y una) y bajo cubierta.

Las determinaciones de volumetría y tipología edificatorias de esta vigente Norma Zonal del Casco Antiguo, aplicables a nuestro caso para determinar su ordenación general son las siguientes:

NNSS de Cercedilla en vigor tras la Modificación Puntual de julio de 2000.
Extracto literal de la Norma Zonal Casco Antiguo.

(art. 2.1.5).- ***Terminología.***
(art. 2.1.5.1) Alineaciones
(art. 2.1.5.1.1):
Son las línea que definen el límite de la edificación....
...
(art. 2.1.5.8) Edificabilidad
(art. 2.1.5.8.1.):
Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en ....metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable.
(art. 2.1.5.8.2.):
En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados, ..., los sótanos y semisótanos cuando no están destinados a aparcamientos o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores y centros de transformación, y trasteros.
(art. 2.1.5.8.3.):
En la zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
(art. 2.1.5.21) Patio interior de parcela
Son aquéllos patios interiores y cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.

.- (art. 2.6.) NORMAS PARTICULARES DE CADA SECTOR
2.6.1. Suelo Urbano. Casco antiguo CS.
...

B) Condiciones de planeamiento

...Se permiten los siguientes usos:

1.- vivienda en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª (apartamentos: superficie útil mínima de 45 m2)

...

***.C) Condiciones de Volumen*):**

La altura máxima será de 3 plantas (baja + 2) de las cuales, la planta segunda será bajo cubierta o abuhardillada.

La altura máxima permitida será de siete metros y vendrá determinada por la distancia medida, desde el punto medio de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, hasta el punto de intersección entre el paramento de fachada y la parte inferior del forjado inclinado de la cubierta. La misma altura deberá observarse en la fachada opuesta del fondo de parcela, patio o medianería siempre que no exista una diferencia de cota superior a 2,5 m.

La diferencia de cota, indicada en el artículo II.5.2.1. entre los extremos de cada fracción en que debe quedar dividida la construcción, no podrá exceder los 1,5 ml.

La cubierta de la edificación cumplirá con las siguientes condiciones:

.- los faldones de cubierta contarán con una pendiente mínima de 20º y máxima de 25º, sin quiebros admitiendo superar este límite en casos singulares y en función de las edificaciones existentes colindantes, quedando prohibidas las cubiertas planas.... La altura máxima que puede alcanzar la cumbrera desde el arranque del plano inclinado al punto más alto de la edificación será de 4,30 m., correspondiendo con el máximo fondo del solar.

.....

Se permiten sótanos bajo rasante.

La edificabilidad se definirá por aplicación a cada parcela de las siguientes reglas sobre retranqueos y patios interiores:

1.-....

2.- Cuando el fondo del solar sea superior a 15 metros, se edificará un primer cuerpo de 15 m. de fondo. En la parte que exceda de dicho fondo, la ocupación será como máximo del 50%

La dimensión de los patios interiores será tal que pueda inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro, siendo de 6 m. como mínimo la distancia perpendicular a los huecos vivideros (dormitorios, estares, despachos, cocinas, etc...).

3.- Cundo las características del uso lo requieran, se podrá ocupar la totalidad del solar en todo su fondo, cualquiera que sea el mismo, con un máximo de una planta, con las siguientes condiciones:

.- La altura libre de esta planta no excederá de 3,5 m.

.- El incremento de volumen en planta, que con la aplicación de esta norma se obtiene, deberá ser reducido, en las siguientes plantas del que se obtuviera con la aplicación de los apartados 1 ó 2.

4.- La edificación se situará sobre alineaciones exteriores, con las siguientes excepciones:

.- .....

.- Cuando un solar no cuenta con colindantes sobre una misma calle, podrá optarse entre situar la edificación sobre la alineación exterior o retranqueada, en cuyo caso el retranqueo no será inferior a 3 m. En este caso midiéndose los 15 m de fondo desde la fachada de la edificación.

.- Asimismo podrá retranquearse (la edificación) respecto del lindero del fondo, contando en ese caso como mínimo con tres metros de retranqueo.

En resumen algo menos árido que el de la terminología de una ordenanza urbanística, se trata de una ordenación sencilla, basada en el patrón de los Cascos Tradicionales residenciales en manzana cerrada sin patio de manzana (con patios interiores de parcela), con edificios en tipología de vivienda colectiva, cerrando fachada continua sobre la alineación a vía pública entre los linderos laterales, con tres plantas

sobre rasante (baja, una y bajo cubierta) y con sótanos libres bajo rasante que no consumirán superficie edificable si se destinan a garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones. No consumirán tampoco superficie edificable las partes de la planta baja destinadas a soportales, pasajes y plantas diáfanas. Si que consumirán superficie edificable los cuerpos volados por encima de la planta baja.

La superficie máxima edificable y la superficie máxima de ocupación sobre rasante no tienen una asignación numérica en el planeamiento, sino geométrica: hay que calcularlas para cada parcela en aplicación de las siguientes reglas:

.- en la primera banda exterior de 15 ml de ancho paralela a la alineación oficial a vía pública, con una superficie diferente para cada solar que denominaremos Se, la ocupación máxima es del 100 % (So1 = Se), y la superficie máxima edificable es de tres plantas sobre el total de la banda (Se1 = 3* Se).

.- en el resto interior del solar, cuya superficie denominaremos Si (Se + Si = S total del solar entre alineación oficial a vía pública y linderos laterales y posterior), la ocupación máxima es del 50% (So2 = Si * 0,5), y la superficie máxima edificable es de tres plantas sobre este 50% ocupable de la superficie interior del solar.

Así sobre una situación específica del solar de una superficie S = Se + Si , formada por la banda exterior de 15 ml de ancho y el resto interior del solar, la superficie máxima de ocupación es:

.- So = Se + (0,5 * Si), y la superficie máxima edificable es:
.- Sed = 3 * So = 3 * (Se + (0,5 * Si)).

Los patios interiores de parcela (que no consumen superficie ocupada ni superficie edificada) tendrán una dimensiones mínimas a) que permitan la inscripción entre sus fachadas de un círculo de 3 metros de diámetro, y b) que mantengan distancias libres de 6 ml frente a los huecos de habitaciones vivideras (dormitorios, estares, despachos y cocinas).

Geométricamente, la altura máxima permitida sobre rasante para esta volumetría general, es de siete metros, medidos, en la fachada exterior a vía pública, desde el encuentro del plano vertical de la fachada exterior a vía pública con el plano horizontal de la rasante de la acera (o, si no existiese acera del terreno en contacto con la edificación), hasta el encuentro del mismo plano vertical de la fachada exterior a vía pública con el plano inferior del forjado inclinado de cubierta.

Esta medición se gestionará del siguiente modo en el caso de rasantes de acera inclinada: se divide el plano de fachada exterior a vía pública en tramos con desniveles de rasante de la acera no superiores a 1,5 ml, y se aplica la medición de la altura máxima a vía pública de este tramo del edificio, en u punto medio (obviamente esta altura máxima irá creciendo "rasante abajo" e irá decreciendo "rasante arriba, hasta los dos extremos del tramo).

Esta medición se gestionará del siguiente modo en las fachadas interiores del edificio:

.- si el punto de la fachada interior en el que se mide la altura máxima de la misma guarda con el punto correspondiente de la fachada exterior, un desnivel no superior a 2,5 ml, se trasladará horizontalmente al punto de la fachada interior la altura máxima correspondiente al punto de la fachada exterior (en teoría se podría llegar a tener una altura máxima interior de 7 + 2,5 = 9,5 ml.
.- si, por el contrario este desnivel es superior a los 2,5 ml, e medirá la altura máxima interior siguiendo el método para medir la altura máxima exterior pero sin relación ninguna con la altura máxima exterior resultante: esto es con una altura máxima interior de 7 ml sea la que sea la altura máxima exterior, o dicho, de otro modo, con una edificación escalonada en sus alturas máximas exterior e interior.

Por último, los paños de cubierta serán inclinados a dos aguas con la cumbrera paralela al plano de fachada, con una pendiente mínima de 20º y máxima de 25º. La cumbrera no podrá sobrepasar en más de 4,30 ml la altura máxima de la fachada exterior. Se permite la coronación de muros interiores perpendiculares a la alineación exterior en tipología de muro piñón, incluso con apertura de huecos verticales en el bajo cubierta si las regulaciones de retranqueo laterales y servidumbres de vistas lo permiten.

No nos ocupamos en el presente Estudio de Detalle de la regulación de huecos y mansardas en cubierta, por tratarse de una determinación de ordenanza de un nivel de precisión propio de un Proyecto Básico de Edificación, no de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

2.1.2.- Alineaciones, secciones funcionales y gestión del viario.

Alineaciones

Como hemos visto en el apartado 1.1.4 anterior (antecedentes) y en el Anexo 4, la definición geométrica precisa de las alineaciones a vía pública de la parcela que nos ocupa está determinada con precisión en los Informes Técnicos Municipales del Acuerdo de 28 de febrero de 2019 de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Cercedilla de aprobación de la Alineación Oficial de la finca sita en el nº 15 de la Calle Iglesia.

Así, en lo referente a la definición de las alineaciones oficiales del nº 15 de la Calle Iglesia, el presente Estudio de Detalle se limita a transponer sobre el levantamiento topográfico específico digitalizado (escala real 1:1) del ámbito (ver Plano nº 2 de Alineaciones Oficiales), las alineaciones oficiales ya definidas técnica y administrativamente por el Ayuntamiento de Cercedilla.

Funcionalmente, el nº 15 de la calle de la Iglesia tiene cuatro tramos de alineaciones oficiales:

.- *al Norte*, en su frente a la calle de la Iglesia, ésta (la calle de la Iglesia) tiene su frente Norte consolidado por la edificación tradicional del Casco Antiguo, alineación consolidada que el presente Estudio de Detalle mantiene como alineación oficial. La nueva alineación oficial del frente Sur de la calle de la Iglesia a su nº 15, la define el Ayuntamiento como la paralela a 10 ml al frente Norte consolidado por la edificación. Esta nueva alineación oficial de la calle de la Iglesia en su frente al nº 15, supone un retranqueo de unos 2,25 ml (1,66 en el extremo Oeste, y 2,42 ml en el extremo Este) del límite actual del vallado del nº 15 de la calle de la Iglesia en su frente Norte a la calle.

.- *Al Suroeste*, en su frente a la calle Barrancos, ésta (la calle Barrancos), tiene su frente Oeste consolidado por el muro tradicional (1940) de cierre y contención del edificio unifamiliar del nº 14 de la calle Ramón y Cajal. El frente Este de este extremo Norte de la calle Barrancos está formado por dos tramos:

.- el Sur, en su frente al reciente (2005) edificio del nº 12 de la calle Del Campo, tiene su alineación oficial consolidada por la edificación, definiendo un ancho de calle de 10 ml entre sus dos frentes, y

.- el Norte, en su frente al nº 15 de la calle de la Iglesia, en el que la alineación oficial definida por el Ayuntamiento consiste en la prolongación de la del tramo Sur, con un ancho de calle de 10 ml medidos desde el muro consolidado del nº 14 de la calle Ramón y Cajal, alineación oficial que supone un retranqueo de la valla actual del n º 15 de la calle de la Iglesia de 2,62 ml.

.- *al Oeste*, en su frente a la línea ferroviaria, la definición municipal de la alineación oficial tiene un objetivo claro, inequívocamente definido (eso sí, sin precisión dimensional de ningún tipo) en

el plano de alineaciones de las vigentes NNSS de Cercedilla: garantizar la conexión de la prolongación Norte de la calle del Barranco con la prolongación Sur de la calle de la Iglesia.

La alineación oficial definida por el Ayuntamiento para este vial es de 10 ml de ancho medidos a partir de la zona de dominio público ferroviario (5 ml medidos desde la arista exterior de la explanación de la vía férrea), definida en aplicación del artículo 14.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario:

> ***Artículo 14. Zona de protección.***
> 1. ...
> 2. **En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público** y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación...

En el **Plano nº 3 de Zona de Dominio Público Ferroviario a escala 1/250**, se detalla el trazado de esta franja de terreno de cesión al dominio público ferroviario, de 5 ml de ancho, en la actualidad recorrida irregularmente en su eje central por el lindero vallado del nº 15 de la calle de la Iglesia.

En conjunto, estas dos bandas paralelas a la arista exterior Sureste de explanación de la vía férrea:

.- 5 ml de la zona de dominio público ferroviario

.- y 10 ml de la calle municipal de conexión de las calles del Barranco y de la Iglesia,

implican un retranqueo irregular de una media de 12,5 ml de este lindero Noroeste del nº 15 de la calle de la Iglesia para formar su alineación oficial.

.- y, *al Sur*, la alineación oficial a la calle Sin Nombre (adarve desde la calle del Campo), queda definida en el ancho oficial de la calle de 8 ml contra la cara exterior del muro de contención Sur del nº 15 de la Calle de la Iglesia.

Las anteriores afecciones (retranqueos) de los linderos actuales del nº 15 de la Calle de la Iglesia hasta hacerlos coincidir con sus alineaciones oficiales, quedan definidos en su contenido superficial cuantitativo tal y como se detalla en el referido **Plano nº 4 de Afecciones a escala 1/600**, y en las siguientes Tabla y Esquema.

CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS AFECCIONES AL Nº 15 DE LA CALLE DE LA IGLESIA POR SS ALINEACIONES OFICIALES		
Superficie actual	4.940,15 m2	100,00%
Afección del Dominio Público Ferroviario	170,64 m2	3,45 %
Afección de las Alineaciones Oficiales	902,12 m2	18,26 %
Total Afecciones	1.072,76 m2	21,71 %
Superficie del Solar Resultante entre Alineaciones Oficiales	3.867,39 m2	78,28%

Estas afecciones definidas por el Estudio de Detalle al estado actual del nº 15 de la calle de la Iglesia no implican en modo alguno una "parcelación" del ámbito: esta se formalizará posteriormente en el futuro Proyecto de Segregación y Cesiones al Dominio Público que deberá de preceder o acompañar a cualquier actuación de edificación en el ámbito.

Afecciones a la superficie actual del nº 15 de la calle de la Iglesia por las Alineaciones Oficiales.

Secciones funcionales y gestión del viario.

El presente contenido del Estudio de Detalle no es normativo: es puramente indicativo de una posible solución de urbanización y señalización el viario público que rodea a la manzana y al nº 15 de la calle de la Iglesia, solución lo más respetuosa posible con lo existente y cuya única función es comprobar que las alineaciones definidas oficialmente en el presente Estudio de Detalle son funcionales por permitir una gestión fluida y eficaz del tráfico rodado y peatonal sobre el viario público así definido.

Las secciones funcionales y la gestión del viario definitivas del ámbito se definirán normativamente en el futuro Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización del nº 15 de la Calle de la Iglesia que deberá

preceder o acompañar a cualquier actuación de edificación en el ámbito.

Así, indicativamente, el **Plano 5 .- Secciones Funcionales y Gestión del Viario, a escala 1/600,** del presente Estudio de Detalle, propone una solución sencilla, eficaz y muy pegada a lo actualmente existente para la organización funcional de los tráficos rodados y peatonales en la red viaria municipal que rodea la manzana del nº 15 de la calle Iglesia.

Las secciones del viario propuestas son las siguientes:

.- Calle de la Iglesia en su tramo del frente Norte de su nº 15:

CARACTERISTICAS DE LA SECCIÓN FUNCIONAL	ESTADO PROPUESTO EN EL ESTUDIO DE DETALLE	ESTADO ACTUAL
Ancho entre alineaciones (ml)	10,00	7,65 (medio)
Esquema funcional de Sur a Norte	2 acera/2,5 PK fila/3,5 calzada/2 acera	0,95 acera/1,90 PK fila/3,33 calzada/1,47 acera
Sentidos de circulación rodada	Un único sentido Oeste-Este en calzada de 3,5 ml	Un único sentido Oeste-Este en calzada de 3,33 ml
Aparcamientos en borde de calzada	en fila, margen Sur, de 2,5 ml de ancho	en fila, margen Sur, de 1,95 ml de ancho

.- Calle Barrancos en su tramo del frente Oeste del nº 15 de la C de la Iglesia:

CARACTERISTICAS DE LA SECCIÓN FUNCIONAL	ESTADO PROPUESTO EN EL ESTUDIO DE DETALLE	ESTADO ACTUAL
Ancho entre alineaciones (ml)	10,00	7,41 (medio)
Esquema funcional de Oeste a Este	2 acera/3 calzada/3 calzada/2 acera	0,25 acera/1,80 PK fila/2,10 calzada/1,80 PK fila/1,46 acrea
Sentidos de circulación rodada	Doble sentido en calzada de 3 + 3 = 6,00 ml sin fondo de saco	Doble sentido en calzada de 2,10 ml en fondo de saco.
Aparcamientos en borde de calzada	en batería, tres plazas en el antiguo fondo de saco suprimido como tal.	En fila, a ambos lados más o menos contrapeados, de 1,80 ml de ancho.

.- prolongación Norte de la Calle Barrancos y Suroeste de la calle Iglesia en el frente del nº 15 de la calle Iglesia a la vía del ferrocarril:

CARACTERISTICAS DE LA SECCIÓN FUNCIONAL	ESTADO PROPUESTO EN EL ESTUDIO DE DETALLE
Ancho entre alineaciones (ml)	10,00
Esquema funcional de Sureste a Noroeste	2 acera/3 calzada/3 calzada/2 acera
Sentidos de circulación rodada	Doble sentido en calzada de 3 + 3 = 6,00 ml sin fondo de saco
Aparcamientos en borde de calzada	en fila, margen Noroeste, de 2,00 ml de ancho.

.- Frente a la calle Sin Nombre (adarve de la calle del Campo): vial de 8 ml entre alineaciones, de tráfico compartido, con diferenciación en el pavimento (sin bordillos) de dos aceras de 2,25 ml y

una calzada central de 3,5 ml. De doble sentido de circulación con prevalencia del sentido Noroeste-Sureste.

Como se puede comprobar en el referido **Plano 5 .- Secciones Funcionales y Gestión del Viario** del presente Estudio de Detalle, esta organización de las secciones y de la gestión del tráfico en los tramos de los viales en frentes del nº 15 de la calle de la Iglesia, es plenamente compatible con las secciones funcionales y la gestión del tráfico actuales en el resto del viario circundante de la manzana y en sus dos enlaces principales al tráfico de conexión circundante:

.- el cruce de la vía férrea de acceso a la calle de la Iglesia, que se mantiene en su estado actual, sin alteraciones de ningún tipo,
.- y el empalme de la calle del Campo a la calle Barrancos que e mantiene igualmente en su estado actual.

2.1.3.- Rasantes exteriores

La definición geométrica inequívoca de las rasantes de la red viaria municipal con frente a las alineaciones oficiales del nº 15 de la calle de la Iglesia, está sujeta a unas condiciones de contorno tan precisas y exigentes que es prácticamente un problema técnico o de diseño de solución única.

En efecto, combinar el respeto a las rasantes de la red viaria consolidada preexistente (Calle de la Iglesia, cruce con la vía del ferrocarril, y calle Barrancos), la minimización de los movimientos de tierras pegándose lo más posible a las rasantes del terreno natural actual (tanto el situado en las cesiones de suelo para ampliación del viario existente como el situado en el interior del solar resultantes después de esta cesiones), el mantenimiento inalterado de la rasante actual de la franja de dominio público ferroviario y, por supuesto, la garantía del cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas que, en su artículo 5.2.b, exige unas pendientes inferiore o iguales al 12 % en los itineraries peatonales públicos, son requisitos cuyo cumplimiento simultáneo apenas si permite soluciones alternativas para la definición de las rasantes de la red viaria de las alineaciones oficiales del nº 15 de la calle Iglesia.

Calle de la Iglesia

En el eje longitudinal de la calzada existente en la mitad Norte urbanizada de la calle de la Iglesia en su frente al su nº 15, de 50 ml de longitud, se distinguen, de Oeste a Este, tres tramos:

.- el primero, de muy corta longitud (3,60 ml), es una plataforma totalmente plana (cota 1.221) que permite un acuerdo óptimo del viario rodado con el cruce a nivel de la vía del ferrocarril. Obviamente esta rasante totalmente consolidada por su función en el cruce a nivel con la vía del ferrocarril es intocable, y el presente Estudio de Detalle no puede sino mantenerla en su estado actual.

.- el segundo, de 14,4 ml de longitud, tiene una apreciable pendiente Oeste-Este del 11,4 %, y coincide en su totalidad con el futuro encuentro Sur con la prolongación de la calle Barrancos. Como en el caso anterior, el Estudio de Detalle mantiene esta rasante en su estado actual, totalmente consolidada por la edificación en su margen Norte.

.- y el tercero, de 27,6 ml de longitud, tiene una pendiente más suave del 7,4 %, y coincide en su totalidad con la alineación Norte definida en el presente Estudio de Detalle para el nº 15 "neto" de l Calle Iglesia. El presente Estudio de Detalle signa a la ampliación Sur de la Calle Iglesia en este tramo una pendiente Norte/Sur del 1,6 %, con lo que se obtiene una rasante homogénea de la alineación Norte del nº 15 "neto" de la Calle Iglesia, con una pendiente homogénea Oeste/Este

del 7,0 %, euivalente a la de la calzada consolidada del estado actual de la Calle Iglesia en este tramo.

Los dos vértices de esta rasante de la nueva alineación Norte del nº 15 "neto" de la Calle Iglesia (denominados G y H en el **Plano nº 6 de Rasantes**) tienen las siguientes características altimétricas:

Vértice	Cota natural	Cota de Proyecto	Relleno
G	1.218,125	1.219,30	+ 1,175 ml
H	1.215,67	1.217,37	+ 1,70 ml
Desnivel G-H	2,45 ml	1,93 ml	
Longitud GH	27,6 ml		
Pendiente	7,00 %		

Calle de los Barrancos y su prolongación Norte hasta la Calle de la Iglesia.

La alineación de la Calle de los Barrancos y de su prolongación Noreste, al nº 15 "neto" de la Calle Iglesia, está formada por seis tramos sucesivos identificados cartográficamente por siete vértices identificados en el Plano nº 6 como A, B, C, D, E, F y G.

De Sur a Norte, los dos primeros tramos AB y BC son rectilíneos con longitudes respectivas de 12,09 ml y de 20,1 ml. Sus características altimétricas son las siguientes:

Vértice	Cota natural	Cota de Proyecto	Relleno
A	1.209,44	1.209,44	+ 0,00 ml
B	1.210,08	1.210,23	+ 0,15 ml
Desnivel A y B	0,64 ml	0,79 ml	
Longitud AB	12,09 ml		
Pendiente	6,53 %		

Vértice	Cota natural	Cota de Proyecto	Relleno
B	1.210,08	1.210,23	+ 0,15 ml
C	1.212,25	1.212,14	+ 0,11 ml
Desnivel B y C	2,17 ml	1,91 ml	
Longitud BC	20,1 ml		
Pendiente	9,50 %		

Continuando de Sur a Norte, el tercer tramo CD es un arco de círculo apenas perceptible (radio de 260 ml: paralelo Sureste a la línea del ferrocarril), con una longitud de 17,88 ml. Sus características altimétricas son las siguientes:

Vértice	Cota natural	Cota de Proyecto	Relleno
C	1.212,25	1.212,14	+ 0,11 ml
D	1.212,68	1.213,84	+ 1,16 ml

Desnivel C y D	0,43 ml	1,70 ml	
Longitud CD	17,88 ml		
Pendiente	9,50 %		

Los tres últimos tramos Norte hasta el encuentro con la calle Iglesia (identificados como DE, EF y FG en el Plano nº 6) están constituidos por tres arcos de círculo, los dos primeros más pronunciados y el tercero más abierto, de longitudes y radios respectivos:

TRAMO	Longitud	Radio
DE	17,96 ml	220 ml
EF	19,86 ml	88,94 ml
FG	19,67 ml	853 ml

y cuyas características altimétricas son las siguientes:

Vértice	Cota natural	Cota de Proyecto	Relleno
D	1.212,68	1.213,84	+ 1,16 ml
E	1.213,31	1.215,55	+ 2,24 ml
Desnivel D y E	0,63 ml	1,71 ml	
Longitud DE	17,96 ml		
Pendiente	9,50 %		

Vértice	Cota natural	Cota de Proyecto	Relleno
E	1.213,31	1.215,55	+ 2,24 ml
F	1.214,37	1.217,43	+ 3,06 ml
Desnivel E y F	1,06 ml	1,88 ml	
Longitud EF	19,86 ml		
Pendiente	9,46 %		

Vértice	Cota natural	Cota de Proyecto	Relleno
F	1.214,37	1.217,43	+ 3,06 ml
G	1.218,125	1.219,30	+ 1,175 ml
Desnivel E y F	3,75 ml	1,87 ml	
Longitud EF	19,67 ml		
Pendiente	9,50 %		

Estos seis tramos de la calle Barrancos (de A a G) tienen una pendiente transversal Oeste-Este del 2,5 % a favor de la inclinación natural del terreno.

Los dos primeros Sur (AB y BC) tienen su rasante Oeste consolidada por la urbanización y la edificación (vallado y fuente pública), y el presente Estudio de Detalle la mantiene.

En los cuatro siguientes Norte (CD, DE, EF y FG), el presente Estudio de Detalle define la nueva rasante del lindero Noroeste de la prolongación de la Calle Barrancos minimizando lo máximo posible el desnivel con la rasante natural actual del límite Sureste de la zona de Dominio Público de RENFE (que, obviamente, se mantiene en su estado actual), desnivel que se resuelve con un pequeño muro de contención de entre 1,59 ml de altura al Sur y de 0,50 ml al Norte.

2.1.4.- Ordenación de volúmenes.

2.1.4.1.- Asignación de superficie edificable y de ocupación.

Tal y como ya hemos especificado en el apartado anterior **2.1.1. Ordenación General** (página 29):

La superficie máxima edificable y la superficie máxima de ocupación sobre rasante no tienen una asignación numérica en el planeamiento, sino geométrica: hay que calcularlas para cada parcela en aplicación de las siguientes reglas:

.- en la primera banda exterior de 15 ml de ancho paralela a la alineación oficial a vía pública, con una superficie diferente para cada solar que denominaremos Se, la ocupación máxima es del 100 % (So1 = Se), y la superficie máxima edificable es de tres plantas sobre el total de la banda (Se1 = 3* Se).

.- en el resto interior del solar, cuya superficie denominaremos Si (Se + Si = S total del solar entre alineación oficial a vía pública y linderos laterales y posterior), la ocupación máxima es del 50% (So2 = Si * 0,5), y la superficie máxima edificable es de tres plantas sobre este 50% ocupable de la superficie interior del solar.

Así sobre una situación específica del solar de una superficie S = Se + Si , formada por la banda exterior de 15 ml de ancho y el resto interior del solar, la superficie máxima de ocupación es:

.- So = Se + (0,5 * Si),

y la superficie máxima edificable es:

.- Sed = 3 * So = 3 * (Se + (0,5 * Si)).

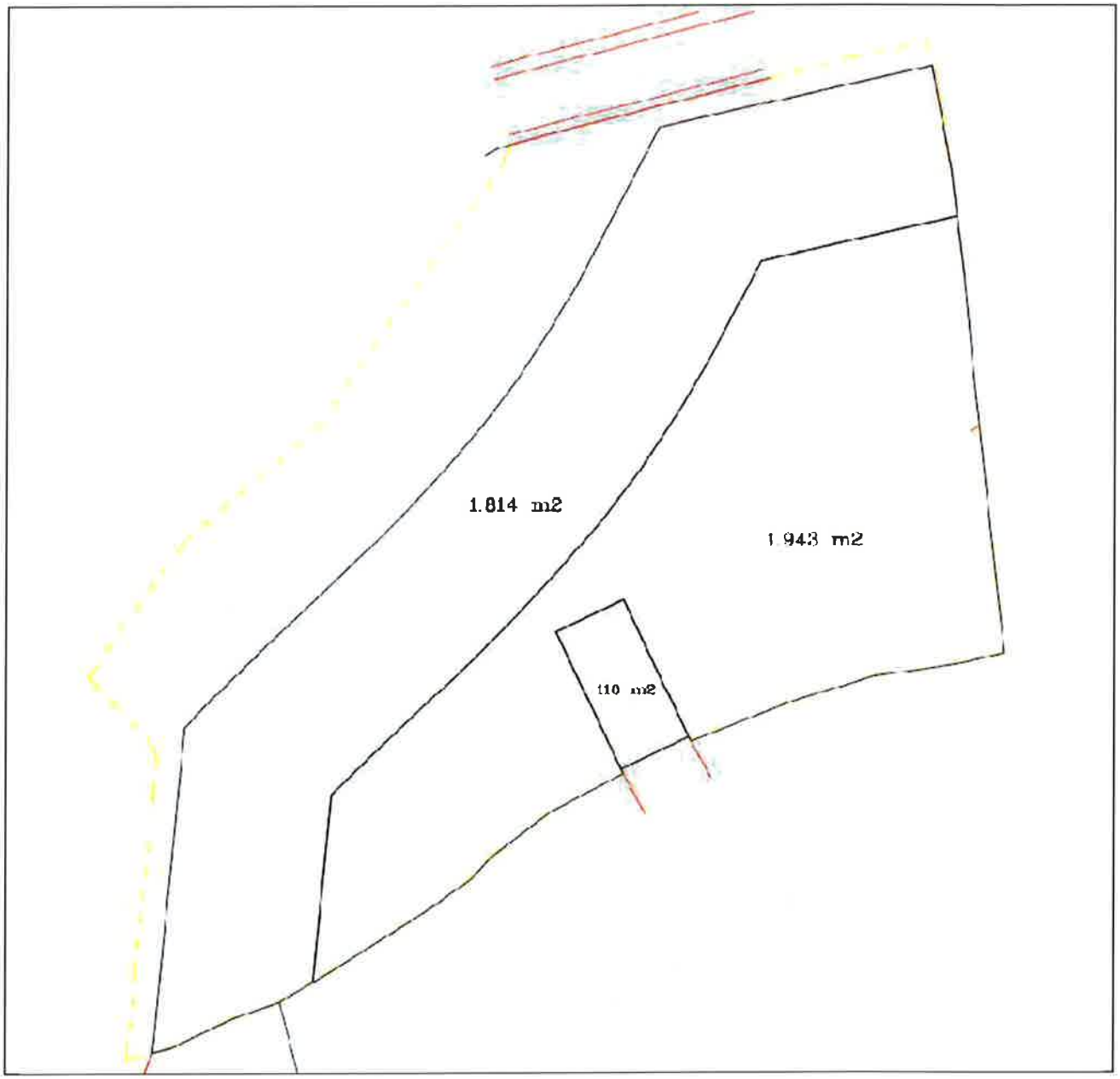
En el **Plano nº 7 Ordenación de Volúmenes a escala 1:380**, se lleva a cabo esta determinación geométrica de las superficies de ocupación del nº 15 "neto" de la Calle de la Iglesia, especificada por las Normas Subsidiarias de Cercedilla, que se recoge en esquema en la página siguiente.

El resultado es el siguiente:

.- Superficie de ocupación exterior:
Se = 1.814 (C/Iglesia y C/Barrancos) + 110 (adarve de la C/ del Campo) = **1.924 m2**

.- Superficie de ocupación interior:
Si = 1.943,39 m2

.- Superficie total neta del nº 15 de la C/Iglesia:
St =1.943,39 +1.924 = 3.867,39 m2 (ver apartado anterior 2.1.2.- Alineaciones, secciones funcionales y gestión del viario, página 31)



Con estos resultados geométricos, las superficies máximas de ocupación y edificable sobre rasante asignadas por las NNSS de Cercedilla al nº 15 neto de la C/ de la Iglesia, son las siguientes:

.- Superficie máxima de ocupación:
So = 1.924 + (0,5 * 1.943,39) = **2.895,7 m2o**

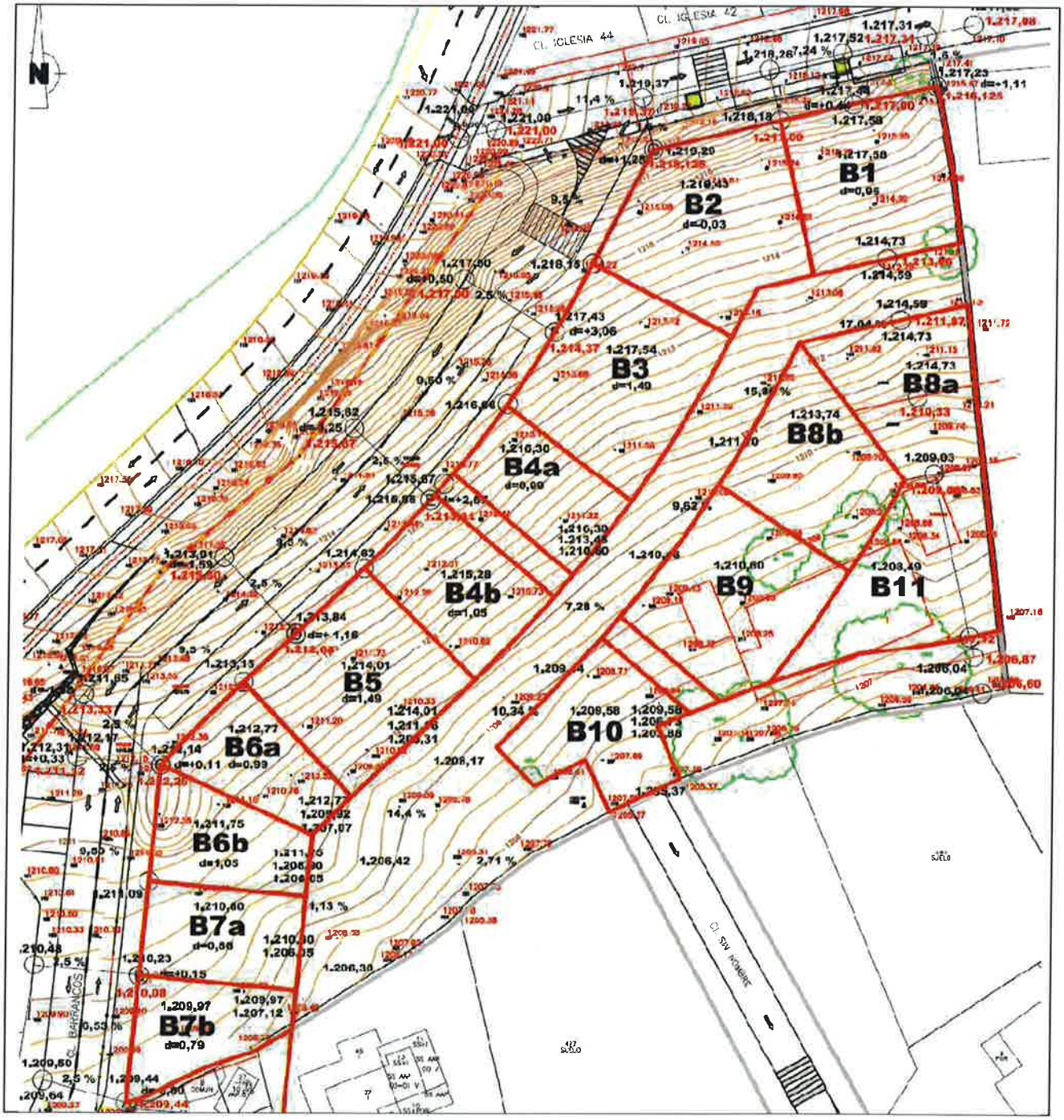
.- Superficie máxima edificable sobre rasante:
Sed = 2.895,7 * 3 = **8.687,10 m2c**

2.1.4.2.-Rasantes interiores, alturas, tipologías constructivas y organización general de las viviendas.

En el **Plano nº 8 de Ordenación de Volúmenes a escala 1:380**, el presente Estudio de Detalle define la

ordenación geométrica precisa de esta superficie máxima de ocupación del solar neto del nº 15 de la C/ de la Iglesia, de **2.895,7 m2,** sobre la que las NNSS de Cercedilla permiten una volumetría máxima de dos plantas y bajo cubierta, correspondiente a una superficie máxima edificable entre muros exteriores de 2.895,7 * 3 = **8.687,10 m2c**

En el esquema siguiente se recoge esta geometría básica del Estudio de Detalle



Las características básicas de esta ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle son las siguientes:

1.- La edificación sobre rasante se dispone en dos grandes volúmenes:
.- el que ocupa los 15 primeros ml de fondo desde la alineación oficial a las calles Iglesia y Barrancos,
.- y el que ocupa, exento del anterior, la zona interior del solar.

2.- Entre estos dos grandes volúmenes se dispone un patio interior, en forma de espacio peatonal de 6 ml de ancho, y más irregular en la zona Sur del Solar, con un ancho mínimo de 4 ml al lindero Sur del nº 15 de la C/ Iglesia

3.- El volumen Noroeste se adosa a los linderos laterales del nº 15 de la Calle Iglesia. El Volumen Sureste e adosa sólo al lindero lateral Este del nº 15 de la Calle Iglesia.

4.- Esta organización básica de los dos volúmenes edificables, con sus adosamientos a linderos laterales, sus separaciones interiores entre volúmenes de 6 ml mínimos, y su retranqueo Sur al lindero testero de 4 ml mínimos, permiten cumplir los requisitos de tamaño mínimo de patios y vivienda exterior de la Ordenanza de aplicación.

5.- Estos dos grandes volúmenes de la edificación se subdividen a su vez en 11 Bloques adosados (7 al Norte exterior y 4 al Sur interior) que constituye cada uno de ellos un edificio sobre rasante independiente, con su núcleo de comunicaciones verticales independiente, y su rasante de planta baja específica y diferenciada. En plantas bajo rasante estos 11 edificios independientes sobre rasante, se configuran en una única edificación común para todo el nº 15 de la C/Iglesia formada por dos niveles de sótanos que ocupan prácticamente la totalidad de la parcela, como permite la Ordenanza de aplicación.

6.- La subdivisión de los dos grandes volúmenes sobre rasante en 11 bloques o edificios independientes tiene un motivo básico: cumplir la determinación de la Ordenanza de aplicación según la cual el desnivel máximo de las rasantes entre los extremos de la fachada de un edificio no puede ser superior a 1,5 ml. En una organización altimétrica tan inclinada como la del nº 15 de la C/Iglesia, esta determinación pormenorizada del planeamiento de aplicación conduce a esta subdivisión de la edificación sobre rasante en once edificios adosados (una fila de 7 exterior y una fila de 4 interior), cuyas longitudes de fachada no exceden nunca los 24 ml y se sitúan como media en los 16 ml de ancho. Se cumple así el objetivo de esta determinación de ordenación pormenorizada de la Ordenanza del Casco Tradicional: obtener tipologías edificatorias "partidas" que, en grandes solares como el que nos ocupa, no desvirtúan las morfologías edificatorias de pequeña escala propias del Casco.

7.- Las rasantes interiores del patio de parcela se pegan lo más posible a las rasantes naturales iniciales del terreno, de tal modo que los dos grandes volúmenes edificables se disponen en varias secciones(diez: una por edificio Norte) Noroeste-Sureste fuertemente escalonadas (descendentes) que garantizan, junto con el escalonamiento transversal Suroeste-Noreste de los edificios, una gran movilidad de la volumetría resultante, que garantiza, un buen soleamiento, buenas vistas de todas las fachadas Sureste, y una contribución eficaz al mantenimiento de la imagen partida en micro volúmenes edificables, propia del Casco Tradicional.

8.- Sobre cada uno de estos 11 edificios independientes sobre rasante, el presente Estudio de Detalle no altera lo más mínimo (no puede alterar) las determinaciones de alturas de la Ordenanza de aplicación que ya hemos resumido en las páginas 29-30 anteriores (apartado 2.1.1. Ordenación general):

Geométricamente, la altura máxima permitida sobre rasante para esta volumetría general de dos plantas y bajo cubierta sobre rasante, es de siete metros, medidos, en la fachada exterior a vía pública, desde el encuentro del plano vertical de la fachada exterior a vía pública con el plano horizontal de la rasante de la acera (o, si no existiese acera del terreno en contacto con la edificación), hasta el encuentro del mismo plano vertical de la fachada exterior a vía pública con el plano inferior del forjado inclinado de

cubierta.

Esta medición se gestionará del siguiente modo en el caso de rasantes de acera inclinada: se divide el plano de fachada exterior a vía pública en tramos con desniveles de rasante de la acera no superiores a 1,5 ml, y se aplica la medición de la altura máxima a vía pública de este tramo del edificio, en u punto medio (obviamente esta altura máxima irá creciendo "rasante abajo" e irá decreciendo "rasante arriba, hasta los dos extremos del tramo).

Esta medición se gestionará del siguiente modo en las fachadas interiores del edificio:

.- si el punto de la fachada interior en el que se mide la altura máxima de la misma guarda con el punto correspondiente de la fachada exterior, un desnivel no superior a 2,5 ml, se trasladará horizontalmente al punto de la fachada interior la altura máxima correspondiente al punto de la fachada exterior (en teoría se podría llegar a tener una altura máxima interior de 7 + 2,5 = 9,5 ml.

.- si, por el contrario este desnivel es superior a los 2,5 ml, e medirá la altura máxima interior siguiendo el método para medir la altura máxima exterior pero sin relación ninguna con la altura máxima exterior resultante: esto es con una altura máxima interior de 7 ml sea la que sea la altura máxima exterior, o dicho, de otro modo, con una edificación escalonada en sus alturas máximas exterior e interior.

Por último, los paños de cubierta serán inclinados a dos aguas con la cumbrera paralela al plano de fachada, con una pendiente mínima de 20º y máxima de 25º. La cumbrera no podrá sobrepasar en más de 4,30 ml la altura máxima de la fachada exterior. Se permite la coronación de muros interiores perpendiculares a la alineación exterior en tipología de muro piñón, incluso con apertura de huecos verticales en el bajo cubierta si las regulaciones de retranqueo laterales y servidumbres de vistas lo permiten.

9.- Los dos sótanos bajo rasante previstos, que se configuran en un edificio único común para los 11 edificios independientes sobre rasante, se destinan a trasteros, aparcamientos e instalaciones, y a la correspondiente circulación rodada que garantiza un acceso a cada uno de los aparcamientos "de bloque". El presente Estudio de Detalle sólo anuncia, no prescribe ni limita, el número de plantas sótano que oscilará en los casos extremos entre 3 y 1 para cada edificio independiente (a tenor de la fuerte variedad de rasantes interiores sobre rasante, estas sí totalmente definidas por el Estudio de Detalle) , y que, como media general será de dos.

2.2. RESUMEN CUANTITATIVO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

2.2.1.- superficies y aprovechamientos asignados por las Normas Subsidiarias

Superficie total inicial	4.940,15 m2	
Cesión al Dominio Público Ferroviario	170,64 m2	
Cesión al Dominio Público Municipal (calle)	902,12 m2	
Superficie neta final	3.867,39 m2	
Superficie fondo 15 ml	1.924,00 m2	
Superficie resto interior	1.943,39 m2	3.867,39 m2

Superficie máxima de ocupación:	2.895,70 m2	
Superficie máxima edificable	8.687,09 m2	
Número máximo de viviendas 45 m2 útiles	139,89 vivs	140 vivs

2.2.2.- superficies y aprovechamientos asignados por el Estudio de Detalle

BLOQUE	OCUPACIÓN (M2)	S. EDIFICABLE SOBRE RASANTE (m2)	Nº DE VIVIENDAS
B1	223,50	670,50	9
B2	245,40	736,20	10
B3	255,40	766,20	14
B4	322,70	968,10	14
B5	238,70	716,10	11
B6	250,29	750,87	10
B7	256,60	769,80	9
B8	344,54	1.033,62	9
B9	131,55	394,65	5
B10	272,50	817,50	10
B11	194,00	582,00	4
TOTAL	2.735,18	8.205,54	105,00

Superficie total inicial	4.940,15	
Cesión al DP Ferroviario	170,64	
Cesión al DP Municipal (calle)	902,12	
Superficie neta final	3.867,39	
Superficie de ocupación	2.735,18	
Superficie patio interior	1.132,21	3.867,39

Superficie máxima de ocupación:	2.735,18
Superficie máxima edificable	8.205,54
Número máximo de viviendas (78,5 m2c medios)	105 vivs

Como e puede comprobar, la ordenación definida en el presente Estudio de Detalle se encuentra en todos sus parámetros cuantitativos por debajo de la ordenación asignada por las Normas Subsidiarias de CercedillA, reducción derivada de las características geométricas y altimétricas iniciales del ámbito.

DETERMINACIÓN	NNSS VIGENTES	ESTUDIO DE DETALLE C/ IGLESIA 15	DIFERENCIAS
S. OCUPACIÓN	2.895,70	2.735,18	- 160,52 (-5,54 %)
S. EDIFICABLE	8.687,09	8.205,54	- 481,55 (-4,97 %)
Nº de viviendas	140	105	- 35 (-25%)

En Galapagar, a 3 de marzo de 2020

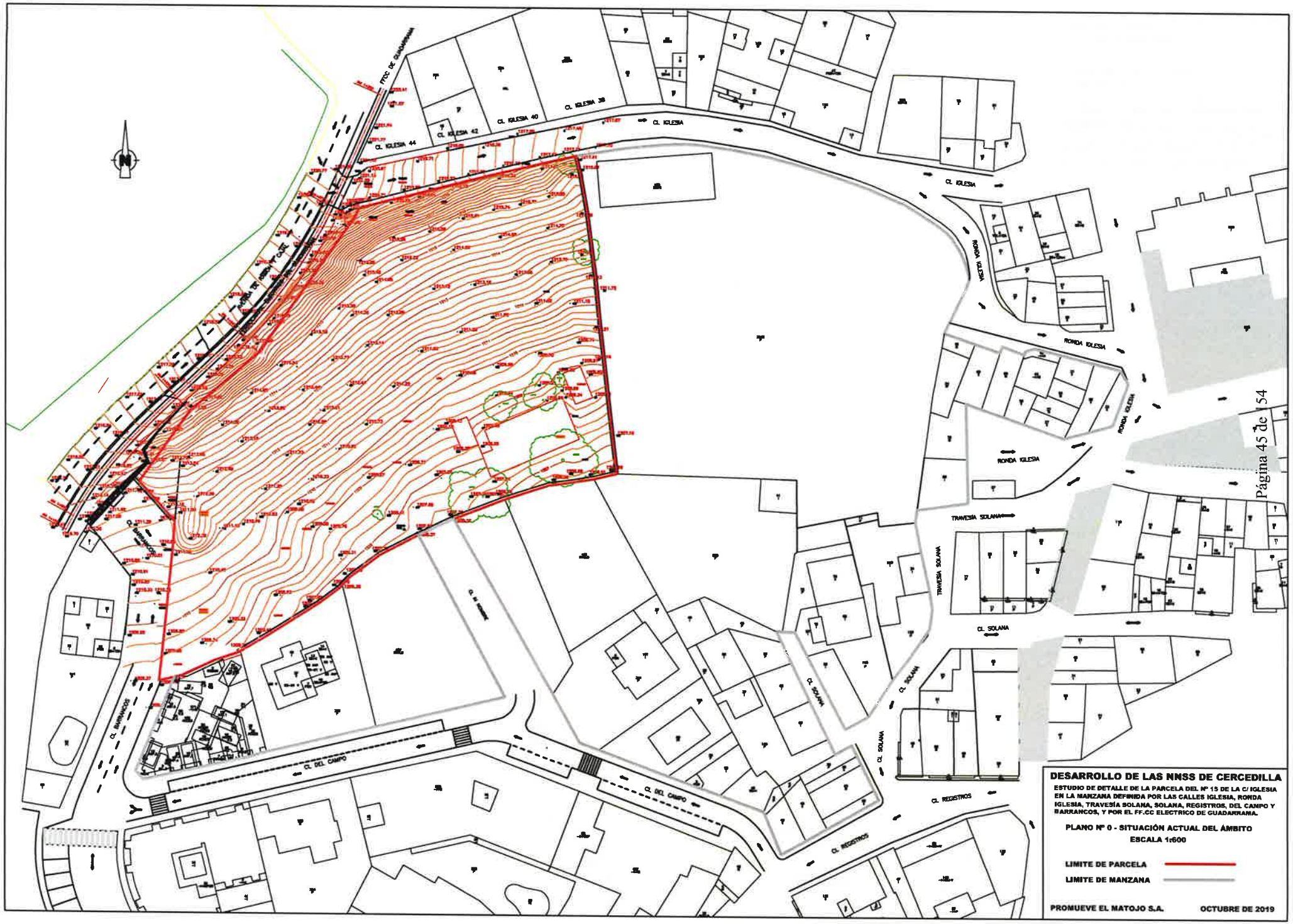
CARDA ABELLA, ALFREDO (FIRMA)

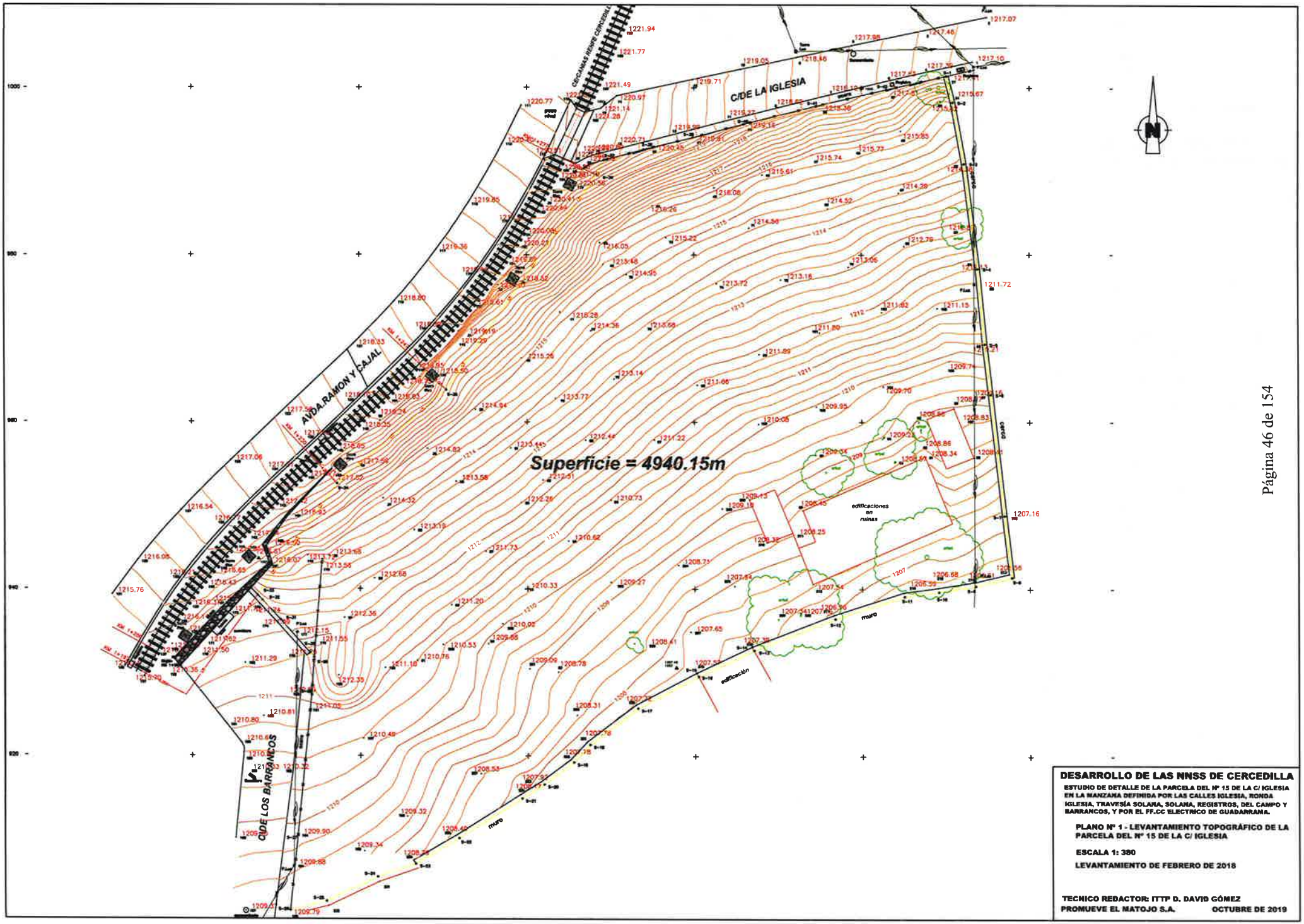
Firmado digitalmente por CARDA ABELLA, ALFREDO (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=I sn=CARDA, givenName=ALFREDO, cn=CARDA ABELLA, ALFREDO (FIRMA)
Fecha: 2020.03.03 15:05:08 +01'00'

Fdo: Alfredo Carda Abella
Técnico Redactor

Fdo: EL MATOJO S.L.
Promotor y propietario único

3.- PLANOS
PLANO 0 .- ESTADO ACTUAL DEL AMBITO (E: 1/600)
PLANO 1.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL Nº 15 DE LA CALLE DE LA IGLESIA (E: 1/400)
PLANO 2.- ALINEACIONES OFICIALES (E: 1/380)
PLANO 3.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO (E: 1/250).
PLANO 4.- AFECCIONES DE LAS ALINEACIONES OFICIALES AL Nº 15 DE LA C/ DE LA IGLESIA (E: 1/600)
PLANO 5.- SECCIONES FUNCIONALES Y GESTIÓN DEL VIARIO (E: 1/600)
PLANO 6.- RASANTES (E: 1/80)
PLANO 7.- SUPERFICIES DE OCUPACIÓN (E: 1/380)
PLANO 8.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES (E: 1/380)


FFCC DE GUADARRAMA
CL IGLESIA 44
CL IGLESIA 42
CL IGLESIA 40
CL IGLESIA 38
CL IGLESIA
RONDA IGLESIA
TRAVESIA SOLANA
CL SOLANA
CL REGISTROS
CL DEL CAMPO
CL BARRANCOS
DESARROLLO DE LAS NNSS DE CERCEDILLA
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DEL Nº 15 DE LA C/ IGLESIA EN LA MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES IGLESIA, RONDA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS, DEL CAMPO Y BARRANCOS, Y POR EL FF.CC ELECTRICO DE GUADARRAMA.
PLANO Nº 0 - SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO
ESCALA 1:600
LIMITE DE PARCELA
LIMITE DE MANZANA
PROMUEVE EL MATOJO S.A.
OCTUBRE DE 2019



DESARROLLO DE LAS NNSS DE CERCEDILLA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DEL Nº 15 DE LA C/ IGLESIA EN LA MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES IGLESIA, RONDA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS, DEL CAMPO Y BARRANCOS, Y POR EL FF.CC ELECTRICO DE GUADARRAMA.

PLANO Nº 1 - LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA DEL Nº 15 DE LA C/ IGLESIA

ESCALA 1: 380

LEVANTAMIENTO DE FEBRERO DE 2018

TECNICO REDACTOR: ITTP D. DAVID GÓMEZ

PROMUEVE EL MATOJO S.A. **OCTUBRE DE 2019**

ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN DE LA VIA FÉRREA (2 ml dede el eje)
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO DE LA VIA FERREA (5 ml desde la arista exterior)
ALINEACIONES OFICIALES (con carácter general grantizan un ancho mínimo de 10 ml de vía pública municipal)
PERIMETRO DE LA PARCELA INICIAL
DESARROLLO DE LAS NNSS DE CERCEDILLA
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DEL Nº 15 DE LA C/ IGLESIA EN LA MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES IGLESIA, RONDA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS, DEL CAMPO Y BARRANCOS, Y POR EL FF.CC ELECTRICO DE GUADARRAMA.
PLANO Nº 2 - ALINEACIONES OFICIALES
ESCALA 1: 380
PROMUEVE EL MATOJO S.A.
OCTUBRE DE 2019

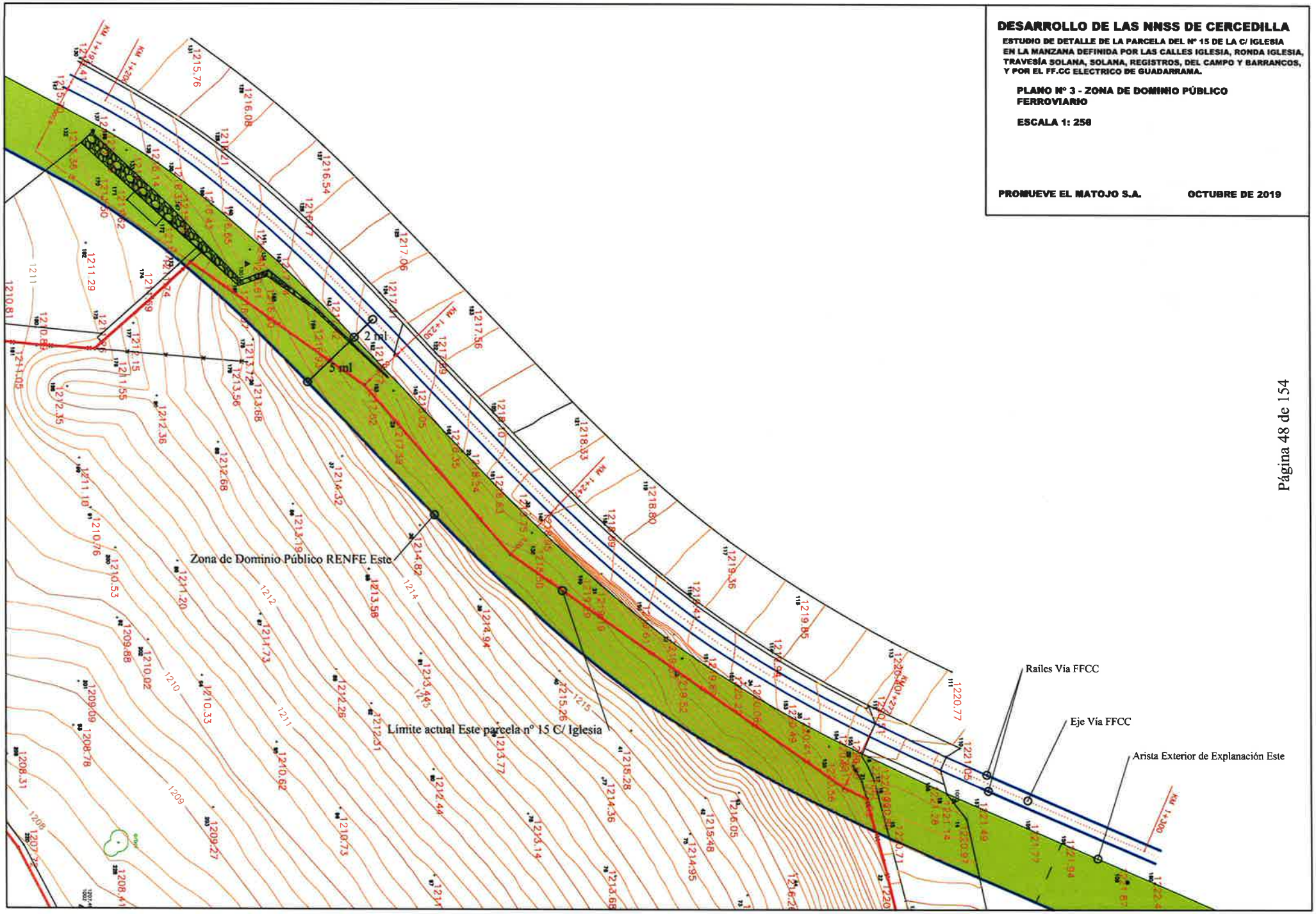
DESARROLLO DE LAS NNSS DE CERCEDILLA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DEL Nº 15 DE LA C/ IGLESIA EN LA MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES IGLESIA, RONDA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS, DEL CAMPO Y BARRANCOS, Y POR EL FF.CC ELECTRICO DE GUADARRAMA.

PLANO Nº 3 - ZONA DE DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO

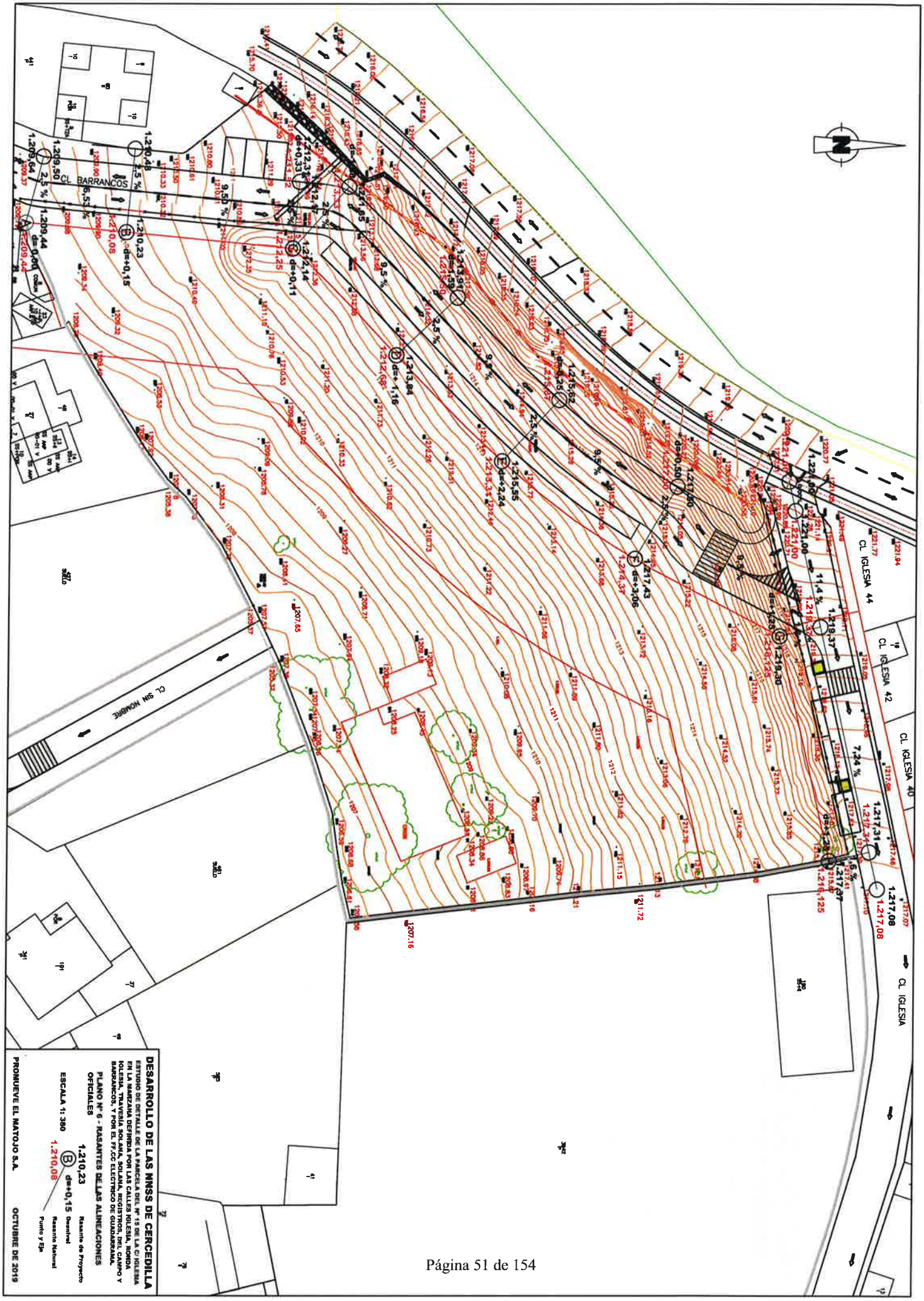
ESCALA 1: 250

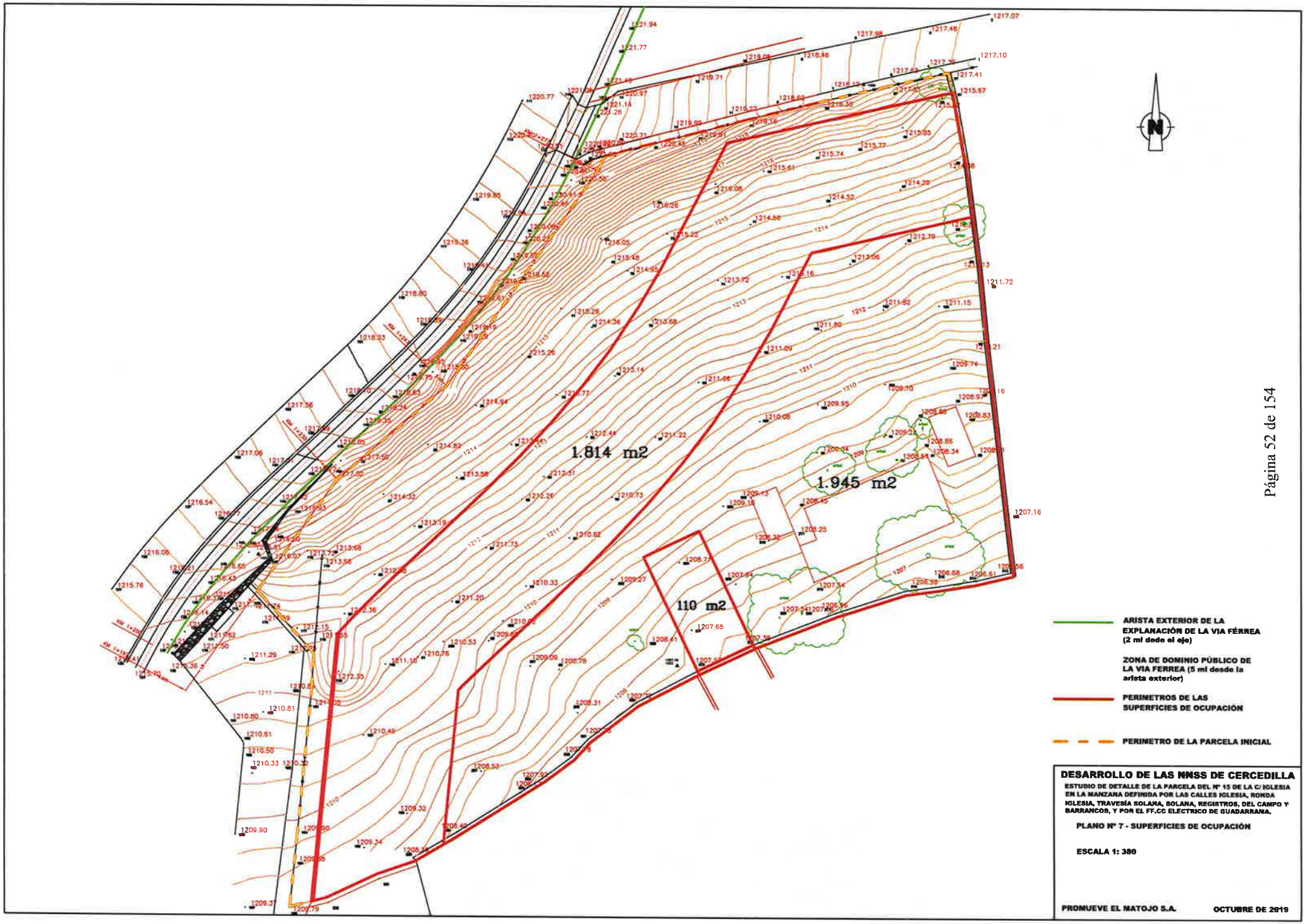
PROMUEVE EL MATOJO S.A. **OCTUBRE DE 2019**

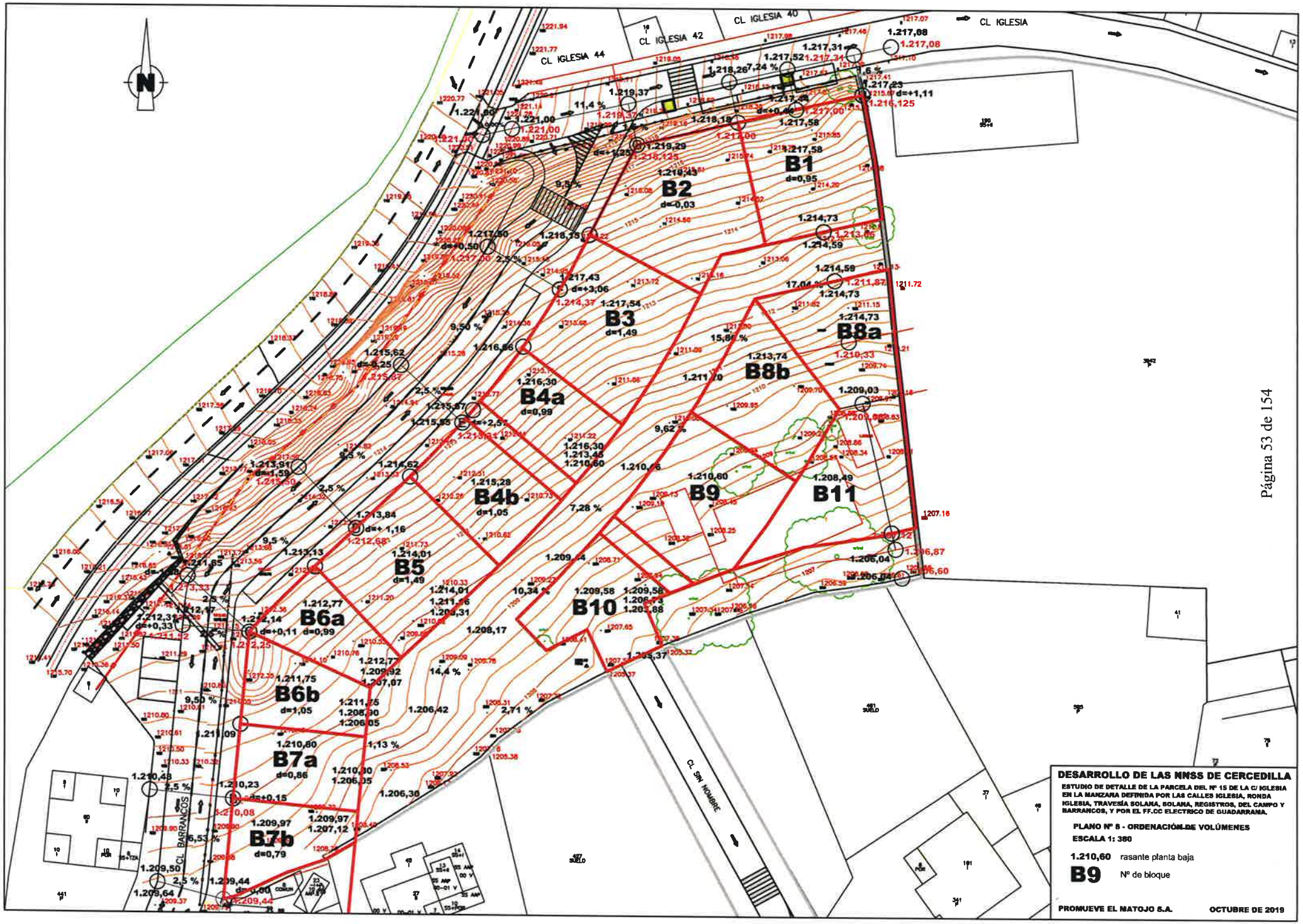


SOLAR RESULTANTE 3.867,39 m2
CESIÓN PARA VIARIO MUNICIPAL 902,12 m2
CESIÓN PARA D.P.F. 170,04 m2
FFCC DE GUADARRAMA
CL IGLESIA 44
CL IGLESIA 42
CL IGLESIA 40
CL IGLESIA 38
CL IGLESIA
RONDA IGLESIA
TRAVESÍA SOLANA
CL SOLANA
CL REGISTROS
CL DEL CAMPO
CL BARRANCOS
10 ml
SOLAR RE
Página 49 de 154
DESARROLLO DE LAS NNSS DE CERCEDILLA
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DEL Nº 15 DE LA C/ IGLESIA EN LA MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES IGLESIA, RONDA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS, DEL CAMPO Y BARRANCOS, Y POR EL FF.CC ELECTRICO DE GUADARRAMA.
PLANO Nº 4 - AFECCIONES DE LAS ALINEACIONES OFICIALES DEL Nº 15 DE LA CALLE DE L IGLESIA
ESCALA 1:600
CESIÓN AL DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO
CESIÓN AL DOMINIO PÚBLICO VIARIO MUNICIPAL
SOLAR RESULTANTE
PROMUEVE EL MATOJO S.A.
OCTUBRE DE 2019

FFCC DE GUADARRAMA
CL IGLESIA 44
CL IGLESIA 42
CL IGLESIA 40
CL IGLESIA 38
CL IGLESIA
CL DEL CAMPO
DESARROLLO DE LAS NNSS DE CERCEDILLA
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DEL Nº 15 DE LA C/ IGLESIA EN LA MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES IGLESIA, RONDA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS, DEL CAMPO Y BARRANCOS, Y POR EL FF.CC ELECTRICO DE GUADARRAMA.
PLANO Nº 5 - SECCIONES FUNCIONALES Y GESTIÓN DEL VIARIO
ESCALA 1:600
LIMITE DE PARCELA
LIMITE DE MANZANA
PROMUEVE EL MATOJO S.A.
OCTUBRE DE 2019


DESARROLLO DE LAS NNSS DE CERCEDILLA
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DEL Nº 15 DE LA C/ IGLESIA EN LA MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES IGLESIA, RONDA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS, DEL CAMPO Y BARRANCOS, Y POR EL FF.CC ELECTRICO DE GUADARRAMA.
PLANO Nº 6 - RASANTES DE LAS ALINEACIONES OFICIALES
1.210,23 Rasante de Proyecto
B d=+0,15 Desnivel
1.210,08 Rasante Natural
Punto y Eje
ESCALA 1: 380
PROMUEVE EL MATOJO S.A.
OCTUBRE DE 2019
CL BARRANCOS
CL SIN NOMBRE
CL IGLESIA 44
CL IGLESIA 42
CL IGLESIA 40
CL IGLESIA


1.814 m2
1.945 m2
110 m2
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN DE LA VIA FÉRREA (2 ml dede el eje)
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO DE LA VIA FERREA (5 ml desde la arista exterior)
PERIMETROS DE LAS SUPERFICIES DE OCUPACIÓN
PERIMETRO DE LA PARCELA INICIAL
DESARROLLO DE LAS NNSS DE CERCEDILLA
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DEL Nº 15 DE LA C/ IGLESIA EN LA MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES IGLESIA, RONDA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS, DEL CAMPO Y BARRANCOS, Y POR EL FF.CC ELECTRICO DE GUADARRAMA.
PLANO Nº 7 - SUPERFICIES DE OCUPACIÓN
ESCALA 1: 380
PROMUEVE EL MATOJO S.A.
OCTUBRE DE 2019


CL IGLESIA
CL IGLESIA 40
CL IGLESIA 42
CL IGLESIA 44
CL BARRANCOS
CL SIN NOMBRE
B1
B2
B3
B4a
B4b
B5
B6a
B6b
B7a
B7b
B8a
B8b
B9
B10
B11
DESARROLLO DE LAS NNSS DE CERCEDILLA
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DEL Nº 15 DE LA C/ IGLESIA EN LA MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES IGLESIA, RONDA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS, DEL CAMPO Y BARRANCOS, Y POR EL FF.CC ELECTRICO DE GUADARRAMA.
PLANO Nº 6 - ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
ESCALA 1: 360
1.210,60 rasante planta baja
B9 Nº de bloque
PROMUEVE EL MATOJO S.A.
OCTUBRE DE 2019

[redacted]

4.- ANEXOS DOCUMENTALES

4.1.- CERTIFICADO MUNICIPAL DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

4.2.- CONSULTA COMUNIDAD DE MADRID

4.3.- INFORMES TECNICOS MUNICPALES SOBRE ALINEACIONES OFICIALES

4.4.- APROBACIÓN MUNICIPAL DE LAS ALINEACIONES OFICIALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)
Plaza Mayor, 1 - 28470 CERCEDILLA (Madrid) - Telfs. 91-852.57.40 Fax. 91-852.22.00
E-Mail info@cercedilla.es http://www.c[illegible]es

Registro General de Salida
EXCMO AYTO DE CERCEDILLA
Numero: 2014/1716
17-06-2014 08:58

EL MATOJO, S.L.
[

CARACTERISTICAS URBANISTICAS 2014/6
Registro General de Entrada 2014/3881
Ref.: ar

D. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (MADRID)

C E R T I F I C O.- Que por el Arquitecto Técnico Municipal, con fecha 16 de junio de 2013, se ha emitido el informe del tenor literal siguiente:

" D. SANTIAGO CAUSAPIE OLIVARES, ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

ASUNTO:

Instancia presentada por **EL MATOJO SL, N.I.F. B79322905** con fecha (03/06/2014), mediante la que solicita características urbanísticas de la finca sita en C/ Iglesia Nº 15, según plano que adjunta.
En base a lo cual, se emite el siguiente

INFORME:

Que la finca de referencia se sitúa en Suelo Urbano, según las vigentes N.N.S.S. aprobadas el 27 de junio de 1985 y no adaptadas a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, edificable según el **Sector Casco Antiguo**, pero no teniendo la condición de SOLAR, cuyas características de edificación y condiciones de uso son las que se especifican en la ficha adjunta.
Cercedilla, 16 de junio de 2014 = Fdo. Santiago Causapié Olivares = ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

NORMATIVA SECTOR CASCO ANTIGUO

1.- ÁMBITO TERRITORIAL

Está constituido por el casco urbano actual, señalado en el plano C.U.S. con las letras CS.

2.- CONDICIONES DE USO

Se permiten los siguientes usos:

1. Vivienda, en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª (apart. sup. útil min. 45 m²)
2. Comercio, en todas sus categorías.
3. Oficinas, en todas sus categorías.
4. Garaje-aparcamiento, en todas sus categorías.
5. Industria, en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, excepto ganadería.

6. Residencias colectivas, en todas sus categorías.
7. Espectáculos, en categoría 1ª.
8. Reunión y recreo, en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
9. Religioso, en todas sus categorías.
10. Cultural, en todas sus categorías.
11. Deportivo, en categoría 1ª.
12. Sanitario, en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
13. Otros servicios públicos, en categorías 1ª, 3ª y 4ª.

Usos prohibidos: los restantes.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

La altura máxima será de 3 plantas (baja + 2) de las cuales, la planta segunda será bajo cubierta abuhardillada.

La altura máxima permitida será de siete metros y vendrá determinada por la distancia, medida desde el punto medio de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, hasta el punto de intersección entre el paramento de fachada y la parte inferior del forjado inclinándose la cubierta. La misma altura máxima deberá observarse en la fachada opuesta del fondo de parcela, patio o medianería, siempre que no exista una diferencia de cota superior 2,5 m.

La diferencia de cota, indicada en el artículo II.5.2.1. entre los extremos de cada fracción en que debe quedar dividida la construcción, no podrá exceder los 1,5 m.

La cubierta de la edificación cumplirá con las siguientes condiciones:

- Los faldones de cubierta contarán con una inclinación del plano de cubierta con una limitación de 25º, admitiendo superar este límite en casos singulares y en función de las edificaciones existentes colindantes, sin quiebros, quedando prohibidas las cubiertas planas. Se situarán por debajo de los planos que forman 25º con el plano horizontal, y que tienen su arranque en las aristas definidas por la intersección de la cara superior del plano inclinado de cubierta con las fachadas o muros medianeros correspondientes. La altura máxima que puede alcanzar la cumbrera, desde el arranque del plano inclinado al punto más alto de la edificación, será de 4,30 m., correspondiendo con el máximo fondo del solar.

- Las cubiertas contarán con aleros volados en todas sus fachadas. Su construcción se realizará con elementos ligeros correspondientes, exclusivamente al sostén de los elementos de cubrición, prohibiéndose el vuelo de los forjados. La dimensión de estos aleros, medida perpendicularmente a los paramentos de las fachadas respectivas, será como máximo del 10% del ancho de la calle, si bien no superarán en ningún caso 1,00 m. ni será inferior a 0,40 m. La pendiente de los aleros será continuación de la de los faldones de cubierta. Se prohíbe el libre vertido de las aguas a la vía pública.

- Por encima de los faldones de cubierta que viertan a fachadas exteriores o interiores se admitirá la construcción de buhardillas, quedando la envolvente de las mismas definida como sigue:

  - Los paños laterales serán verticales, el paño frontal será vertical y acristalado y la cubierta será de libre configuración, respetando los mismos límites de pendiente que los faldones de cubierta.
  - El paño frontal de cada buhardilla contará con un retranqueo mínimo equivalente al espesor del muro de fachada, respecto de los planos de la misma a que vierta el faldón en que se sitúa y su cubierta alcanzará como máximo la cota de 0,40 m. por debajo de la cumbrera del mismo faldón y hasta 1,7 m. desde el punto de arranque.
  - Se ejecutarán con idénticos materiales que las fachadas y cubiertas del resto de la edificación.
  - El caballete de la buhardilla alcanzará como máximo la cota de 0,40 m. por debajo de la cumbrera del mismo faldón.
  - La suma de los anchos de las buhardillas no excederá de 1/3 de la longitud total de la fachada a que vierte el faldón en que se sitúan. Cuando se proyecten secuencias de buhardillas a distancias regulares, éstas serán de idéntico diseño; cuando se proyecten fachadas con huecos a ritmos regulares, las buhardillas se situarán en los ejes de los huecos de las plantas inferiores.
  - El retranqueo desde el lindero hasta el paramento de fachada será como mínimo 1,00 m., los anchos del frente no superan el 1,5 m. y la separación entre buhardillas no será inferior a 1,5 veces el ancho de las mismas.
  - Se permite la apertura de huecos para ventanas incluidos en el plano inclinado de la cubierta, así como la posibilidad de disposición de monteras, hasta alcanzar para la totalidad de la superficie de huecos, la proporción del 20% del faldón donde se sitúen.
  - Por encima de los faldones de cubierta se admite el remate de chimeneas y conductos de ventilación, así como la instalación de antenas, pararrayos o similares, según establezca el resto de la Normativa Municipal, quedando prohibido todo otro tipo de volúmenes.
  - Se admitirá la continuidad vertical en la planta segunda de los muros de fachadas y medianeros de la planta primera, siempre que los mismos puedan ser considerados testeros por quedar incluidos entre dos faldones de cubierta de vertientes opuestas, cualesquiera que sea la configuración de la cubierta. En los testeros a fachadas se podrán abrir huecos de iluminación y ventilación, estableciéndose una correspondencia con los huecos de las plantas inferiores y una disminución en la superficie de los huecos.

Se permiten sótanos bajo rasante.

La edificabilidad se definirá por aplicación a cada parcela de las siguientes reglas sobre retranqueos y patios interiores:

1.- Cuando el fondo del solar sea igual o menor a 15 m., podrá ser edificado en su totalidad, siempre que cumpla las condiciones higiénico-sanitarias.

Los huecos para huecos para luces de habitaciones y locales podrán abrirse a la vía pública o a patio de parcela de una dimensión mínima tal que se pueda inscribir en ellos un círculo de 3 m. de diámetro. Este diámetro será de 4 m. en los locales vivideros (dormitorios, estares, despachos, cocinas, etc.).

2.- Cuando el fondo del solar sea superior a 15 m., se edificará un primer cuerpo de 15 m. de fondo. En la parte que exceda de dicho fondo, la ocupación será como máximo del 50%.

La dimensión de los patios interiores será tal que pueda inscribirse en un círculo de 3m. de diámetro, siendo de 6 m. como mínimo la distancia perpendicular a los huecos vivideros.

3.- Cuando las características del uso lo requieran, se podrá ocupar la totalidad del solar en todo su fondo, cualquiera que sea el mismo, con un máximo de una planta, con las siguientes condiciones:

A) La altura libre de esta planta no excederá de 3,50 m.

B) El incremento de volumen en planta baja, que con la aplicación de esta Norma se obtiene, deberá ser reducido, en las siguientes plantas del que se obtuviera con la aplicación de los apartados 1 ó 2.

4.- La edificación se situará sobre alineaciones exteriores con las siguientes excepciones:

- Cuando los edificios colindantes correspondientes a alguna de las calles en que recaiga la nueva edificación estén retranqueados a efecto de crear jardines delanteros, esta se situará igualmente retranqueada respecto de dicha calle, estableciéndose una continuidad entre las fachadas.
- Cuando un solar no cuenta con colindantes sobre una misma calle, podrá optarse entre situar la edificación sobre la alineación exterior o retranqueada, en cuyo caso el retranqueo no será inferior a 3 m.
  En este caso, midiéndose los 15m. de fondo desde la fachada de la edificación.

Asimismo podrá retranquearse respecto del lindero del fondo, contando en ese caso como mínimo con 3 m. de retranqueo.

4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

A fin de mantener la calidad ambiental y el carácter del casco de Cercedilla, se observarán las siguientes condiciones generales, aparte de las específicas señaladas en las Normas de Protección:

- Las fachadas serán de piedra de granito o bien enfoscada, pintadas o revocadas en colores blanco manchado, grises y ocres. Tendrán zócalos de granito no pulido recercados y esquinas de piedra o de ladrillo cerámico, se prohíben las fachadas de ladrillo visto. Las medianeras vistas recibirán similar tratamiento en sus revocos y pinturas que las fachadas principales.
- Las cubiertas serán exclusivamente de teja cerámica o similar y de pizarra. Los vuelos de las cubiertas contarán con canecillos de madera o bien con soluciones de forja cerrajería, tales como escuadras y tornapuntas. Los canalones y bajantes serán metálicos, prohibiéndose el uso del PVC y del

fibrocemento. El tramo inferior de las bajantes vistas tendrá una protección de fundición o similar. Prohibido verter aguas directamente a vía pública.

- Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas o plásticas, prohibiéndose el uso del aluminio en su color y dorado.
- Se permitirán balcones con las siguientes características:
  - Su vuelo no superará los 0,40 m. medidos perpendicularmente a la fachada en que se sitúan, y la suma total de sus anchos no excederá de ½ de la longitud de dicha fachada.
  - Se construirán con elementos ligeros de carpintería metálica o de madera, cerrajería y similares. Se prohíbe el vuelo de los forjados.
  - No se permitirán vuelos a una altura inferior de 3,10 m. desde la parte inferior del forjado del elemento volado y la acera en su punto más desfavorable."

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente, de orden y con el VºBº del Alcalde-Presidente, en Cercedilla, a 16 de junio de 2014.

Vº.Bº.
EL ALCALDE

EL SECRETARIO

Ref: 10/339346.9/18

Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Ayuntamiento de Cercedilla
Plaza Mayor nº 1
28470 CERCEDILLA

Nº Expte: 127491/18; 144381/18
Nº Registro: 10/273501.9/18; 10/313218.9/18
Fecha de entrada: 29/08/18; 08/10/18

ASUNTO: Consulta formulada por el Ayuntamiento de Cercedilla sobre la categoría de suelo urbano que le corresponde a la parcela sita en la calle Iglesia, nº 15.

Adjunto remito informe técnico emitido por el Área de Planeamiento 3 de esta Dirección General en respuesta a la consulta arriba referenciada.

Madrid, a la fecha de la firma

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y SUELO

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09454821083107091026 47

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	8100096dbda84a2190b7e0f09e06b466001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/6899 - Fecha Registro: 07/10/2018 14:28:00

ELECTRÓNICO AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA

Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Nº Expte: **127491/18; 144381/18**
Nº Registro: **10/273501.9/18; 10/313218.9/18**
Fecha de entrada: **29/08/18; 08/10/18**

ASUNTO: **Consulta formulada por el Ayuntamiento de Cercedilla sobre la categoría de suelo urbano que le corresponde a la parcela sita en la calle Iglesia, nº 15.**

PLANEAMIENTO VIGENTE:

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno el 27 de junio de 1985. Publicación del Acuerdo en el BOCM de 3 de agosto de 1985. Publicadas en su totalidad en el BOCM de 30 de diciembre de 2004.

1.- CONTENIDO DE LA CONSULTA:

A.- En el escrito remitido por el Sr Alcalde del Ayuntamiento de Cercedilla con fecha 29/08/18 se pone de manifiesto que en dicho Ayuntamiento se están tramitando tres expedientes en relación con la finca sita en la calle Iglesia nº 15, con referencia catastral 0809128VL1100N0001MW, propiedad de la mercantil "El Matojo S.L.", que está interesado en el desarrollo urbanístico de la misma. Los tres expedientes que se encuentran en tramitación se refieren, respectivamente, a las características urbanísticas de la parcela, las alineaciones y a otras solicitudes varias.

En el escrito se hace constar que se han planteado dudas sobre si la citada parcela tiene la condición de Suelo Urbano Consolidado o, por el contrario, de Suelo Urbano No Consolidado y es sobre dicha cuestión sobre la que se formula la consulta, en concreto sobre

"... si el criterio seguido para clasificar esta parcela como suelo urbano consolidado es correcto".

Se mencionan en el escrito dos informes técnicos emitidos, respectivamente, por el Arquitecto Técnico municipal D. Santiago Causapié Olivares (de fecha 26 de julio de 2018) y por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Carlos Limares Merino (de fecha 20 de junio de 2018).

B.- Mediante el escrito remitido por el Sr Alcalde del Ayuntamiento de Cercedilla con fecha 08/10/18 se incorpora a la anterior solicitud, información correspondiente a un Plan Parcial de Reforma Interior referido a la misma parcela, presentado en el Ayuntamiento por la propiedad el 3 de octubre de 2006. Se adjunta también un informe referido al citado Plan Parcial, firmado por el entonces Arquitecto Municipal, D. Jesús María Pérez Pozas, con fecha 6 de septiembre de 2007.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela objeto de la consulta, identificada como calle Iglesia nº 15, tiene una superficie de unos 4.900 m^2 y una forma trapezoidal irregular. Está situada en el núcleo urbano de Cercedilla. Linda:

- Por el norte con la calle Iglesia, que le da nombre.
- Por el oeste con la calle Los Barrancos.
- Por el noroeste con el espacio libre que discurre a lo largo del ferrocarril Cercedilla-Cotos. A lo largo del margen opuesto de la línea férrea discurre la calle Ramón y Cajal.
- Por el este con otra parcela.
- Por el sur con varias parcelas y con un vial en fondo de saco que tiene su origen en la calle del Campo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10369961114574586501 62

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Código Seguro de Validación: 1fbf53fe75cd420fa4ba36a03e5a0202001
Url de validación: https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos: Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/6899 - Fecha Registro: 07/11/2018 11:28:00
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA ELECTRÓNICO

Estos datos se reflejan en el siguiente plano de la parcela catastral, marcada en azul:

3.- DOCUMENTACIÓN ANALIZADA

3.1.- De las Normas Subsidiarias vigentes, se han analizado dos planos:

3.1.1.- Plano *CUS "Calificación y usos del suelo" Hoja N.*

En este plano, la parcela, al igual que todas las de la zona donde se sitúa, tiene asignada la Ordenanza CS (Casco) de Suelo Urbano. No está incluida en ninguna Unidad de Ejecución ni en ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo posterior.

3.1.2.- Plano *A "Alineaciones" Hoja N.*

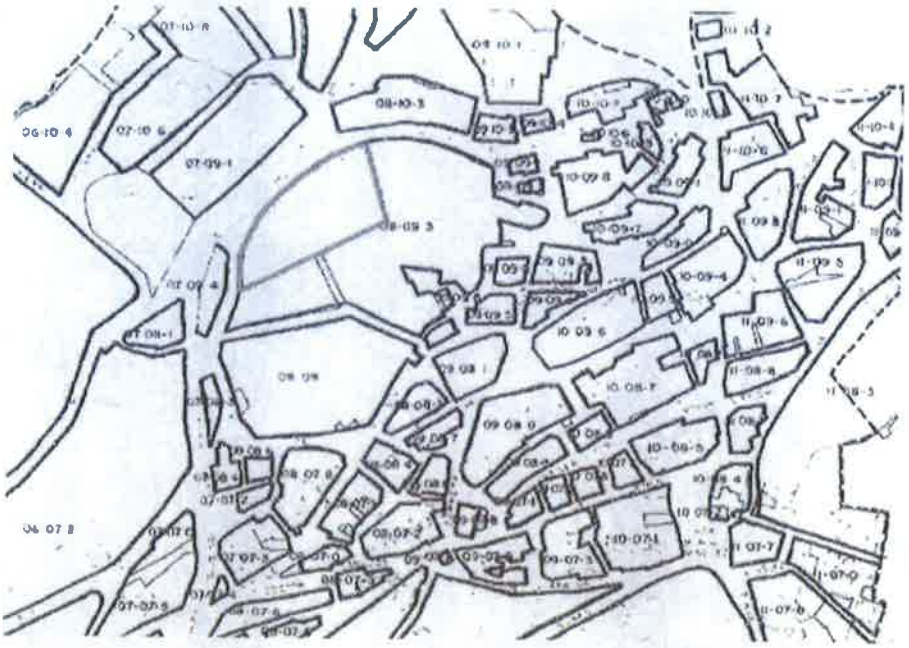
En este plano aparece grafiada una alineación para la parcela en cuestión que se inicia en la calle de los Barrancos (calle existente), continúa después como calle prolongación de la anterior, discurriendo en paralelo a la línea de ferrocarril Cercedilla-Cotos (calle aún no ejecutada) y enlaza finalmente con la calle Iglesia (existente).

Esta alineación, plasmada, al igual que el resto de las alineaciones reflejadas en este plano, mediante una línea continua de trazo grueso, se ha trazado de forma muy esquemática, con forma curvada, con lo que adolece de una considerable falta de precisión gráfica, consecuencia de la antigüedad de la redacción de las NNSS (1985). No obstante, pese a esta escasa precisión, la alineación que ha quedado descrita proporciona claramente un frente a viario público a la totalidad de la parcela objeto de informe, la cual, además, dispone de un punto de acceso posterior, en fondo de saco, que se inicia en la calle del Campo, calle existente situada en proximidad al lindero sur de la parcela.

En el plano de alineaciones de las NNSS se ha reflejado la ubicación de la parcela:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cs mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036996111457458650162

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1fbf53fe75cd420fa4ba36a03e5a0202001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/id/arx/idlarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/6899 - Fecha Registro: 07/11/2018 11:28:00



3.2.- Del conjunto de la documentación aportada por el Ayuntamiento de Cercedilla cabe extraer la siguiente, ordenada cronológicamente, por resultar relevante para responder a la consulta formulada:

3.2.1.- Plan Parcial de Reforma Interior

- Copia del informe del Arquitecto Municipal D. Jesús María Pérez Pozas, de fecha 6 de septiembre de 2007, relativo al citado Plan Parcial de Reforma Interior.

  Este informe no contiene análisis ni pronunciamiento alguno sobre ninguno de los aspectos que puedan referirse al Plan Parcial. En concreto, no se manifiesta sobre el objeto de la consulta, esto es, si la parcela constituye Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado. No obstante, se informa favorablemente el Plan Parcial.

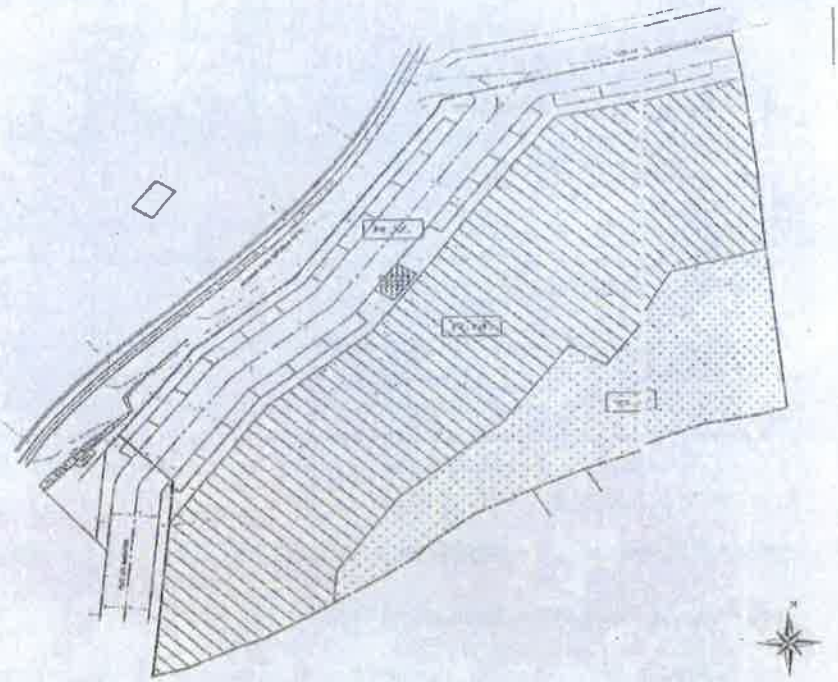
- Copia del informe de la secretaria municipal Doña Gloria Rodríguez Marcos, de fecha 2 de noviembre de 2007, relativo al citado Plan Parcial, emitido en sentido desfavorable por numerosos motivos de toda índole.

- Copia de dos planos, denominados *"Zonificación"* y *"Áreas de Cesión. Definición Geométrica"*, respectivamente, del *"Plan Parcial de Reforma Interior de la finca sita en la C/ Iglesia, 15 de las NNSS de Cercedilla (Madrid)"*.

  Estos dos planos, de contenido prácticamente idéntico, traslucen que la figura urbanística de un Plan Parcial (que, según el artículo 47.1 de la Ley 9/2001, sirve para establecer la ordenación pormenorizada en ámbitos o sectores completos, desarrollando el planeamiento general) es inadecuada en este caso, dada la gran simplicidad de su contenido.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10369961114574586501 62

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1fbf53fe75cd420fa4ba36a03e5a0202001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/6899 - Fecha Registro: 07/11/2018 11:28:00



3.2.2.- Actuaciones municipales recientes

- Copia de los informes emitidos por el Arquitecto Técnico municipal D. Santiago Causapié Olivares, de fechas 23 de febrero de 2018 y 26 de julio de 2018. En estos informes, el técnico municipal pone de manifiesto, de forma sintética, lo siguiente:

  1. La parcela es urbana, tiene asignada directamente la ordenanza CS (Casco) por las Normas Subsidiarias vigentes y no está incluida en ninguna unidad de actuación, ni directamente por las NNSS ni delimitada posteriormente.

  2. Las NNSS vigentes contemplan los viales a los cuales debe dar frente la parcela, incluyendo la calle de nueva ejecución que unirá la calle de Los Barrancos con la calle Iglesia.

  3. La calle de nueva ejecución, prevista en las NNSS, que unirá la calle de Los Barrancos con la calle Iglesia, discurriendo a lo largo del ferrocarril Cercedilla-Cotos en su margen derecho, tendrá una anchura de 10 m medidos a partir de la arista exterior de la explanación del ferrocarril, ya que va a permitir una adecuada conexión del casco antiguo del municipio, como alternativa a la actual calle Ramón y Cajal, lo que evitará el peligro de un paso a nivel sobre el ferrocarril.

  4. La parcela no reúne la condición de solar pero puede adquirir dicha condición mediante la ejecución de obras accesorias de urbanización, simultáneas a las de edificación. Se encuentra, por tanto, en el supuesto del artículo 14.2.a) de la Ley 9/2001 (Suelo Urbano Consolidado).

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10369961114574586650162

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1fbf53fe75cd420fa4ba36a03e5a0202001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/6899 - Fecha Registro: 07/11/2018 11:28:00

5. La complejidad que presentan las alineaciones y rasantes en la zona donde se sitúa la parcela aconsejan la tramitación de un Estudio de Detalle que concrete su señalamiento así como la definición de los volúmenes edificables conforme a la ordenanza de aplicación.

- Copia del informe del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Carlos Limares Merino, de fecha 20 de junio de 2018. Se trata de un técnico colaborador habitual del Ayuntamiento de Cercedilla, que fue quien lo solicitó.

  Este informe técnico tiene por objeto determinar si las infraestructuras que rodean la parcela en cuestión reúnen las condiciones necesarias para prestar los servicios adecuados a las viviendas que se proyectan construir en la misma (que supondrían unos 6.400 m^2 edificables) y, en su caso, los refuerzos que serían necesarios para ello. El técnico informante encuentra viable esta posibilidad y propone tres opciones técnicas concretas, cuya definición enmarca en el contenido de un futuro Estudio de Detalle.

4.- VALORACIÓN URBANÍSTICA Y RESPUESTA A LA CONSULTA

De la documentación analizada se deduce lo siguiente:

- La parcela identificada como calle Iglesia, 15 tiene la condición de suelo urbano pero no de solar porque no se ha ejecutado aún una parte del viario al que da frente.

- No hay ninguna razón para entender que tiene la categoría de suelo urbano no consolidado. Tiene asignada una ordenanza de aplicación directa, no está incluida en ningún ámbito de gestión y tiene definidas las alineaciones en todo su frente.

- Tal como se deduce de la información consultada, y según acreditan el técnico municipal y el ingeniero colaborador del Ayuntamiento, que son los técnicos que conocen el terreno, la parcela puede adquirir la condición de solar mediante obras accesorias de urbanización. Por tanto, le resulta de aplicación el art 14.2.a) y se trata de suelo urbano consolidado.

- El hecho de que el Ayuntamiento de Cercedilla haya considerado necesario dotar de una anchura determinada al vial que prolongará la calle de los Barrancos hasta su unión con la calle Iglesia en paralelo a la vía férrea (única vía que aún no se ha ejecutado del frente viario de la parcela) por su función de conexión urbana, solo debe suponer el señalamiento preciso de una alineación corrigiendo la que, de forma esquemática, se reflejó en las NNSS, pero en ningún caso ello debe conllevar un cambio tan considerable como el paso de la parcela de la categoría de consolidado a no consolidado.

- El Plan Parcial de Reforma Interior que se redactó en 2006 y no se tramitó no debe condicionar de ningún modo el tratamiento actual de la parcela, al no ser un instrumento urbanístico adecuado al caso.

5.- CONCLUSIÓN

Ante la cuestión formulada por el Ayuntamiento de Cercedilla sobre *"... si el criterio seguido para clasificar esta parcela como suelo urbano consolidado es correcto"* cabe informar que, en efecto, se considera correcto.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cov mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036996111457458650162

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1fbf53fe75cd420fa4ba36a03e5a0202001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/6899 - Fecha Registro: 07/11/2018 11:28:00

En todo caso, y en relación con una cuestión como la planteada, se debe poner de manifiesto que son los servicios técnicos y jurídicos municipales quienes mejor pueden pronunciarse sobre algo de índole tan local, al ser ellos quienes conocen la realidad concreta, otros antecedentes similares y las demás circunstancias específicas a tener en cuenta.

Madrid, a la fecha de la firma

LA JEFE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO 3

VºBº
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10369961114574586650162

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1fbf53fe75cd420fa4ba36a03e5a0202001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/6899 - Fecha Registro: 07/11/2018 11:28:00

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)
Plaza Mayor, 1 – 28470 CERCEDILLA (Madrid) – Telfs. 91-852.57.40 Fax. 91-852.22.00
E-Mail gestionurbanismo@cercedilla.es http://www.cercedilla.es

EL MATOJO SL

28470 Cercedilla
Madrid

CARACTERISTICAS URBANISTICAS 2017/8 477

Registro General de Entrada 2017/1812

Ref:ig

Visto el informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 27 de noviembre de 2018, del tenor literal siguiente:

"=D. SANTIAGO CAUSAPIE OLIVARES, ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

ASUNTO:

Instancia presentada por EL MATOJO S.L, con fecha 27/03/2017, mediante la que solicita CERTIFICADO CARACTERISTICAS URBANÍSTICAS CALLE IGLESIAS 15 de la finca sita en calle IGLESIA 15, con referencia catastral 0809128VL1100N0001MW, según plano que adjunta.

*En base a lo cual, se emite el siguiente=**INFORME:***

Por el presente se adjunta la petición formulada, compuesta por Informe del Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Carlos Linares Merino del 20 de junio de 2018, el Informe del arquitecto técnico municipal del 26 de julio de 2018 de las características urbanísticas y desarrollo de las actuaciones a realizar y el Informe de la Consulta realizada a la Dirección General de Urbanismo=Cercedillla, 27 de noviembre de 2018=Fdo. Santiago Causapie Olivares=ARQUITECTO TÉCNICO(firmado)"

Lo que traslado para su conocimiento y efectos oportunos

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: Luis Miguel Peña Fernández

Firma 1 de 1		
LUIS MIGUEL PEÑA FERNÁNDEZ	28/11/2018	ALCALDE

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	81efd59c11e64102965407b95470efa0001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)
Plaza Mayor, 1 – 28470 CERCEDILLA (Madrid) – Telfs. 91-852.57.40 Fax 91-852.22.00
E-Mail info@cercedilla.es http://www.cercedilla.es

CARACTERISTICAS URBANÍSTICAS CALLE IGLESIAS 15
Registro General de Entrada

D. SANTIAGO CAUSAPIE OLIVARES, ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

ASUNTO:

Instancia presentada por **EL MATOJO SL**, con fecha 27/03/2017, mediante la que solicita CERTIFICADO CARACTERISTICAS URBANÍSTICAS CALLE IGLESIAS 15 y determinación de la figura para el desarrollo urbanístico de la finca, según plano que adjunta.

En base a lo cual, se emite el siguiente

INFORME:

Que según las vigentes N.N.S.S. la finca sita en la C/ Iglesia Nº 15 está situada en Suelo Urbano, siendo el Sector de aplicación el de Casco Antiguo. Dicho sector en su artículo 6.1.b determina que las parcelas o polígonos integrados en este Sector se desarrollaran directamente a partir de estas Normas. Exceptuando aquellos polígonos que, por su escaso grado de desarrollo requieran un estudio de detalle previo no figurando dentro del Plano C.U.P de las N.N.S.S. determinada dicha figura. El terreno objeto de la consulta no es esta incluido en ninguna unidad de actuación integrada ni ha sido propuesta su delimitación, por lo que no está sujeto a las determinaciones del artículo 14.2.b de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para su consideración como Suelo Urbano No Consolidado; así mismo si se considera integrado dentro del artículo antes mencionado punto 2.a ya que la parcela por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar mediante obra accesorias de urbanización y simultancidad con la construcción o edificación, siendo por consiguiente de aplicación el artículo 19 de la LSCM. mediante el cual los propietarios de suelo urbano consolidado deberán tanto ceder a título gratuito de los espacios destinados a viales públicos como realizar a su costa las obras accesorias de urbanización hasta alcanzar la categoría de solar. El planeamiento urbanístico vigente contempla los viales a los cuales da frente la finca, en los cuales deberá realizarse las cesiones y obras de urbanización a los efectos del artículo 19 de la LSCM.

Sobre la finca de referencia se encuentran en la actualidad dos expedientes sin tomar acuerdo, uno señalado como Alineaciones 2005/11 en el cual se realiza un

Firma 1 de 1 | SANTIAGO CAUSAPIE OLIVARES | 25/07/2018 | ARQUITECTO TECNICO

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Código Seguro de Validación: 1eef31428021f044a2d1814c413a1a3f001
Url de validación: EDILLA SEDE ELECTRONICA https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Código Seguro de Validación: 1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación: https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)
Plaza Mayor, 1 – 28470 CERCEDILLA (Madrid) - Telfs. 91-852.57 40 Fax. 91-852.22.00
E-Mail info@cercedilla.es http://www.cercedilla.es

informe sobre la petición de alineación y otro bajo Gestion Urbanística 2006/5 en el cual se presenta un P.P. de Reforma Interior; tanto de un expediente como el otro no se ha producido resolución.

En relación a los servicios urbanísticos existentes en la zona, se ha de destacar que en el proceso de urbanización de la zona contigua se ha dotado de las infraestructuras necesarias para soportar tanto la nueva demanda de agua como de alcantarillado, ya que con la apertura de la C/ Campo en esta se ha instalado una tubería de agua potable de 250 mm. de fundición y la dotación de una red de alcantarillado de 400mm. Así mismo mediante el Proyecto de Urbanización de la c/ Eras se interconexión la nueva tubería de fundición que viene de los depósitos a la tubería de 150 mm. de la C/ Iglesia. A la C/ Campo la finca tiene acceso por la calle actualmente sin nombre la cual ha sido reconocida como vial según el escrito de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional del 6 de septiembre de 2005. Se ha de resaltar con la ejecución del planeamiento según las previsiones de las N.N.S.S. la calle de nueva ejecución que une la C/ Barrancos con la C/ Iglesia interconesionaria la zona del casco antiguo sin tener que recurrir a la C/ Ramón y Cajal y cruzar la vía del ferrocarril, evitando el peligro que siempre representa un paso a nivel.

Dentro del mismo ámbito de actuación y con el mismo planeamiento el desarrollo de la C/ Campo se ha realizado a través de las propias N.N.S.S. considerándolo como suelo urbano consolidado, aplicando las cesiones y obligaciones de obras de urbanización hasta que los terrenos obtuvieran la condición de solar. En el mismo sentido el Informe de Secretaria correspondiente al expediente Gestion Urbanística 2006/5 deja claro que en el informe del técnico municipal no aclara el tipo de suelo en el que se actúa ni tampoco figura el instrumento de por el cual se ha delimitado la unidad de ejecución.

Por cuantió antecede en aplicación de las vigentes N.N.S.S. y la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, el suelo sobre el que se solicita la información tiene la consideración de suelo urbano consolidado no teniendo la consideración de solar debiendo realizar en ellos las condiciones establecías en el articulo 14.2.a que por su grado de urbanización y asumida por el planeamiento municipal puedan adquirir la condición de solar mediante las correspondientes obras accesorias de urbanización. Se considera claramente que no es de aplicación el articulo 14.2.b ya que para la ejecución del planeamiento no está incluida en ningún área de actuaciones integradas de planeamiento, no son necesarias la obtención de dotaciones urbanísticas ni requieren la equitativa distribución de beneficios y cargas.

Por consiguiente, la finca se debe de desarrollar a través de las propias determinaciones de las vigentes N.N.S.S y sus modificaciones puntúelas, en concreto la aprobada el 27 de junio de 2000 relativa a los parámetros de ordenación del Sector Casco Antiguo actualmente vigente y de cuyo contenido se adjunta copia. En cuanto a la tramitación de expediente y obras de urbanización se realizarán según se especifica a continuación:

Firma 1 de 1 | SANTIAGO CAUSAPIE OLIVARES | 26/07/2018 | ARQUITECTO TECNICO

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eef3142602f4044a2d1614c413a1a3f001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idl/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idl/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)
Plaza Mayor, 1 – 28470 CERCEDILLA (Madrid) – Telfs 91-852 57 40 Fax 91-852 22 00
E-Mail info@cercedilla.es http://www.cercedilla.es

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)

*Autorizaciones o licencias urbanísticas a solicitar para el desarrollo.

-Solicitud de alineación oficial. Se tendrá presente las autorizaciones administrativas que sean de aplicación por la proximidad de la línea férrea Cercedilla-Cotos.

-Solicitud de licencia urbanística de obras

-Proyecto de las obras accesorias de urbanización se formulara conforme se establece en el artículo 97. 1 de la LSCM y con los requisitos establecidos en el artículo 80 de la mencionada Ley, teniendo presente que la aprobación de dicho proyecto será idéntica a los del Estudio de Detalle. Y todo ello según lo establecido en el artículo 19 de la LSCM, con la cesión libre y gratuita de los terrenos para viales incluido la garantía en saco de simultanear las obras de urbanización y edificación.

*Obras de urbanización a realizar y sus características básicas. Estará obligado a urbanizar la parte de cesión y retranqueo en la C/ Iglesia, la C/ Ramon y Cajal BIS que une la C/ Barrancos con la C/ Iglesia y la C/ sin nombre que une la finca con la C/ Campo. Las características básicas de la urbanización a realizar se basaran en un pavimento de calzada con terminación en aglomerado asfaltico, aceras mediante adoquines de hormigón de 20x10x8 cm. en terminación abujardada disponiendo una de ellas de un ancho mínimo libre de obstáculos de 1,20 metros, suministro de agua en tubería de fundición de 100mm. y piezas accesorias para una presión de 16 atm., red de alcantarillado con tubería de PVC de 315 mm de diámetro, el bordillo se recomienda la utilización de bordillo rebajado. El trazo del vial será el que señale la alineación oficial.

CRITERIOS BASICOS DE UTILIZACION DEL SUELO. En aplicación del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su articulo 20 punto1°) apartado b) establece el destinar suelo con uso residencial una parte proporcionada para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, estableciéndose un mínimo del 10% en el suelo urbanizado. Esto quiere implica que en desarrollo de los proyectos de edificación deberá contemplarse un mínimo del 10 % de la viviendas en algún tipo de régimen de protección pública, sin cuyo cumplimiento no se autorizara la edificación en el solar resultante. A tal efecto se presentara un anteproyecto de conjunto en el cual se establecerá el nuero total de viviendas, y a partir de este número se aplicara ese 10%. Este número de viviendas en algún régimen de protección oficial, se materializará mediante la presentación del correspondiente proyecto de edificación dentro de la 1ª fase de la actuación, en el supuesto de que el desarrollo se realice por fases.

Asi mismo dentro de la promoción deberá existir un mínimo de 4% de viviendas adaptadas para personas con capacidad reducida, dichas viviendas estarán diseñadas y construidas conforme a la normativa en la materia

CONDICIONES DE USO y ORDENANZA DE EDIFICACION. Las condiciones de uso y ordenanza de la edificación en el Sector Casco Antiguo son las que se desarrollan en la ficha adjunta al presente.

Firma 1 de 1 | SANTIAGO CAUSAPIE OLIVARES | 26/07/2018 | ARQUITECTO TECNICO

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1ecf3142602f4044a2d1614c413a1a3f001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)
Plaza Mayor, 1 – 28470 CERCEDILLA (Madrid) – Telfs. 91-852.57.40 Fax. 91-852.22.00
E-Mail info@cercedilla.es http://www.cercedilla.es

CUMPLIMIENTO DICTAMEN COMISION DE URBANISMO.

Se adjunta Informe del ingeniero Carlos Linares, en el cual se especifica que el planeamjneto de desarrollo es el Estudio de Detalle, que el alcantarillado es suficiente y que el suministro de agua hay que conectar la C/ Iglesia con Barracos.

Cercedilla, 26 julio 2018

El arquitecto técnico municipal

Firma 1 de 1 | SANTIAGO CAUSAPIE OLIVARES | 26/07/2018 | ARQUITECTO TECNICO

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eef3142602f4044a2d1614c413a1a3f001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

Ref: 10/339346.9/18

Comunidad de Madrid

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Ayuntamiento de Cercedilla
Plaza Mayor nº 1
28470 CERCEDILLA

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)

Nº Expte: 127491/18; 144381/18
Nº Registro: 10/273501.9/18; 10/313218.9/18
Fecha de entrada: 29/08/18; 08/10/18

ASUNTO: Consulta formulada por el Ayuntamiento de Cercedilla sobre la categoría de suelo urbano que le corresponde a la parcela sita en la calle Iglesia, nº 15.

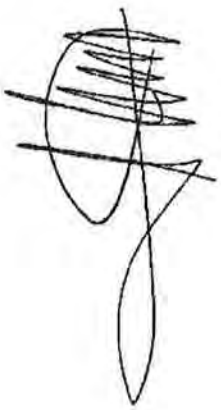
Adjunto remito informe técnico emitido por el Área de Planeamiento 3 de esta Dirección General en respuesta a la consulta arriba referenciada.

Madrid, a la fecha de la firma

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y SUELO
Firmado digitalmente por JOSE TORTOSA DE LA IGLESIA
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2018.11.06 19:35:14 CET
Huella dig.: edec5f5f022fbe4f8a3014536693e3117418c0d1

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cs/ mediante el siguiente código seguro de verificación: 0945482108310709102647

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idl/arx/idlarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

Ref: 10/337894.9/18

Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Nº Expte: 127491/18; 144381/18
Nº Registro: 10/273501.9/18; 10/313218.9/18
Fecha de entrada: 29/08/18; 08/10/18

ASUNTO: Consulta formulada por el Ayuntamiento de Cercedilla sobre la categoría de suelo urbano que le corresponde a la parcela sita en la calle Iglesia, nº 15.

PLANEAMIENTO VIGENTE:

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno el 27 de junio de 1985. Publicación del Acuerdo en el BOCM de 3 de agosto de 1985. Publicadas en su totalidad en el BOCM de 30 de diciembre de 2004.

1.- CONTENIDO DE LA CONSULTA:

A.- En el escrito remitido por el Sr Alcalde del Ayuntamiento de Cercedilla con fecha 29/08/18 se pone de manifiesto que en dicho Ayuntamiento se están tramitando tres expedientes en relación con la finca sita en la calle Iglesia nº 15, con referencia catastral 0809128VL1100N0001MW, propiedad de la mercantil "El Matojo S.L.", que está interesado en el desarrollo urbanístico de la misma. Los tres expedientes que se encuentran en tramitación se refieren, respectivamente, a las características urbanísticas de la parcela, las alineaciones y a otras solicitudes varias.

En el escrito se hace constar que se han planteado dudas sobre si la citada parcela tiene la condición de Suelo Urbano Consolidado o, por el contrario, de Suelo Urbano No Consolidado y es sobre dicha cuestión sobre la que se formula la consulta, en concreto sobre

"... si el criterio seguido para clasificar esta parcela como suelo urbano consolidado es correcto".

Se mencionan en el escrito dos informes técnicos emitidos, respectivamente, por el Arquitecto Técnico municipal D. Santiago Causapié Olivares (de fecha 26 de julio de 2018) y por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Carlos Limares Merino (de fecha 20 de junio de 2018).

B.- Mediante el escrito remitido por el Sr Alcalde del Ayuntamiento de Cercedilla con fecha 08/10/18 se incorpora a la anterior solicitud, información correspondiente a un Plan Parcial de Reforma Interior referido a la misma parcela, presentado en el Ayuntamiento por la propiedad el 3 de octubre de 2006. Se adjunta también un informe referido al citado Plan Parcial, firmado por el entonces Arquitecto Municipal, D. Jesús María Pérez Pozas, con fecha 6 de septiembre de 2007.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

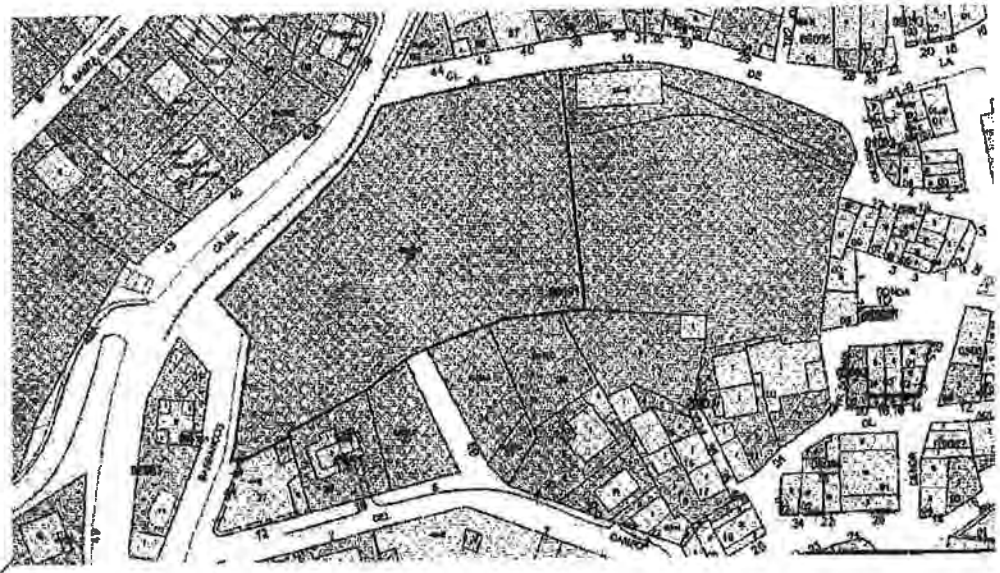
La parcela objeto de la consulta, identificada como calle Iglesia nº 15, tiene una superficie de unos 4.900 m^2 y una forma trapezoidal irregular. Está situada en el núcleo urbano de Cercedilla. Linda:

- Por el norte con la calle Iglesia, que le da nombre.
- Por el oeste con la calle Los Barrancos.
- Por el noroeste con el espacio libre que discurre a lo largo del ferrocarril Cercedilla-Cotos. A lo largo del margen opuesto de la línea férrea discurre la calle Ramón y Cajal.
- Por el este con otra parcela.
- Por el sur con varias parcelas y con un vial en fondo de saco que tiene su origen en la calle del Campo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cov mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036996111457458650162

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

Estos datos se reflejan en el siguiente plano de la parcela catastral, marcada en azul:



3.- DOCUMENTACIÓN ANALIZADA

3.1.- De las Normas Subsidiarias vigentes, se han analizado dos planos:

3.1.1.- Plano *CUS "Calificación y usos del suelo" Hoja N.*

En este plano, la parcela, al igual que todas las de la zona donde se sitúa, tiene asignada la Ordenanza CS (Casco) de Suelo Urbano. No está incluida en ninguna Unidad de Ejecución ni en ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo posterior.

3.1.2.- Plano *A "Alineaciones" Hoja N.*

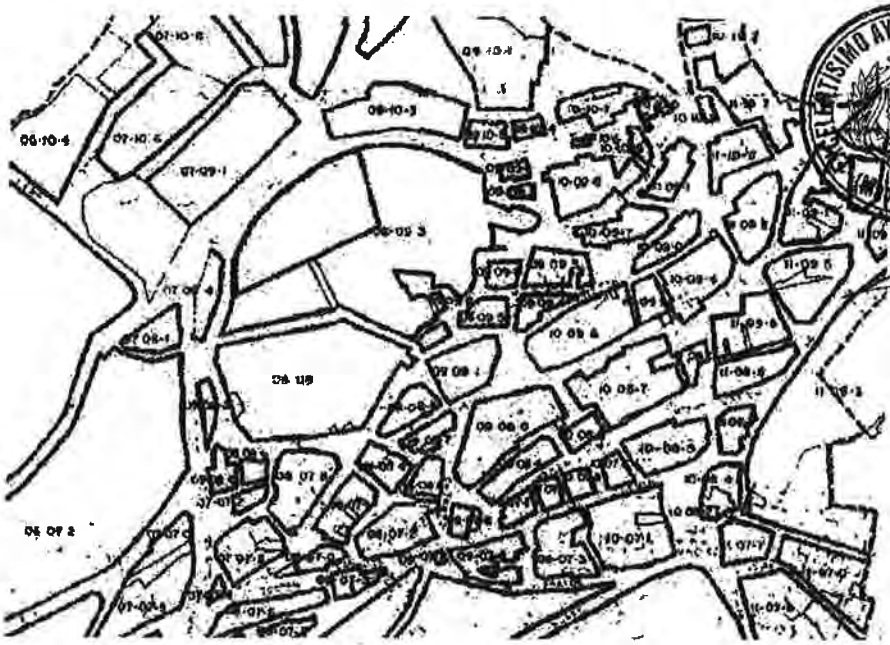
En este plano aparece grafiada una alineación para la parcela en cuestión que se inicia en la calle de los Barrancos (calle existente), continúa después como calle prolongación de la anterior, discurriendo en paralelo a la línea de ferrocarril Cercedilla-Cotos (calle aún no ejecutada) y enlaza finalmente con la calle Iglesia (existente).

Esta alineación, plasmada, al igual que el resto de las alineaciones reflejadas en este plano, mediante una línea continua de trazo grueso, se ha trazado de forma muy esquemática, con forma curvada, con lo que adolece de una considerable falta de precisión gráfica, consecuencia de la antigüedad de la redacción de las NNSS (1985). No obstante, pese a esta escasa precisión, la alineación que ha quedado descrita proporciona claramente un frente a viario público a la totalidad de la parcela objeto de informe, la cual, además, dispone de un punto de acceso posterior, en fondo de saco, que se inicia en la calle del Campo, calle existente situada en proximidad al lindero sur de la parcela.

En el plano de alineaciones de las NNSS se ha reflejado la ubicación de la parcela:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036996111457458650162

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/[illegible]verificadorfirma.asp



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10369961114574586650162

3.2.- Del conjunto de la documentación aportada por el Ayuntamiento de Cercedilla cabe extraer la siguiente, ordenada cronológicamente, por resultar relevante para responder a la consulta formulada:

3.2.1.- Plan Parcial de Reforma Interior

- Copia del informe del Arquitecto Municipal D. Jesús María Pérez Pozas, de fecha 6 de septiembre de 2007, relativo al citado Plan Parcial de Reforma Interior.

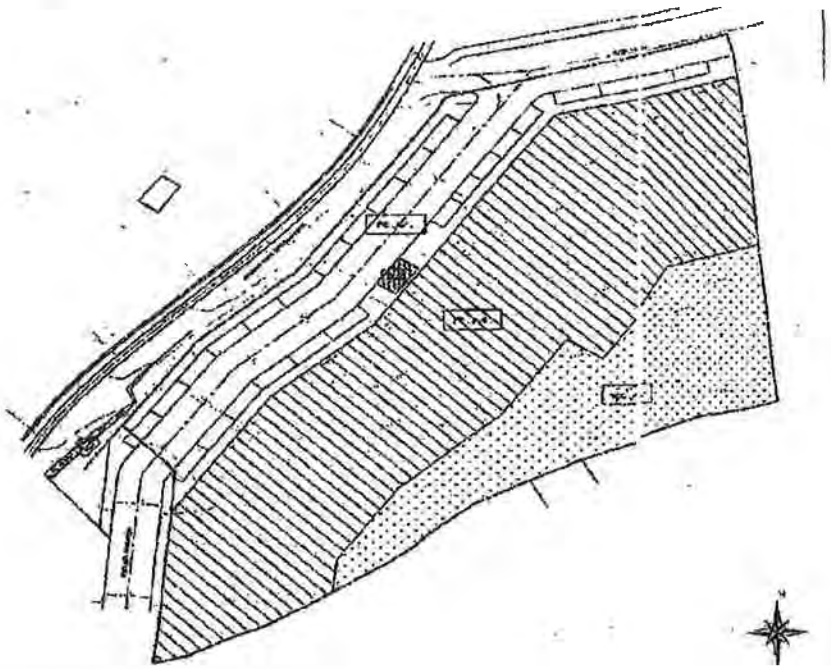
  Este informe no contiene análisis ni pronunciamiento alguno sobre ninguno de los aspectos que puedan referirse al Plan Parcial. En concreto, no se manifiesta sobre el objeto de la consulta, esto es, si la parcela constituye Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado. No obstante, se informa favorablemente el Plan Parcial.

- Copia del informe de la secretaria municipal Doña Gloria Rodríguez Marcos, de fecha 2 de noviembre de 2007, relativo al citado Plan Parcial, emitido en sentido desfavorable por numerosos motivos de toda índole.

- Copia de dos planos, denominados *"Zonificación"* y *"Áreas de Cesión. Definición Geométrica"*, respectivamente, del *"Plan Parcial de Reforma Interior de la finca sito en la C/ Iglesia, 15 de las NNSS de Cercedilla (Madrid)"*.

  Estos dos planos, de contenido prácticamente idéntico, traslucen que la figura urbanística de un Plan Parcial (que, según el artículo 47.1 de la Ley 9/2001, sirve para establecer la ordenación pormenorizada en ámbitos o sectores completos, desarrollando el planeamiento general) es inadecuada en este caso, dada la gran simplicidad de su contenido.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/pasteliagorfasp/verificadorfirma.asp



3.2.2.- Actuaciones municipales recientes

- Copia de los informes emitidos por el Arquitecto Técnico municipal D. Santiago Causapié Olivares, de fechas 23 de febrero de 2018 y 26 de julio de 2018. En estos informes, el técnico municipal pone de manifiesto, de forma sintética, lo siguiente:

  1. La parcela es urbana, tiene asignada directamente la ordenanza CS (Casco) por las Normas Subsidiarias vigentes y no está incluida en ninguna unidad de actuación, ni directamente por las NNSS ni delimitada posteriormente.

  2. Las NNSS vigentes contemplan los viales a los cuales debe dar frente la parcela, incluyendo la calle de nueva ejecución que unirá la calle de Los Barrancos con la calle Iglesia.

  3. La calle de nueva ejecución, prevista en las NNSS, que unirá la calle de Los Barrancos con la calle Iglesia, discurriendo a lo largo del ferrocarril Cercedilla-Cotos en su margen derecho, tendrá una anchura de 10 m medidos a partir de la arista exterior de la explanación del ferrocarril, ya que va a permitir una adecuada conexión del casco antiguo del municipio, como alternativa a la actual calle Ramón y Cajal, lo que evitará el peligro de un paso a nivel sobre el ferrocarril.

  4. La parcela no reúne la condición de solar pero puede adquirir dicha condición mediante la ejecución de obras accesorias de urbanización, simultáneas a las de edificación. Se encuentra, por tanto, en el supuesto del artículo 14.2.a) de la Ley 9/2001 (Suelo Urbano Consolidado).

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036996111457458650162

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

5. La complejidad que presentan las alineaciones y rasantes en la zona donde se sitúa la parcela aconsejan la tramitación de un Estudio de Detalle que concrete su señalamiento así como la definición de los volúmenes edificables conforme a la ordenanza de aplicación.

- Copia del informe del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Carlos Limares Merino, de fecha 20 de junio de 2018. Se trata de un técnico colaborador habitual del Ayuntamiento de Cercedilla, que fue quien lo solicitó.

  Este informe técnico tiene por objeto determinar si las infraestructuras que rodean la parcela en cuestión reúnen las condiciones necesarias para prestar los servicios adecuados a las viviendas que se proyectan construir en la misma (que supondrían unos 6.400 m^2 edificables) y, en su caso, los refuerzos que serían necesarios para ello. El técnico informante encuentra viable esta posibilidad y propone tres opciones técnicas concretas, cuya definición enmarca en el contenido de un futuro Estudio de Detalle.

4.- VALORACIÓN URBANÍSTICA Y RESPUESTA A LA CONSULTA

De la documentación analizada se deduce lo siguiente:

- La parcela identificada como calle Iglesia, 15 tiene la condición de suelo urbano pero no de solar porque no se ha ejecutado aún una parte del viario al que da frente.

- No hay ninguna razón para entender que tiene la categoría de suelo urbano no consolidado. Tiene asignada una ordenanza de aplicación directa, no está incluida en ningún ámbito de gestión y tiene definidas las alineaciones en todo su frente.

- Tal como se deduce de la información consultada, y según acreditan el técnico municipal y el ingeniero colaborador del Ayuntamiento, que son los técnicos que conocen el terreno, la parcela puede adquirir la condición de solar mediante obras accesorias de urbanización. Por tanto, le resulta de aplicación el art 14.2.a) y se trata de suelo urbano consolidado.

- El hecho de que el Ayuntamiento de Cercedilla haya considerado necesario dotar de una anchura determinada al vial que prolongará la calle de los Barrancos hasta su unión con la calle Iglesia en paralelo a la vía férrea (única vía que aún no se ha ejecutado del frente viario de la parcela) por su función de conexión urbana, solo debe suponer el señalamiento preciso de una alineación corrigiendo la que, de forma esquemática, se reflejó en las NNSS, pero en ningún caso ello debe conllevar un cambio tan considerable como el paso de la parcela de la categoría de consolidado a no consolidado.

- El Plan Parcial de Reforma Interior que se redactó en 2006 y no se tramitó no debe condicionar de ningún modo el tratamiento actual de la parcela, al no ser un instrumento urbanístico adecuado al caso.

5.- CONCLUSIÓN

Ante la cuestión formulada por el Ayuntamiento de Cercedilla sobre *"... si el criterio seguido para clasificar esta parcela como suelo urbano consolidado es correcto"* cabe informar que, en efecto, se considera correcto.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cav mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036996111457458650162

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

En todo caso, y en relación con una cuestión como la planteada, se debe poner de manifiesto que son los servicios técnicos y jurídicos municipales quienes mejor pueden pronunciarse sobre algo de índole tan local, al ser ellos quienes conocen la realidad concreta, otros antecedentes similares y las demás circunstancias específicas a tener en cuenta.

Madrid, a la fecha de la firma

LA JEFE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO 3

Firmado digitalmente por CRISTINA BUSTAMANTE ARENAS
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2018.11.05 11:46:35 CET
Huella dig.: 311f47f83e3f0262b0dc20a953efcf1899ada838

VºBº
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Firmado digitalmente por RAFAEL EMILIO LLEONART TORÁN
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2018.11.06 11:04:02 CET
Huella dig.: 311f47f83e3f0262b0dc20a953efcf1899ada838

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036996111457458650162

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

al 1,5% utilizado para el cálculo, por lo que el problema estará más en la excesiva velocidad que en la capacidad de transporte. Estimando una pendiente del 7%, la capacidad de transporte de dicha canalización receptora es de 803,5 l/s, por lo que la aportación máxima de la parcela de referencia supone sólo el 2,08 % de su capacidad de transporte, considerándose admisible dicho incremento de caudal.

No obstante, dada la necesidad del planeamiento de desarrollo exigida en el punto B), se recomienda analizar con mayor grado de detalle la posible influencia negativa aguas abajo del punto de conexionado referenciado.

CONSIDERACIONES FINALES

Teniendo en cuenta la insuficiente capacidad de la infraestructura de abastecimiento en la zona, la accidentada topografía de la parcela, el condicionante que supone la proximidad del FFCC, así como la necesidad de Planeamiento de Desarrollo previo impuesto por las NNSS en el Art. 2.6.1. Suelo. Casco Antiguo CS. B) Condiciones de planeamiento, la conveniencia de un análisis más extenso de la red de saneamiento aguas abajo del punto de conexión colindante con el ámbito de estudio, se considera recomendable que éste, no sólo contemple la ordenación de volúmenes, sino que analice las alineaciones y rasantes convenientes en la tangencia con la línea de FFCC, definiendo las servidumbres con el mismo, así como las mejoras necesarias de las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad y telefonía. Adicionalmente, deberá redactarse posteriormente un proyecto de urbanización que defina la ejecución de las obras de urbanización complementarias que se deriven de la ordenación propuesta por el Planeamiento de Desarrollo, una vez aprobado, y con carácter previo a la concesión de licencia de edificación, si procede.

Lo que se informa a los efectos oportunos, quedando a su disposición para cualquier aclaración complementaria que pudieran necesitar. Atte.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/verificadorfirma.asp

Por tanto se considera insuficiente la infraestructura de abastecimiento existente, recomendándose el mallado de la red entre los ramales de 100mm de las calles La Iglesia y Los Barrancos con la existente al otro lado del FFCC mediante tubería de fundición dúctil de 150 mm.

Saneamiento y drenaje de pluviales

Considerando un coeficiente de retorno de 0,80, el caudal medio de aguas residuales domésticas sería de (0,53+0,43) l/s = 0,97 l/s y el caudal punta de aguas residuales domésticas sería de (1,600+1,30) l/s = 2,90 l/s

El caudal de pluviales aportado por las parcelas de referencia sería de (6,15+5,39) l/s = 11,54 l7s, adoptando los valores de cálculo específicos para Cercedilla.

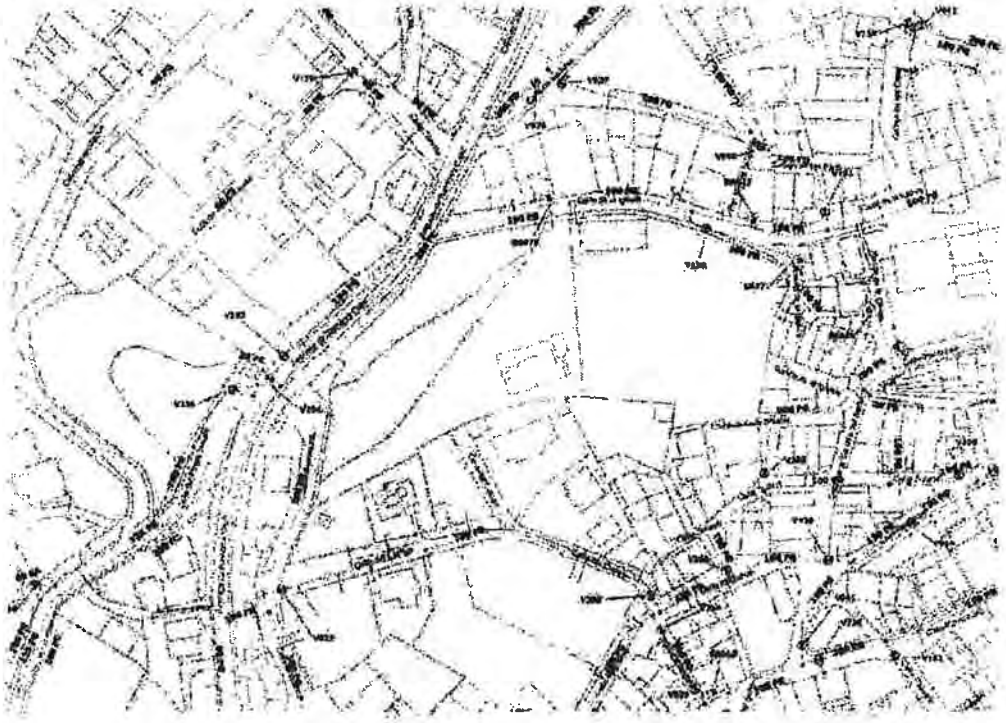
En consecuencia, el caudal máximo de aportación será de (7,75+6,69) l/s = 14,44 l/s.

Por consiguiente las condiciones de servicio esperadas en la zona serían las recogidas en el cuadro adjunto.

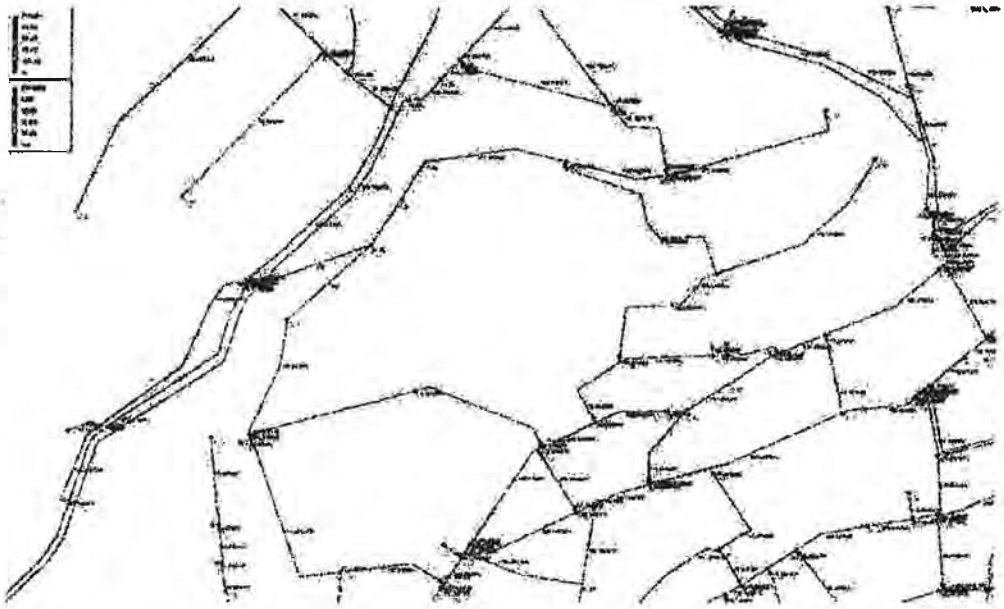
		Pre-Alivio
	Ámbito	A
Superficie (Ha)		0,05
Dotación de aguas domésticas: Tabla 34 pág 96, Dd (m³/viv/día)		
Viviendas multifamiliares Sv ≤ 120 m²		0,90
Viviendas multifamiliares 120 < Sv ≤ 180		1,05
Viviendas multifamiliares Sv > 180		1,20
Viviendas unifamiliares		1,20
V. nº de viviendas (ud)		
Viviendas multifamiliares Sv ≤ 120 m²		64,00
Viviendas multifamiliares 120 < Sv ≤ 180		0,00
Viviendas multifamiliares Sv > 180		0,00
Viviendas unifamiliares		0,00
Cr. Coeficiente de retorno		0,80
Caudal medio de aguas residuales domésticas, QDm (m³/d)	83,52	46,08
Caudal medio de aguas residuales domésticas, QDm (l/sg)	0,97	0,53
Caudal mínimo de aguas residuales domésticas, QDmin (l/sg)	0,24	0,13
Caudal punta de aguas residuales, Qp (l/sg)	2,90	1,60
Red Unitaria		
Caudal de aguas pluviales QP (l/sg), periodo retorno 15 años	11,54	6,15
Caudal máximo de diseño, Qmax (l/sg)	14,44	7,75
Pendiente (m/m)	0,0150	0,0150
DN (m) adoptado	0,4	0,40
Velocidad del agua		
Con caudal máximo de diseño, en general < 3 m/s, sin sobrepasar nunca los 5 m/s	1,04	0,87
Con caudal mínimo de diseño, en general, > de 0,60 m/s.	0,3	0,25
Llenado de la conducción		
Con caudal máximo de diseño, en residuales < 75%	7,79	5,87
Con caudal máximo de diseño, en pluviales < 85%	15,02	12,69
Con caudal máximo de diseño, en unitarias < 75%	16,74	12,39

Los puntos exteriores de recogida de la red general de saneamiento se sitúan en la calle de Los Barrancos, por donde discurre un colector de sección en galería de dimensiones 0,80x1,20m, muy próximo al vértice inferior izquierdo de la parcela en donde ya existe un pozo de posible conexionado. La pendiente del colector existente es elevada, ya que acompaña a la de la calle, y por tanto superior

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Código Seguro de Validación 1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación https://sede.cercedilla.es/absis/idl/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp



En un cuarto escenario, conexionando los ramales citados a la conducción de 200mm, que discurre paralela al FFCC, manteniendo el mismo diámetro existente o incluso subiéndolo a 125mm se producen presiones negativas, siendo necesario ampliar el diámetro de la conexión a 150mm, en cuyo caso la presión sería de 24,52 mca.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

CARLOS LINARES MERINO
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
COLEGIADO 5.228 Col

sería de 2,56 m/s., por lo que sería necesaria una conducción de diámetro d=250mm. con la que resultaría una velocidad de 1,66m/s.

CYII 2004 Tabla I	Tipología	Tamaño Vivienda	Superficie Parcela (m²)	Superficie Edificada (m²) Nº Viviendas	Superficie de Riego Sr(Ha)	Dotación m3/viv.día	Dotación l/m².día	Dotación m3/Ha.día	Qmedio (l/sg)
	Vivienda Multifamiliar	Sv<=120				0,9			
		120<Sv<=160				1,05			
		Sv>160				1,2			
	Vivienda Unifamiliar		Sp<=200			1,2			
			200<Sp<=400			1,6			
			400<Sp<=600			2,0			
			600<Sp<=800			2,5			
			800<Sp<=1.000			3,0			
	Uso Terciario, Dotacional o Industrial			Cualquiera			8,64		
	Zonas verdes comunes o públicas				S<=3			18	
					Sr>3			otras fuentes	
Actuación: Demandas Zonales									
A	Vivienda Multifamiliar	100		6.400		0,9			0,67
B	Vivienda Multifamiliar	100		5.260		0,9			0,55
Demanda Total (l/sg)									1,22
Caudal Punta Red (l/sg)									3,66
Coeficiente Punta Medio									3,00
(n) Coeficiente de Manning adoptado									0,013
D (mm)									150
Vmáx (m/sg)									0,67
Dn Necesario (mm)									83,40
Dn Adoptado (mm)									125
V Opunta con Dn adoptado (m/sg)									0,30
Q (l/m) Hidrantes									1.000
Q (l/sg) Hidrantes									16,67
Nº Hidrantes considerados									1
Qpunta+incendios (l/sg)									20,33
V Qpunta+incendios con Dn adoptado (m/sg)									1,66

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Código Seguro de Validación 1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellanoclasp/verificadorfirma.asp
Página 89 de 154

Dn Adoptado (mm)									100
V Qpunta con Dn adoptado (m/sg)									0,47

Considerando la apertura simultanea de dos hidrantes contraincendios de 1.000 l/m cada uno, obtendríamos un caudal máximo (Qpunta+incendios) de 36,99 l/s., para el que con una conducción de diámetro ϕ100mm, la velocidad sería de 4,71m/s., por lo que sería necesaria una conducción de diámetro ϕ150mm, con la que resultaría una velocidad de 2,09m/s.

CYII 2004 Tabla I	Tipología	Tamaño Vivienda	Superficie Parcela (m²)	Superficie Edificada (m²) Nº Viviendas	Superficie de Riego Sr(Ha)	Dotación m3/viv.día	Dotación l/m².día	Dotación m3/Ha.día	Qmedio (l/sg)
	Vivienda Multifamiliar	Sv<=120				0,9			
		120<Sv<=180				1,05			
		Sv>180				1,2			
	Vivienda Unifamiliar		Sp<=200			1,2			
			200<Sp<=400			1,6			
			400<Sp<=600			2,0			
			600<Sp<=800			2,5			
			800<Sp<=1.000			3,0			
	Uso Terciario, Dotacional o Industrial			Cualquiera			8,64		
	Zonas verdes comunes o públicas				S<=3			18	
					Sr>3			otras fuentes	
Actuación: Demandas Zonales									
A	Vivienda Multifamiliar	100		6.400		0,9			0,67
B	Vivienda Multifamiliar	100		5.280		0,9			0,55
Demanda Total (l/sg)									1,22
Caudal Punta Red (l/sg)									3,66
Coeficiente Punta Medio									3,00
(o) Coeficiente de Manning adoptado									0,013
D (mm)									150
Vmáx (m/sg)									0,67
Dn Necesario (mm)									83,40
Dn Adoptado (mm)									150
V Qpunta con Dn adoptado (m/sg)									0,21
Q (l/m) Hidrantes									1.000
Q (l/sg) Hidrantes									16,67
Nº Hidrantes considerados									2
Qpunta+incendios (l/sg)									36,99
V Qpunta+incendios con Dn adoptado (m/sg)									2,09

En un tercer escenario, considerando la red en su estado actual, suponiendo un hidrante en el ramal de la calle de La Iglesia y el otro en la calle de Los Barrancos, obtendríamos un caudal máximo (Qpunta+incendios) de 20,33 l/s., para el que con una conducción de diámetro ϕ100mm, la velocidad

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Código Seguro de Validación 1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

CARLOS LINARES MERINO
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
COLEGIADO 5.292

Además de lo recogido en el apartado B) Condiciones de planeamiento sobre la necesidad del Estudio de Detalle, la existencia de fondos de edificación superiores a los 15m, indicados en el epígrafe C) 2, requieren una ordenación de volúmenes y/o incluso la posible apertura de nuevos viarios públicos ,que den soporte a las infraestructuras básicas que vayan a dar servicio a los segundos fondos de edificación permitidos, detrás de los que se sitúan en línea de fachada de los viarios ya existentes. Esta ordenación de volúmenes, alineaciones o, en su caso, apertura de viarios, se realizará mediante el adecuado planeamiento de desarrollo.

ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE SERVICIOS

Conforme a lo solicitado, se analizan las infraestructuras básicas de competencia municipal (abastecimiento y saneamiento) existentes en su entorno, con objeto de verificar su adecuación a las necesidades demandadas por los futuros desarrollos posibles en la zona.

Abastecimiento de agua

Considerando una dotación de 0,9 m3/viv.día, el caudal medio de la demanda sería de 1,22 l/s, y adoptando un coeficiente punta medio de 3, resultaría un caudal punta de 3,66 l/s., para el que sería suficiente una conducción de diámetro ϕ100mm, con una velocidad de 0,47m/s.

CYII 2004 Tabla I	Tipología	Tamaño Vivienda	Superficie Parcela (m²)	Superficie Edificada (m²) Nº Viviendas	Superficie de Riego Sr(Ha)	Dotación m3/viv.día	Dotación l/m².día	Dotación m3/Ha.día	Caudal (l/sg)
	Vivienda Multifamiliar	Sv<=120				0,9			
		120<Sv<=160				1,05			
		Sv>160				1,2			
	Vivienda Unifamiliar		Sp<=200			1,2			
			200<Sp<=400			1,6			
			400<Sp<=600			2,0			
			600<Sp<=800			2,5			
			800<Sp<=1.000			3,0			
	Uso Terciario, Dotacional o Industrial			Cualquiera			8,64		
	Zonas verdes comunes o públicas				S<=3.			18	
					Sr>3			otras fuentes	
Actuación: Demandas Zonales									
A	Vivienda Multifamiliar.	100		6.400		0,9			0,67
B	Vivienda Multifamiliar	100		5.260		0,9			0,55
Demanda Total (l/sg)									1,22
Caudal Punta Red (l/sg)									3,66
Coeficiente Punta Medio									3,00
(n) Coeficiente de Manning adoptado									0,013
D (mm)									100
Vmáx (m/sg)									0,58
Dn Necesario (mm)									89,64

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Código Seguro de Validación 1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación https://sede.cercedilla.es/absis/idl/arx/idiarxabsaweb/castellano/verificadorfirma.asp
Página 87 de 154

- *Se permite la apertura de huecos para ventanas incluidos en el plano inclinado de la cubierta, así como la posibilidad de disposición de monteras, hasta alcanzar para la totalidad de la superficie de huecos, la proporción del 20 % del faldón donde se sitúen.*
- *Por encima de los faldones de cubierta se admite el remate de chimeneas y conductos de ventilación, así como la instalación de antenas, pararrayos o similares, según establezca el resto de la Normativa municipal, quedando prohibido todo otro tipo de volúmenes.*
- *Se admitirá la continuidad vertical en la planta segunda de los muros de fachadas y medianeros de la planta primera, siempre que los mismos puedan ser considerados testeros por quedar incluidos entre dos faldones de cubierta de vertientes opuestas, cualesquiera que sea la configuración de la cubierta. En los testeros a fachadas se podrán abrir huecos de iluminación y ventilación, estableciéndose una correspondencia con los huecos de las plantas inferiores y una disminución en la superficie de los huecos.*

Se permiten sótanos bajo rasante.

La edificabilidad se definirá por aplicación a cada parcela de las siguientes reglas sobre retranqueos y patios interiores :

1. *Cuando el fondo del solar sea igual o menor a 15 metros, podrá ser edificado en su totalidad, siempre que cumpla las condiciones higiénico sanitarias.*
   Los huecos para luces de habitaciones y locales podrán abrirse a la vía pública o a patio de parcela de una dimensión mínima tal que se pueda inscribir en ellos un círculo de 3 metros de diámetro. Este diámetro será de 4 metros en los locales vivideros (dormitorios, estares, despachos, cocinas, etc.).

2. *Cuando el fondo del solar sea superior a 15 metros, se edificará un primer cuerpo de 15 m. de fondo. En la parte que exceda de dicho fondo, la ocupación será como máximo del 50%. La dimensión de los patios interiores será tal que pueda inscribirse en un círculo de 3 m. de diámetro, siendo de 6 m como mínimo la distancia perpendicular a los huecos vivideros.*

3. *Cuando las características del uso lo requieran, se podrá ocupar la totalidad del solar en todo su fondo, cualquiera que sea el mismo, con un máximo de una planta, con las siguientes condiciones:*
   A) La altura libre de esta planta no excederá de 3, 50 m.
   B) El incremento de volumen en planta baja, que con la aplicación de esta norma se obtiene, deberá ser reducido, en las siguientes plantas del que se obtuviera con la aplicación de los apartados 1 ó 2.
4. *La edificación se situará sobre alineaciones exteriores, con las siguientes excepciones :*
   - *Cuando los edificios colindantes correspondientes a alguna de las calles en que recaiga la nueva edificación estén retranqueados a efecto de crear jardines delanteros, ésta se situará igualmente retranqueada respecto de dicha calle, estableciéndose una continuidad entre las fachadas.*
   - *Cuando un solar no cuenta con colindantes sobre una misma calle, podrá optarse entre situar la edificación sobre la alineación exterior o retranqueada, en cuyo caso el retranqueo no será inferior a 3 m.*

   En este caso, midiéndose los 15 m de fondo desde la fachada de la edificación.
   Asimismo podrá retranquearse respecto del linderos del fondo, contando en ese caso como mínimo con 3 m de retranqueo.

En consecuencia, para los terrenos de referencia, la situación de aplicación corresponde al epígrafe 2 de la Norma, por lo que la edificabilidad esperada en la zona sería de 6.400 m².

Considerando un tamaño medio de superficie construida por vivienda de 100 m² en tipología multifamiliar, como corresponde al casco antiguo, los 6.400 m² edificables permitirían la construcción de 64 viviendas más en la zona.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/mostellano/asp/verificadorfirma.asp

C) Condiciones de volumen:

La altura máxima será de 3 plantas (baja + 2) de las cuales, la planta segunda será bajo cubierta abuhardillada.

La altura máxima permitida será de siete metros y vendrá determinada por la distancia, medida, desde el punto medio de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, hasta el punto de intersección entre el paramento de fachada y la parte inferior del forjado inclinado de la cubierta. La misma altura máxima deberá observarse en la fachada opuesta del fondo de parcela, patio o medianería, siempre que no exista una diferencia de cota superior 2.5 m.

La diferencia de cota, indicada en el artículo II.5.2.1. entre los extremos de cada fracción en que debe queda divida la construcción, no podrá exceder los 1,5 m.

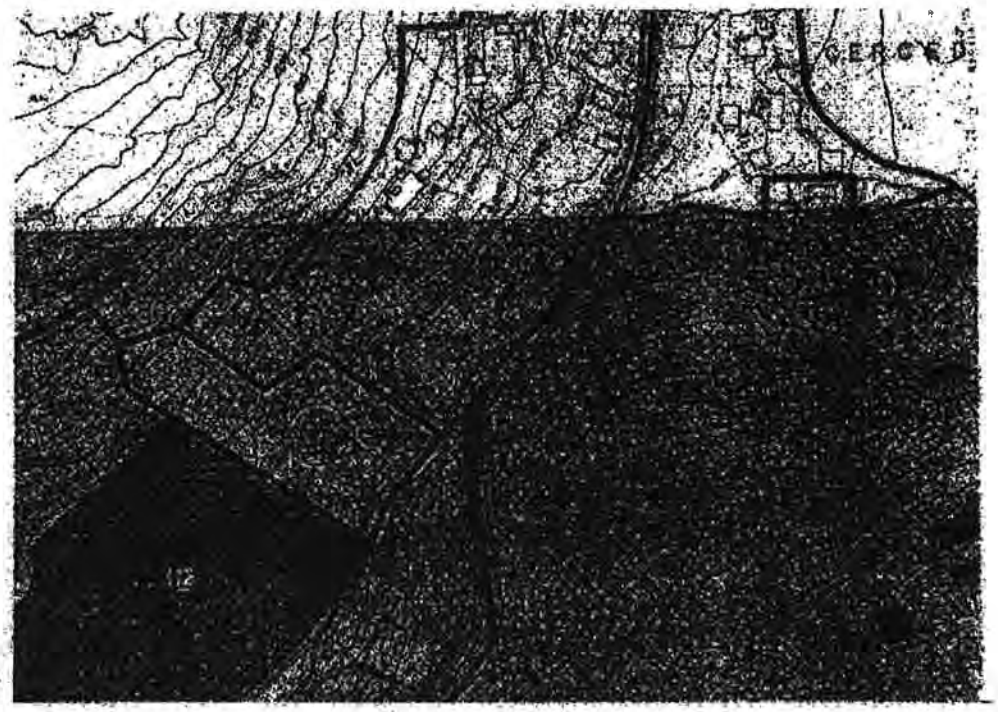
La cubierta de la edificación cumplirá con las siguientes condiciones:

- *Los faldones de cubierta contarán con una pendiente mínima de 20° y máxima de 25° sin quiebros admitiendo superar este límite en casos singulares y en función de las edificaciones existentes colindantes, quedando prohibidas las cubiertas planas. Se situarán por debajo de los planos que forman 25° con el plano horizontal, y que tienen su arranque en las aristas definidas por la intersección de las cara superior del plano inclinado de cubierta con las fachadas o muros medianeros correspondientes. La altura máxima que puede alcanzar la cumbrera desde el arranque del plano inclinado al punto más alto de la edificación será de 4, 30m., correspondiendo con el máximo fondo del solar.*

- *Las cubiertas contarán con aleros volados en todas sus fachadas. Su construcción se realizará con elementos ligeros correspondientes, exclusivamente al sostén de los elementos de cubrición, prohibiéndose el vuelo de los forjados. La dimensión de estos aleros, medida perpendicularmente a los paramentos de las fachadas respectivas, será como máximo del 10%del ancho de la calle, si bien no superarán en ningún caso 1.00 m. ni será inferior a 0,40 m. La pendiente de los aleros será continuación de la de los faldones de cubierta. Se prohíbe el libre vertido de las aguas a la vía pública.*

- *Por encima de los faldones de cubierta que viertan a fachadas exteriores o interiores se admitirá la construcción de buhardillas, quedando la envolvente de las mismas definida como sigue :*
- *Los paños laterales serán verticales, el paño frontal será vertical y acristalado y la cubierta será de libre configuración, respetando los mismo límites de pendiente que los faldones de cubierta.*
- *El paño frontal de cada buhardilla contará con un retranqueo mínimo equivalente al espesor del muro de fachada, respecto de los planos de la misma a que vierte el faldón en que se sitúa y su cubierta alcanzará como máximo la cota de 0,40 m. por debajo de la cumbrera del mismo faldón y hasta 1, 7 m. desde el punto de arranque.*
- *Se ejecutarán con idénticos materiales que las fachadas y cubiertas del resto de la edificación.*
- *El caballete de la buhardilla alcanzará como máximo la cota de 0,40 m. por debajo de la cumbrera del mismo faldón.*
- *La suma de los anchos de las buhardillas no excederá de 1/3 de la longitud total de la fachada a que vierte el faldón en que se sitúan. Cuando se proyecten secuencias de buhardillas a distancias regulares, estas serán de idéntico diseño; cuando se proyecten fachadas con huecos a ritmos regulares, las buhardillas se situarán en los ejes de los huecos de las plantas inferiores.*
- *El retranqueo desde el lindero hasta el paramento de fachada será como mínimo 1,00 m., los anchos del frente no superan el 1,5 m. y la separación entre buhardillas no será inferior a 1,5 veces el ancho de las mismas.*

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/pastellanexosVerificadorfirma.asp



B) Condiciones de planeamiento:

Las parcelas o polígonos integrantes de este sector se podrán desarrollar directamente o a partir de estas Normas. Se exceptúan los polígonos que, por su escaso grado de desarrollo, requieren de un Estudio de Detalle previo.

- Se permiten les siguientes usos:
  1. vivienda en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª (apart. sup. útil mín. 45m²).
  2. comercio en todas sus categorías.
  3. oficinas en todas sus categorías.
  4. garaje-aparcamiento en todas sus categorías.
  5. industria en categorías 1, 2, 3 y 4, excepto ganadería.
  6. Residencias colectivas en todas sus categorías.
  7. espectáculos en categoría 1ª.
  8. reunión y recreo en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
  9. religioso en todas sus categorías.
  10. cultural en todas sus categorías.
  11. deportivo en categoría 1ª.
  12. sanitario en categorías 1ª, 2º y 3ª.
  13. otros servicios públicos en categorías 1ª, 3ª y 4ª.

-Usos prohibidos: los restantes.

En el caso que nos ocupa, dado el escaso grado de desarrollo, se requiere un Estudio de Detalle previo.

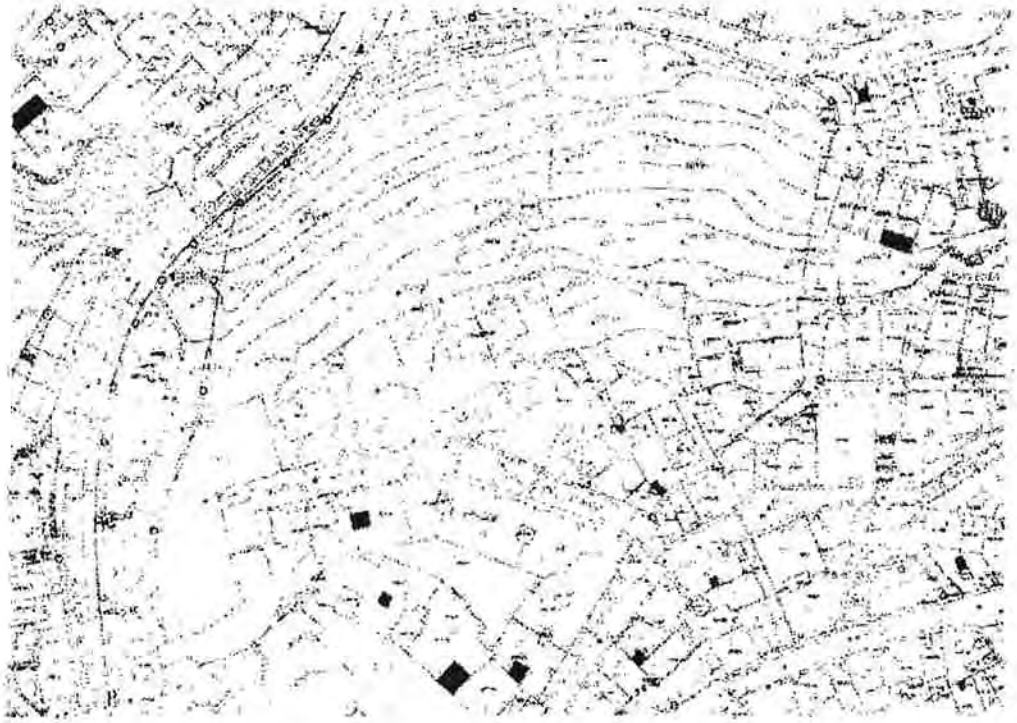
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/aspfverificadorfirma.asp

SITUACIÓN GEOGRÁFICA

Los terrenos de referencia, lindan al Norte con la calle de La Iglesia, al Oeste con el FFCC Cercedilla Navacerrada y calle de Los Barrancos, al Sur con parcelas edificadas sobre la calle del Campo y al Este con la PARCELA CATASTRAL 0809101VL1100N (Calle Iglesia 13, 4.132 m²), de suelo edificar con algunas construcciones en estado ruinoso.

SITUACIÓN TOPOGRÁFICA

Topográficamente, los terrenos de referencia se encuentran entre la cota 1.221,55, en la intersección de la calle de La Iglesia con el FFCC Cercedilla Navacerrada, y la cota 1.208,57, en orientación noroeste – sureste, lo que supone un desnivel de 12,98 m, que se salva en una longitud de 61,59m, con una pendiente media del 21,07%..



SITUACIÓN URBANÍSTICA

Resultan de aplicación las *Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cercedilla y Modificación Puntual de las mismas, relativa a los parámetros de ordenación de la Norma Zonal CS, correspondiente al Casco Antiguo, que fue aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el día 27 de junio de 2000, que hacen aplicación en el actual ámbito de la Zona CS Casco Antiguo, y que alcanza sus apartados C) Condiciones de Volumen y D) Condiciones Estéticas.*

Artículo 2.6.1. Suelo

A) Ámbito territorial:

Los terrenos se encuentran clasificados como Suelo Urbano, en la zona delimitada como Casco Antiguo (CS), según se detalla en el Plano de Clasificación y Usos del Suelo (CUS) adjunto.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/pages/loginpage/verificadorfirma.asp

CARLOS LINARES MERINO
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
COLEGIADO 6.299

s/Rf°. – Alineaciones 2017/7-1392
n/Rf°. –

miércoles, 20 de junio de 2018

AYUNTAMIENTO
CERCEDILLA
MADRID

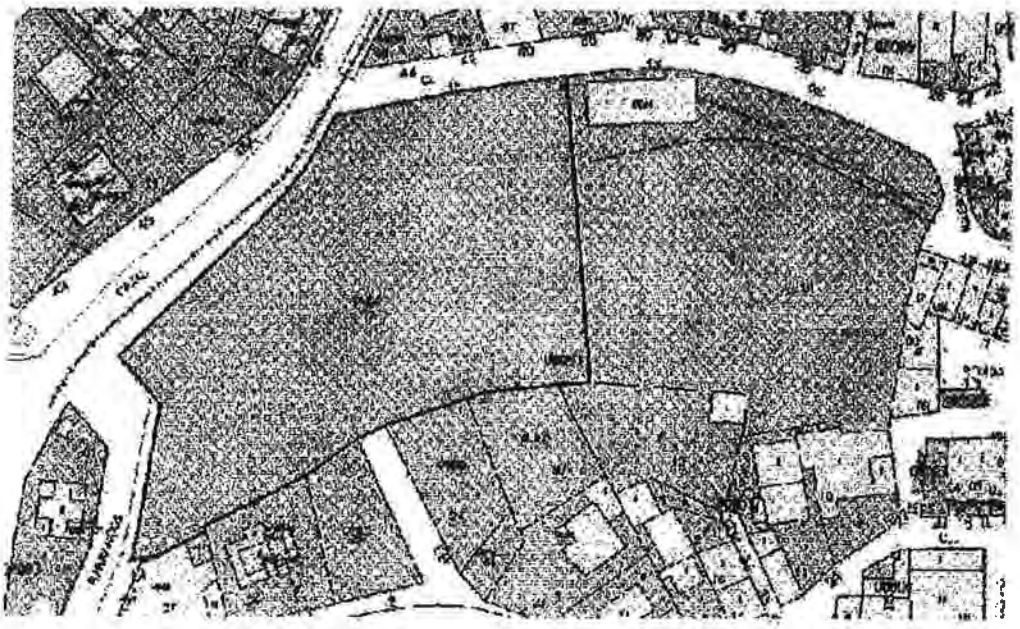
A/A Alcalde-Presidente

ASUNTO: DETERMINAR SI LAS INFRAESTRUCTURAS QUE RODEAN LOS TERRENOS SITOS EN LA C/ IGLESIA Nº 15 CON REFERENCIA CATASTRAL 0809128VL1100N0001MW REÚNEN LAS CONDICIONES NECESARIAS PARA SOPORTAR LAS NUEVAS PRESTACIONES DE LAS VIVIENDAS A REALIZAR CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 6.400 M2 DE EDIFICACIÓN.

Se redacta el presente informe, según petición recibida en mi buzón de notificaciones electrónicas, mediante oficio del Alcalde-Presidente, de referencia ***Alineaciones 2017/7-1392***, puesto a mi disposición con fecha 6/3/2018, conforme al acuerdo alcanzado en la Comisión Informativa de Urbanismo realizada el día 28 de febrero de 2018, sobre la finca de referencia catastral **0809128VL1100N**, *para que se determine si las infraestructuras a las que rodea el terreno reúnen las condiciones necesarias para soportar las nuevas prestaciones de las viviendas a realizar con una superficie aproximada de 6.400 m2 de edificación.*

SITUACIÓN CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL: **0809128VL1100N**
Localización: CL IGLESIA 15 Suelo, 28470 CERCEDILLA (MADRID)
Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie gráfica: 5.008 m2



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp

AYUNTAMIENTO
CERCEDILLA
MADRID

A/A Alcalde-Presidente

CARLOS LINARES MERINO
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
COLEGIADO 5.292

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	1eb9bf971802441a942f103c5b9202c2001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idl/arx/idlarxabsaweb/portal/paginaverificadorfirma.asp

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)
Plaza Mayor, 1 – 28470 CERCEDILLA (Madrid) – Telfs. 91-852.57.40 Fax. 91-852.22.00
E-Mail info@cercedilla.es www.cercedilla.es

EL MATOJO SL

28470 CERCEDILLA
MADRID

ALINEACIONES 2017/7 1392

D. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA

NOTIFICA

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión de carácter ORDINARIO ordinaria celebrada con fecha 27 de febrero de 2019, (actuando al amparo del Decreto de delegación 528/2015 y ampliación de competencias 950/2015), adoptó, entre otros, el acuerdo del tenor literal siguiente:

2.4.-ALINEACIONES 2017/7 1392.
El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

ALINEACIONES 2017/7 1392
PRP2019/41
Ref.: JV/ig

El Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente, Urbanizaciones, Personal, Obras, Servicios y Aguas tiene a bien formular a la Junta de Gobierno Local, la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita de fecha 31/07/2017, por **EL MATOJO SL, con NIF B79322905**, y número de Registro General de Entrada 2017/4932 mediante la que solicita alineación oficial de la finca situada en Calle Iglesia, Nº15 con referencia catastral Urbana 0809128VL1100N 0001 MW, a la que acompaña plano de situación.

Resultando que con fecha 18 de enero de 2018, se emite informe por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Santiago Causapie Olivares del tenor literal siguiente:

"=D. SANTIAGO CAUSAPIÉ OLIVARES, ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL
ASUNTO: *Escrito presentado por D. Luis Cerrillo Arias, en representación de "El Matojo" mediante el que solicita Alineación Oficial para la finca sita en la c/ Iglesia Nº 15, con referencia catastral 0809128VL1100N0001MW.*

Firma 1 de 1 | RICARDO DE SANDE TUNDIDOR | 28/02/2019 | SECRETARIO GENERAL

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	90853f7527ee48d08de7d027d22950c5001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/verificadorfirma.asp
Metadatos	Clasificador: Notificación RAW -

***INFORME**: La finca de referencia situada en suelo urbano y de desarrollo directamente por las N.N.S.S. mediante la Ordenanza Casco Antiguo, tiene fachada a la prolongación de la c/ Barrancos, c/ de la Iglesia y C/ Sin nombre que arranca en la C/ Campo.*

Tanto en la C/ Barrancos como en la C/ De la Iglesia ya existe antecedentes de alineación en fincas anexas o próximas, mediante las alineaciones aprobadas por la Junta de Gobierno Local a la mercantil Espiral 5, S.L. En ambas calles la anchura marcada es de 10 metros. La anchura a la C/ sin nombre corresponde a su frente y que seguían las alineaciones aprobadas en su día es de 8 metros. Así mismo en aplicación de la Ordenanza Casco Antiguo y del artículo 1.5.17 "línea de edificación" en los acuerdos antes mencionados se estableció la línea de edificación a 3 metros de la alineación oficial con el fin de situar un pequeño jardín en fachada tal y como define la N.N.S.S.

La alineación en la prolongación de la C/ Barrancos se realiza en paralelismo a la línea del ferrocarril de Cercedilla-Cotos siguiendo la misma curva que dicha línea , aplicando la nueva Ley 38/2015, de 29 de septiembre del Sector Ferroviario, por lo que la calle de 10 metros se ha implantado desde la línea de la arista exterior de la explanación, y la línea de edificación a partir de 20 metros de la línea de la arista de la explanación tal y como se señala en el artículo 15 de dicha Ley, si bien dicha línea puede sufrir modificaciones en función de la características de la línea.

Dada la especial complejidad de las alineaciones y rasantes a tratar y tomando como base la anchura de los viales de 10 metros y una línea de edificación de 3 metros, se considera que rúenme las condiciones necesarias que en aplicación del artículo 53 de la Ley 9/2001 del duelo de la Comunidad de Madrid se formule el correspondiente "Estudio de Detalle de Manzana" mediante esta figura se concrete la definición de los volúmenes edificables de acuerdo con la especificaciones del planeamiento vigente y el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuya tramitación se realizara según el artículo 60 y 61 de la LSCM correspondiendo la aprobación definitiva al Pleno de la Corporación, previa solicitud del correspondiente Informe de Adif a los efectos de la Ley 38/2015

Se adjunta plano de las alineaciones=En Cercedilla, a fecha de firma electrónica =El arquitecto técnico municipal(FIRMADO)"

Visto el informe aclaratorio realizado por el arquitecto técnico municipal de fecha 8 de febrero de 2019, del tenor literal siguiente:

"=D. SANTIAGO CAUSAPIÉ OLIVARES, ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

***ASUNTO:** Aclaración referente a las alineaciones del Estudio de Detalle.*

***INFORMA:** El articulo 53 punto 2º) apartado a) establece que estas alineaciones serán las interiores para la ordenación de volúmenes. Las exteriores vienen marcadas por el planeamiento general, tal es el caso actual, que la alineación exterior la marca las N.N.S.S. =Cercedilla, 8 de febrero de 2019=Fdo. Santiago Causapié Olivares=ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL(firmado)"*

Firma 1 de 1 | RICARDO DE SANDE TUNDIDOR | 28/02/2019 | SECRETARIO GENERAL

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	90853f7527ee48d08de7d027d22950c5001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/verificadorfirma.asp
Metadatos	Clasificador: Notificación RAW -

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)
Plaza Mayor, 1 – 28470 CERCEDILLA (Madrid) – Telfs. 91-852.57.40 Fax. 91-852.22.00
E-Mail info@cercedilla.es www.cercedilla.es

Dada cuenta de la propuesta formulada por Tesorería, respecto a la liquidación económica de la Tasa de Licencia (Alineación), en virtud de la correspondiente Ordenanza Fiscal vigente, por importe de 62,51€

Esta Concejalía propone:

PRIMERO.- Determinar la alineación oficial de la finca sita en la Calle Iglesia, Nº15 con referencia catastral Urbana 0809128VL1100N 0001 MW solicitada por **EL MATOJO SL, con NIF B79322905,** de conformidad con los informes técnicos emitidos en fecha 18 de enero y 8 de febrero del año en curso. Se acompaña el Plano de la Alineación Oficial solicitada.

Todo ello sin perjuicio de terceros y dejando a salvo el derecho de propiedad.

SEGUNDO.- Aprobar la liquidación en concepto de tasa por licencias urbanísticas (alineación), por importe de **62,51 €.**

TERCERO.- Notificar al interesado, **previo abono de la liquidación aprobada** en el punto segundo.

No obstante, la Junta de Gobierno Local, acordará lo que estime oportuno.

Cercedilla, a fecha de firma electrónica
EL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La Junta de Gobierno Local adopta el siguiente
ACUERDO

ÚNICO.-Aprobar en todos los términos la Propuesta nº 2019/41 anteriormente transcrita, dando cumplimiento a lo recogido en la misma.

Contra el presente acuerdo, podrá interponer los siguientes recursos:

1.- **REPOSICIÓN**.- Con carácter potestativo ante la Junta de Gobierno Local, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de esta notificación. Si el acto no fuera expreso, el solicitante y otros posibles interesados podrán interponer recurso de reposición en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

2.- **CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**. Ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición; o en el plazo de seis meses a contar desde el siguiente a aquél en que se produzca la desestimación por silencio del recurso de reposición.

Podrá interponerse directamente el recurso ante el juzgado de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de esta notificación.

3.- **REVISIÓN**. Ante la Junta de Gobierno Local, según los plazos y objeto previstos en el artículo 125 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

4.- Cualquier otro que estime conveniente

Cercedilla, 28 de febrero de 2019
EL SECRETARIO GENERAL

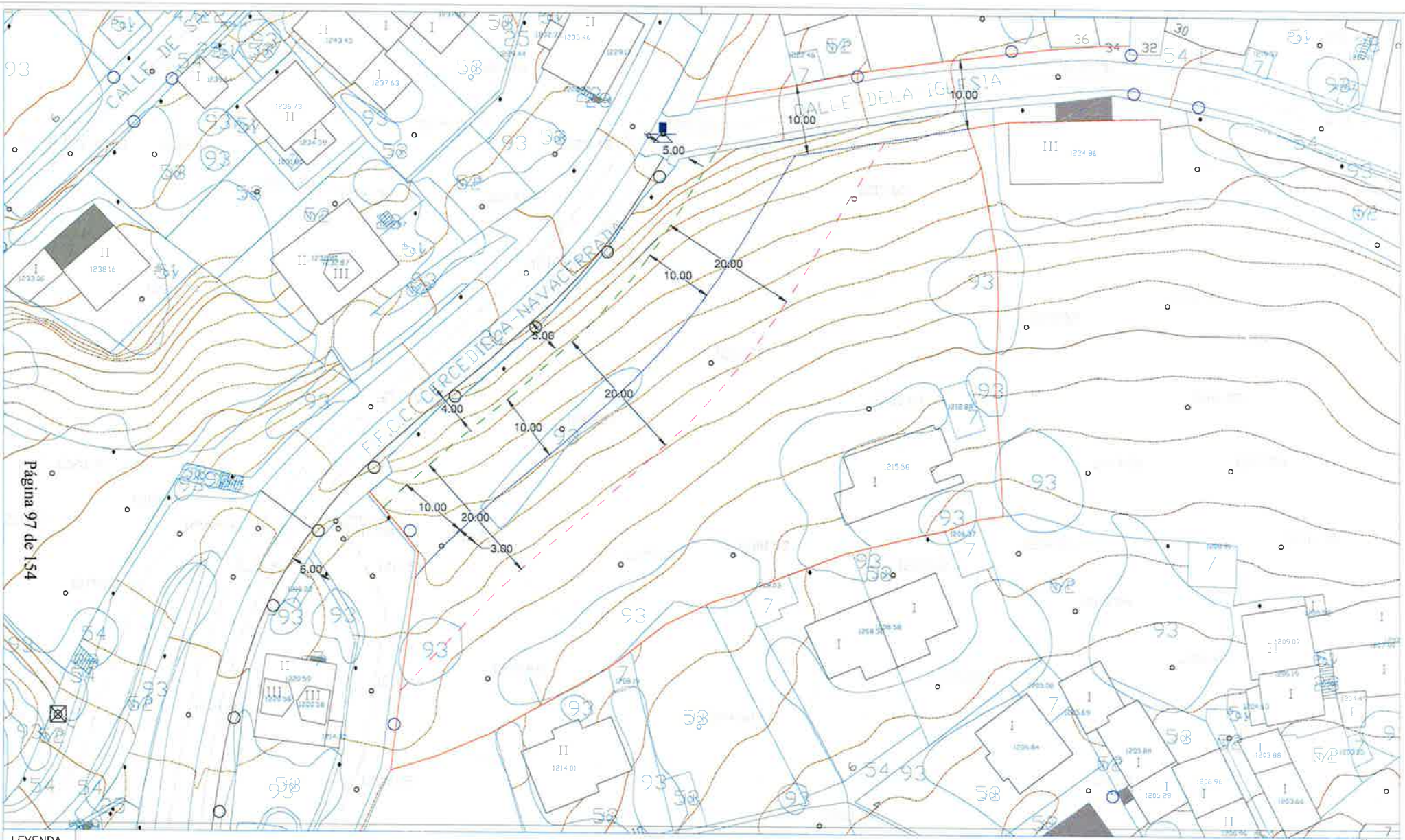
Firma 1 de 1
RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
28/02/2019
SECRETARIO GENERAL

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	90853f7527ee48d08de7d027d22950c5001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/verificadorfirma.asp
Metadatos	Clasificador: Notificación RAW -

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)
Plaza Mayor, 1 – 28470 CERCEDILLA (Madrid) – Telfs. 91-852.57.40 Fax. 91-852.22.00
E-Mail info@cercedilla.es www.cercedilla.es

Firma 1 de 1		
RICARDO DE SANDE TUNDIDOR	28/02/2019	SECRETARIO GENERAL

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	90853f7527ee48d08de7d027d22950c5001
Url de validación	https://sede.cercedilla.es/absis/idl/arx/idiarxabsaweb/castellanoasp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Clasificador: Notificación RAW -



LEYENDA

Alineación oficial

Alineación propuesta

Dominio Público Renfe

Dominio Público Renfe

N

Ayuntamiento de Cercedilla

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Plaza Mayor, 1
28470, Cercedilla (Madrid)

TÍTULO DEL PLANO

ALINEACIÓN
FINCA IGLESIA Nº15

ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

SANTIAGO CAUSAPIE OLIVARES
Arquitecto Técnico Municipal

FECHA:
Febrero 2018

ESCALA:
1:500

DESIGNACIÓN DEL PLANO:

PLANTA

Nº PLANO:

P-01

ACLARACIONES A LAS CUESTIONES PLANTEADAS VERBALMENTE POR EL ARQUITECTO MUNICIPAL EN REUNIÓN DE 11 DE MARZO DE 2021 EN EL AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA EN RELACIÓN CON EL *"ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES, DEFINICIÓN DE RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA CATASTRAL DEL Nº 15 DE LA CALLE IGLESIA, PERTENECIENTE A LA MANZANA DELIMITADA POR LAS SIGUIENTES CALLES DEL CASCO TRADICIONAL DE CERCEDILLA: .- AL NORTE: DE LA IGLESIA, .- AL ESTE DE NORTE A SUR: RONDA DE LA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS, .- AL SUR: DEL CAMPO, Y .- AL OESTE: BARRANCOS, Y EMPALME BARRANCOS/DE LA IGLESIA, Y, AL NOROESTE, POR LA LINEA C9 DEL FERROCARRIL DE CERCANIAS DE MADRID DENOMINADO FERROCARRIL ELÉCTRICO DEL GUADARRAMA"*, PRESENTADO PARA SU APROBACIÓN INICIAL EN EL REGISTRO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA EL 4 DE MARZO DE 2020 (ENTRADA Nº 2020/1925).

0.-Presentación

El presente documento de "ACLARACIONES…" se aporta al expediente del referido "ESTUDIO DE DETALLE DEL Nº 15 DE LA CALLE IGLESIA" iniciado el 4 de marzo de 2020 (entrada nº 2020/1925) en aplicación del artículo 53.1.e de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administrciones Públicas:

> ***Artículo 53. Derechos del interesado en el procedimiento administrativo.***
> 1. Además del resto de derechos previstos en esta Ley, los interesados en un procedimiento administrativo, tienen los siguientes derechos:
> …
> e) A formular alegaciones, utilizar los medios de defensa admitidos por el Ordenamiento Jurídico, y **a aportar documentos en cualquier fase del procedimiento anterior al trámite de audiencia, que deberán ser tenidos en cuenta por el órgano competente al redactar la propuesta de resolución.**
> …

Galapagar, 20 de Julio de 2021

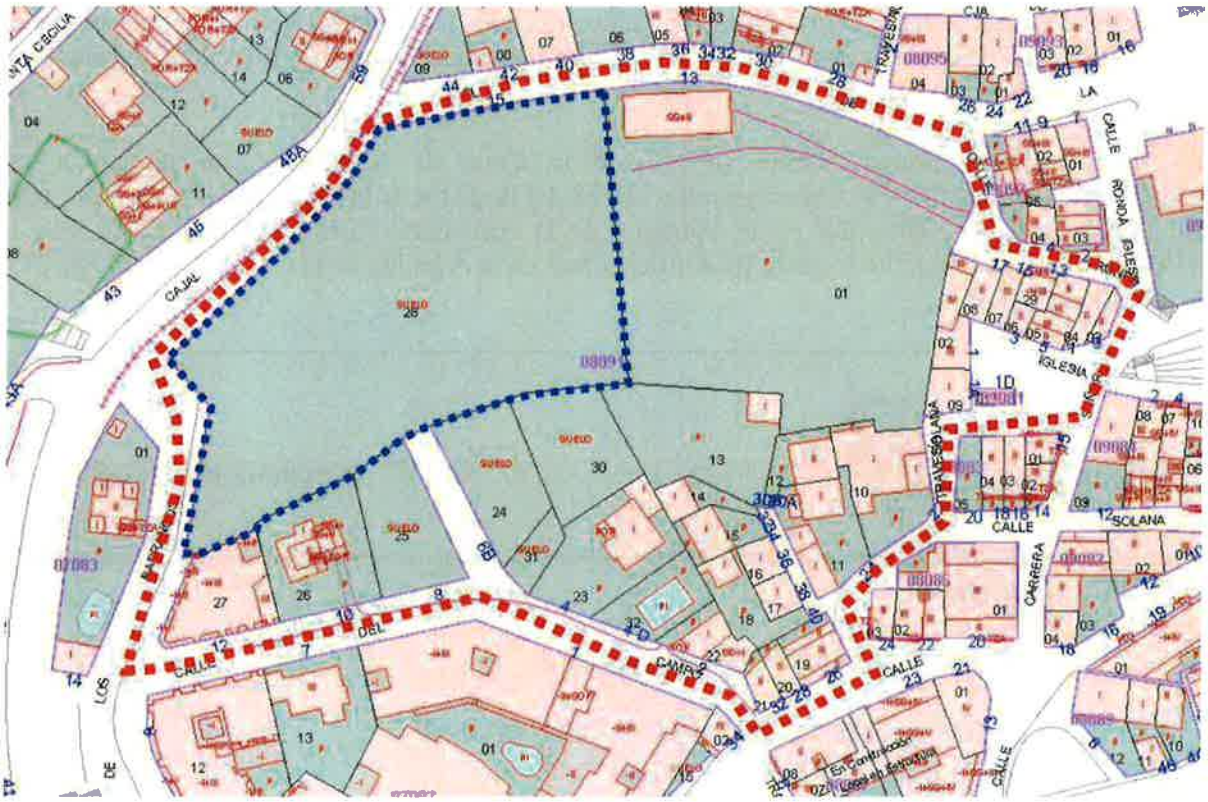
Fdo: Alredo Carda Abella. Técnico Redactor.

1. Comprobar la relación de propietarios afectados.
2. Promotor: EL MATOJO SL.- Acreditar propiedad.

Tal y como consta en el Estudio de Detalle (página 4) presentado para su tramitación municipal en marzo de 2020, el ámbito del mismo corresponde a la manzana del Casco Tradicional del núcleo urbano de Cercedilla delimitada por las siguientes calles:

.- al Norte: de la Iglesia,
.- al Este de Norte a Sur: Ronda de la Iglesia, Travesía Solana, Solana, Registros,
.- al Sur: del Campo,
.- al Oeste: Barrancos, y empalme Barrancos/de la Iglesia
.- y, al noroete, por la línea C9 del ferrocarril de Cercanías de Madrid denominado Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama".

Este ámbito se divide en dos:



Delimitación de la manzana objeto del Estudio de Detalle y del nº 15 de la calle de la Iglesia sobre la cartografía catastral.

.- la parcela del nº 15 de la Calle de la Iglesia con Referencia Catastral 0809128VL1100N0001MW (finca registral nº 2.588 del Registro de la Propiedad nº 2 de San Lorenzo de El Escorial) , que ocupa (4.940,15 m2 de superficie) el 32,8 % de la superficie total de la manzana (15.059,02 m2 de superficie), y se sitúa en la esquina Noroeste de la misma.

.- y el resto de las parcelas de la manzana (10.118,80 m2 de superficie) formado por 31 parcelas catastrales, con una estructura parcelaria irregular y compleja (propia de un núcleo tradicional de montaña), con muy diversos grados de compactación por la edificación residencial, con una mezcla también compleja de tipologías tradicionales y renovadas o actuales, y con un predominio claro de la edificación compacta en manzana cerrada irregular de dos y tres plantas de altura.

En el primer ámbito (la parcela del nº 15 de la calle de la Iglesia), el Estudio de Detalle, en aplicación de las prescripciones expresas municipales (ver página 10 del Apartado 1.1. Antecedentes del Estudio de Detalle), desarrolla la exacta definición de las alineaciones y rasantes oficiales y de la ordenación de volúmenes de la parcela.

En el segundo ámbito (las 31 parcelas catastrales restantes de la manzana), el Estudio de Detalle, en aplicación del artículo 53.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

> Artículo 53. Función y límites.
> 1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

el Estudio de Detalle tiene como único contenido funcional la comprobación de que la ordenación de detalle del nº 15 de la Calle de la Iglesia no afecta a las alineaciones y rasantes consolidadas de sus 31 parcelas catastrales.

El propietario del primer ámbito (nº 15 de la Calle de la Iglesia con referencia catastral 0809128VL1100N0001MW, finca registral nº 2.588 del Registro de la Propiedad nº 2 de San Lorenzo de El Escorial, con el 100% del plano dominio, es la mercantil "EL MATOJO S.L"., con CIF nº 879322905, y con domicilio a efecto de notificaciones en la Avenida de la Constitución nº 84, CP 28460 Los Molinos (Madrid).

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE:

REGISTRO DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL Nº2

Fecha de Emisión: UNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO

Peticionario: CERMOL 79 SA

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 2588 DE CERCEDILLA

CRU: 28131000247389

Naturaleza de la finca: RUSTICA.

SITIO CERRO COLGADO

ANTON AL CERRO COLGADO

Superficie del terreno: 13973 m2.

Linderos:

Norte, CAMINO DEL BARRANCO Y FERROCARRIL ELECTRICO DEL GUADARRAMA.

Sur, JUAN MONTALVO.

Este, FINCA DE MANUEL ALVAREZ.

Oeste, CAMINO DEL BARRANCO.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MATOJO SL	A79322905	3353	207	165	4

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por titulo de aportacion.

Formalizada en escritura con fecha 20/12/89, autorizada en MADRID, GONZALO GERONA PEÑA, nº de protocolo 3.899.

Inscripción: 4ª Tomo: 3.353 Libro: 207 Folio: 165 Fecha: 17/08/2004

CARGAS

NO hay cargas registradas

http://www.registradores.org Pág. 2

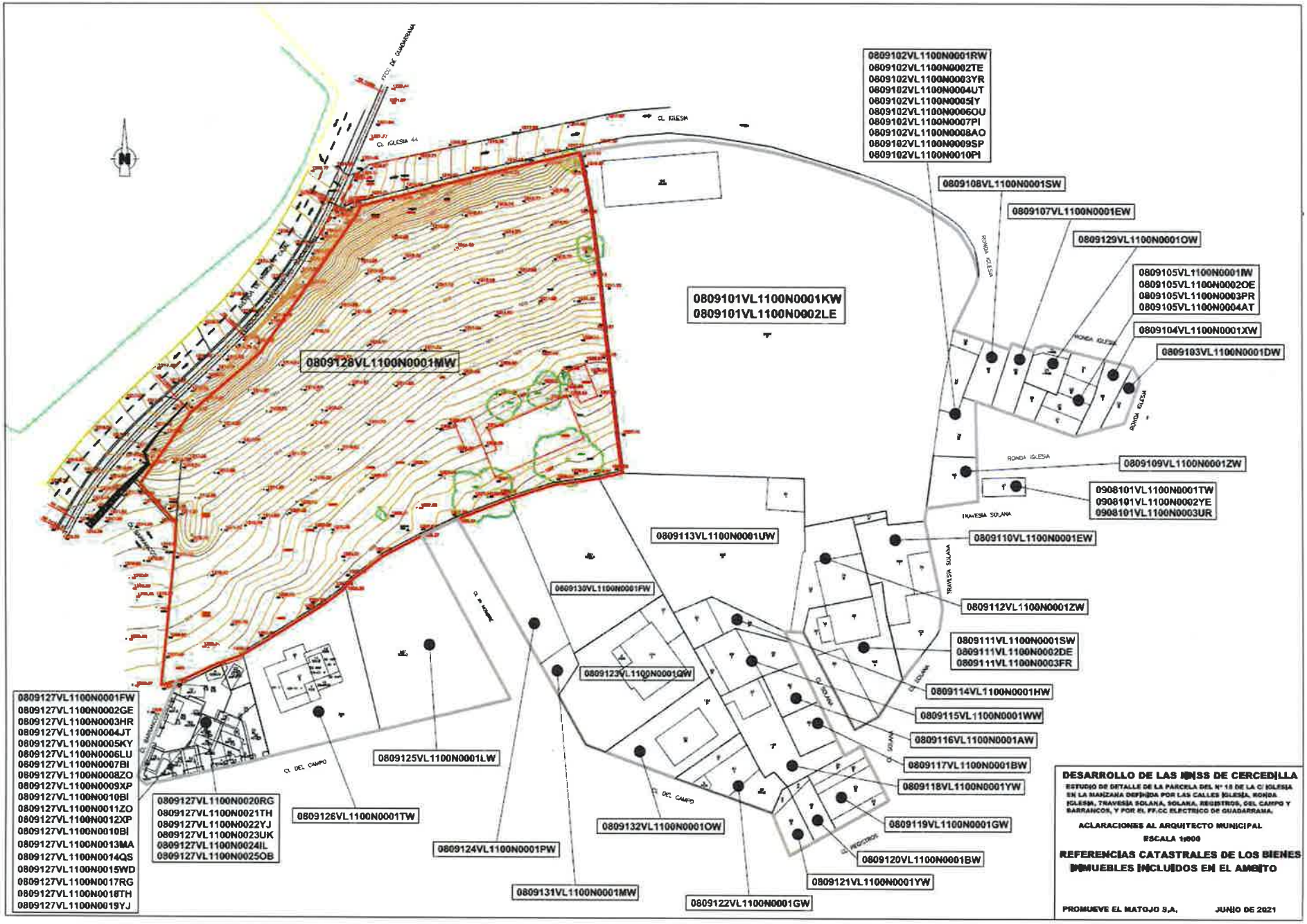
La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212100121884843
Huella: b2d2f54e-a6e209c3-3ac1f71a-4681863b-f44f1914-7aa64611-33cfc8f5-616658d2

En aplicación de los artículos 60 y 59.4.b) 1º de la Ley 9 2001 de suelo de la CAM

Artículo 60. Procedimiento aprobación de los Estudios de Detalle…
El procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle y los Catálogos de bienes y espacios protegidos elaborados con carácter independiente se sustanciará en la forma dispuesta en el artículo anterior, …

Artículo 59. Procedimientio de aprobación de los planes Parciales y Especiales.
…
4. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales de iniciativa particular.
…
b) Aprobado inicialmente el Plan, la instrucción del procedimiento se desarrollará conforme a lo dispuesto en el número 2, salvo lo siguiente:
1.º La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública **deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.**

la aprobación inicial del Estudio de Detalle y la pararela apertura del trámite de información pública, deberá notificarse a los propietarios de su segundo ámbito: las 31 parcelas catastrales restantes de la manzana. Estos propietarios constan en el padrón municipal del IBI, cuyas referencias catastrales se adjuntan en el plano y la tabla siguientes:


0809102VL1100N0001RW
0809102VL1100N0002TE
0809102VL1100N0003YR
0809102VL1100N0004UT
0809102VL1100N0005IY
0809102VL1100N0006OU
0809102VL1100N0007PI
0809102VL1100N0008AO
0809102VL1100N0009SP
0809102VL1100N0010PI
0809108VL1100N0001SW
0809107VL1100N0001EW
0809129VL1100N0001OW
0809105VL1100N0001IW
0809105VL1100N0002OE
0809105VL1100N0003PR
0809105VL1100N0004AT
0809104VL1100N0001XW
0809103VL1100N0001DW
0809101VL1100N0001KW
0809101VL1100N0002LE
0809128VL1100N0001MW
0809109VL1100N0001ZW
0908101VL1100N0001TW
0908101VL1100N0002YE
0908101VL1100N0003UR
0809113VL1100N0001UW
0809110VL1100N0001EW
0809130VL1100N0001FW
0809112VL1100N0001ZW
0809111VL1100N0001SW
0809111VL1100N0002DE
0809111VL1100N0003FR
0809123VL1100N0001QW
0809114VL1100N0001HW
0809115VL1100N0001WW
0809116VL1100N0001AW
0809117VL1100N0001BW
0809118VL1100N0001YW
0809119VL1100N0001GW
0809120VL1100N0001BW
0809121VL1100N0001YW
0809122VL1100N0001GW
0809131VL1100N0001MW
0809124VL1100N0001PW
0809132VL1100N0001OW
0809126VL1100N0001TW
0809125VL1100N0001LW
0809127VL1100N0020RG
0809127VL1100N0021TH
0809127VL1100N0022YJ
0809127VL1100N0023UK
0809127VL1100N0024IL
0809127VL1100N0025OB
0809127VL1100N0001FW
0809127VL1100N0002GE
0809127VL1100N0003HR
0809127VL1100N0004JT
0809127VL1100N0005KY
0809127VL1100N0006LU
0809127VL1100N0007BI
0809127VL1100N0008ZO
0809127VL1100N0009XP
0809127VL1100N0010BI
0809127VL1100N0011ZO
0809127VL1100N0012XP
0809127VL1100N0010BI
0809127VL1100N0013MA
0809127VL1100N0014QS
0809127VL1100N0015WD
0809127VL1100N0017RG
0809127VL1100N0018TH
0809127VL1100N0019YJ
CL IGLESIA
CL IGLESIA 44
RONDA IGLESIA
TRAVESIA SOLANA
CL SOLANA
CL DEL CAMPO
CL PROTONES
DESARROLLO DE LAS NNSS DE CERCEDILLA
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DEL Nº 18 DE LA C/ IGLESIA EN LA MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES IGLESIA, RONDA IGLESIA, TRAVESIA SOLANA, SOLANA, REGISTROS, DEL CAMPO Y BARRANCOS, Y POR EL FF.CC ELECTRICO DE GUADARRAMA.
ACLARACIONES AL ARQUITECTO MUNICIPAL
ESCALA 1/500
REFERENCIAS CATASTRALES DE LOS BIENES INMUEBLES INCLUIDOS EN EL AMBITO
PROMUEVE EL MATOJO S.A.
JUNIO DE 2021

0809128VL1100N0001MW	CL IGLESIA 15
0809101VL1100N0001KW 0809101VL1100N0002LE	CL IGLESIA 13
0809102VL1100N0001RW 0809102VL1100N0002TE 0809102VL1100N0003YR 0809102VL1100N0004UT 0809102VL1100N0005IY 0809102VL1100N0006OU 0809102VL1100N0007PI 0809102VL1100N0008AO 0809102VL1100N0009SP 0809102VL1100N0010PI	CL RONDA IGLESIA 1
0809108VL1100N0001SW	CL RONDA IGLESIA 17
0809107VL1100N0001EW	CL RONDA IGLESIA 15
0809129VL1100N0001OW	CL RONDA IGLESIA 13
0809105VL1100N0001IW 0809105VL1100N0002OE 0809105VL1100N0003PR 0809105VL1100N00D4AT	CL RONDA IGLESIA 5
0809104VL1100N0001XW	CL RONDA IGLESIA 7
0809103VL1100N0001DW	CL IGLESIA 1(A)
0809109VL1100N0001ZW	CL IGLESIA 1(A)
0908101VL1100N0001TW 0908101VL1100N0002YE 0908101VL1100N0003UR	CL RONDA IGLESIA 1 (D)
0809110VL1100N0001EW	CL SOLANA 22
0809112VL1100N0001ZW	CL SOLANA 30 (A)
0809111VL1100N0001SW 0809111VL1100N0002DE 0809111VL1100N0003FR	CL SOLANA 28
0809113VL1100N0001UW	CL SOLANA 30 (B)
0809114VL1100N0001HW	CL SOLANA 32
0809115VL1100N0001WW	CL SOLANA 34
0809116VL1100N0001AW	CL SOLANA 36
0809117VL1100N0001BW	CL SOLANA 38
0809118VL1100N0001YW	CL SOLANA 40
0809119VL1100N0001GW	CL REGISTROS 26
0809120VL1100N0001BW	CL REGISTROS 28
0809121VL1100N0001YW	CL REGISTROS 30
0809122VL1100N0001GW	CL DEL CAMPO 2
0809132VL1100N0001OW	CL DEL CAMPO 4D
0809123VL1100N0001QW	CL DEL CAMPO 4
0809130VL1100N0001FW	CL DEL CAMPO 6 (A)
0809131VL1100N0001MW	CL DEL CAMPO 6
0809124VL1100N0001PW	CL DEL CAMPO 6 (B)
0809125VL1100N0001LW	CL DEL CAMPO 8
0809126VL1100N0001TW	CL DEL CAMPO 10
0809127VL1100N0001FW 0809127VL1100N0002GE 0809127VL1100N0003HR 0809127VL1100N0004JT 0809127VL1100N0005KY 0809127VL1100N0006LU 0809127VL1100N0007BI 0809127VL1100N0008ZO 0809127VL1100N0009XP 0809127VL1100N0010BI 0809127VL1100N0011ZO 0809127VL1100N0012XP 0809127VL1100N0010BI 0809127VL1100N0013MA 0809127VL1100N0014QS 0809127VL1100N0015WD 0809127VL1100N0017RG 0809127VL1100N0018TH 0809127VL1100N0019YJ 0809127VL1100N0020RG 0809127VL1100N0021TH 0809127VL1100N0022YJ 0809127VL1100N0023UK 0809127VL1100N0024IL 0809127VL1100N0025OB	CL DEL CAMPO 12

3. Cálculo edificabilidad excesivo: Carlos Linares 6400 ------ 8687,10 NO. No pueden calcular ocupación por tres plantas. No me gusta la expresión – superficie maxima edificable.

3.1.- Sobre el término "superficie maxima edificable".

El término "superficie maxima edificable" no es ninguna innovación de la terminología urbanística establecida por las NNSS de 1985 en vigor Cercedilla de las que el Estudio de Detalle es una figura de desarrollo.

En efecto, en el apartado 2.1.5 Terminología de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Cercedilla, constan las definiciones de los siguiente conceptos urbanísticos:

2.1.5.8. Edificabilidad

2.1.5.28. Superficie ocupada

2.1.5.29. Superficie máxima de ocupación

2.1.5.30. Superficie total edificada

siendo pues el término "superficie maxima edificable" utilizado en el Estudio de Detalle, el equivalente al de "Superficie maxima de ocupación" definido en las NNSS aplicado a la edificabilidad.

3.2.- Sobre el cálculo de la superficie maxima edificable multiplicando la ocupación por tres plantas.

Las NNSS de Cercedilla regulan la superficie máxina edificable (y el volumen máximo edificable) en la zona del suelo urbano del núcleo clasificada como Casco Antiguo (CS en los planos), sin asignar un coeficiente de edificabilidad (en m2 construíbles por m2 de suelo) y/o de volumetría (en m3 construíbles por m2 de uelo) homogéneos aplicables a la superficie de cada parcela, sino mediante la definición para cada parcela de un "sólido capaz" resultante de multiplicar la superficie máxima de ocupación por el número máximo de plantas sobre rasante (se obtiene así, para cada parcela, la edificabilidad máxima sobre rasante en m2 construibles por m2 de suelo) y/o por la altura maxima edificable (se obtiene así, para cada parcela, la volumetría máxima sobre rasante en m3 construíbles por m2 de suelo).

Este es un hecho objetivo, incontrovertido, pacífico, expresamente prescrito en las Normas Urbanísticas de las NNSS de 1985 (artículo 2.6.1 Suelo Urbano. Casco Antiguo CS, página 31 y siguientes, C) Condiciones de Volumen), en la "Modificación Puntual de las Nomas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cercedilla, relativa a los parámetros de ordenación de la Norma Zonal CS, correspondiente al Casco Antiguo" (BOCM del martes 18 de Julio de 2000; artículo 2.6.1 Suelo Urbano. Casco Antiguo CS, C) Condiciones de Volumen), en la Cédula Urbanística de 16 de junio de 2014 relativa al nº 15 de la Calle Iglesia, y en la práctica habitual municipal de la intervención en las licencias concedidas desde 1985 en el Casco Antiguo.

Cosa muy distinta es que la referida "Modificación Puntual de las Nomas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cercedilla, relativa a los parámetros de ordenación de la Norma Zonal CS, correspondiente al Casco Antiguo" de 2000, venga a introducir la siguiente puntualización en la configuración constructiva de la planta seunda (la última: baja más dos) de la ordenanza CS del Casco Antiguo:

"La altura maxima erá de 3 plantas (baja + 2) de las cuales, la planta segunda sera bajo cubierta abuhardillada.

y vena a reducir la altura máxima construíble de los anteriores 10 ml, a los nuevos 7 ml.

Obviamente, esta reducción de la altura máxima y esta obligación de equiparar el forjado de techo de la planta segunda con el paño inclinado de cubierta (ambas introducidas por la referida "Modificación Puntual de las Nomas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cercedilla, relativa a los parámetros de ordenación de la Norma Zonal CS, correspondiente al Casco Antiguo" de 2000), determina una reducción de la "superficie útil vividera real" de esta planta segunda, pero en absoluto determina una reducción de la superficie maxima edificable que sigue siendo la comprendida, en los tres forjados de piso de las plantas baja, primera y segunda, entre las caras exteriores de los muros perimetrales del edificio: exactamente igual que antes de la referdia Modificación Puntual de 2000..

Cálculo edificabilidad excesivo: Carlos Linares 6400 ------ 8687,10 NO.

3.3.- Sobre las discrepancias entre los cálculos de la edificabilidad del nº 15 de la Calle Iglesia entre el del Informe de Carlos Linares y el del Estudio de Detalle.

El referido Informe de D. Carlos Linares es de fecha 20 de junio de 2018, y se titula:

ASUNTO: DETERMINAR SI LAS INFRAESTRUCTURAS QUE RODEAN LOS TERRENOS SITOS EN LA C/ IGLESIA Nº 15 CON REFERENCIA CATASTRAL 0809128VL1100N0001MW REÚNEN LAS CONDICIONES NECESARIAS PARA SOPORTAR LAS NUEVAS PRESTACIONES DE LAS VIVIENDAS A REALIZAR CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 6.400 M2 DE EDIFICACIÓN.

En el penúltimo párrafo de la página 5 del Informe, se justifica la "*superficie aproximada de 6.400 m2 de edificación*" en base a la cual se redacta el mismo:

En consecuencia, para los terrenos de referencia, la situación de aplicación corresponde al epígrafe 2 de la Norma, por lo que la edificabilidad esperada en la zona sería de 6.400 m².

Por su parte, el referido "*epígrafe 2 de la Norma*" es del siguiente tenor literal (también en la página 5 del Informe):

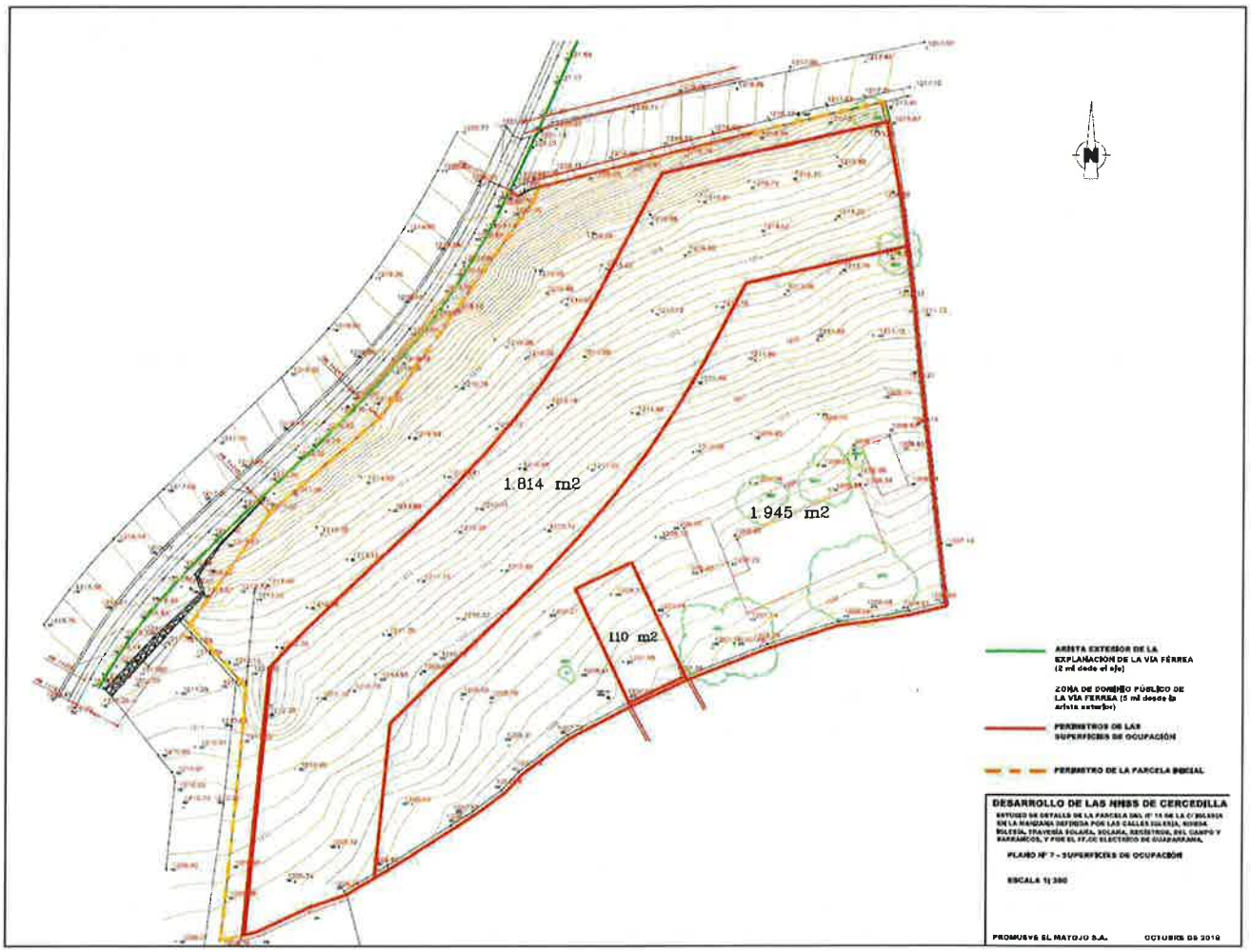
2. *Cuando el fondo del solar sea superior a 15 metros, se edificará un primer cuerpo de 15 m. de fondo. En la parte que exceda de dicho fondo, la ocupación será como máximo del 50%. La dimensión de los patios interiores será tal que pueda inscribirse en un círculo de 3 m. de diámetro, siendo de 6 m como mínimo la distancia perpendicular a los huecos vivideros.*

Así, resulta evidente que el "cálculo de la edificabilidad del nº 15 de l Calle Iglesia" contenido en el Inform de junio de 2018 de D. Carlos Linares, no es tal "cálculo": es, en los propios terminos del Informe, una "*edificabilidad esperada aproximada*" que podría ser la resultante de la aplicación del criterio del "sólido capaz" establecido en las NNSS de Cercedilla, si éste se llevase a cabo, cosa que el Informe no hace.

Entre las muchas posibles concausas de por qué el Informe de D. Carlos Linares de junio de 2018 se basa en una "*edificabilidad esperada aproximada*" que podría ser la resultante de la aplicación del criterio del "sólido capaz" establecido en las NNSS de Cercedilla, pero sin llevar a cabo esta aplicación, destaca una definitiva: cuando D. Carlos Linares redacta su informe en junio de 2018, aún no está definida la alineación oficial Noroeste del nº 15 de la Calle Iglesia. Es pues imposible, en junio de 2018, aplicar el criterio del "sólido capaz" establecido en las NNSS para determinar la superficie máxima edificable sobre rasante del nº 15 de la calle Iglesia, puesto que éste se basa en la previa definición geométrica precisa de esta alineación oficial Noroeste del solar.

En efecto, la aprobación municipal de la alineación oficial Noroeste a vía pública del nº 15 de la calle Iglesia, se produce por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de febrero de 2019 : pasados ocho meses de la fecha del Informe de D. Carlos Linares que nos ocupa.

En marzo de 2020 (pasados 21 meses del referido Informe de D. Carlos Linares y 13 meses desde la aprobación municipal de la alineación oficial Noroeste a vía pública del nº 15 de la calle Ilesia), el *"Estudio de Detalle de Ajuste de Alineaciones, Definición de Rasantes y Ordenación de Volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la Calle Iglesia"*, si que lleva a cabo la aplicación cartográficamente precisa del criterio del "sólido capaz" establecido en las NNSS para determinar la superficie máxima edificable sobre rasante del nº 15 de la calle Iglesia. En el plano nº 7.- Superficies de Ocupación y en las páginas 42 y 43 (últimas) del Estudio de Detalle se lleva a cabo el "cálculo" oficial de la superficie máxima edificable del nº 15 de la calle Iglesia con la que se redacta el Estudio de Detalle:



Páginas 42 y 43 del ED

2.2.2.- superficies y aprovechamientos asignados por el Estudio de Detalle

BLOQUE	OCUPACIÓN (M2)	S. EDIFICABLE SOBRE RASANTE (m2)	Nº DE VIVIENDAS
B1	223,50	670,50	9
B2	245,40	736,20	10
B3	255,40	766,20	14
B4	322,70	968,10	14
B5	238,70	716,10	11
B6	250,29	750,87	10
B7	256,60	769,80	9
B8	344,54	1.033,62	9
B9	131,55	394,65	5
B10	272,50	817,50	10
B11	194,00	582,00	4
TOTAL	2.735,18	8.205,54	105,00

Superficie total inicial	4.940,15	
Cesión al DP Ferroviario	170,64	
Cesión al DP Municipal (calle)	902,12	
Superficie neta final	3.867,39	
Superficie de ocupación	2.735,18	
Superficie patio interior	1.132,21	3.867,39

Superficie máxima de ocupación:	2.735,18
Superficie máxima edificable	8.205,54
Número máximo de viviendas (78,5 m2c medios)	105 vivs

Como se puede comprobar, la ordenación definida en el presente Estudio de Detalle se encuentra en todos sus parámetros cuantitativos por debajo de la ordenación asignada por las Normas Subsidiarias de Cercedilla, reducción derivada de las características geométricas y altimétricas iniciales del ámbito.

DETERMINACIÓN	NNSS VIGENTES	ESTUDIO DE DETALLE C/ IGLESIA 15	DIFERENCIAS
S. OCUPACIÓN	2.895,70	2.735,18	- 160,52 (-5,54 %)
S. EDIFICABLE	8.687,09	8.205,54	- 481,55 (-4,97 %)
Nº de viviendas	140	105	- 35 (-25%)

Como se puede apreciar, , una vez definida la alineación oficial Noroeste a vía pública del nº 15 de la

calle Iglesia, la superficie teórica maxima edificable asignada al solar por las NNSS:

((1.814 + 110) + (1.945 * 0,5)) * 3 = **8.689,5 m2e**

Se ve reducida a **8.205,54** m2e por el Estudio de Detalle en atención a la minoración de la superficie interior a los bloques "no ocupada" por los patios de bloque.

En resumen, la diferencia entre los 6.400 m2e "estimados" en junio de 2018 por el Informe de D. Carlos Linares, y los 8.205,54 m2e establecidos por el ED en marzo de 2020 en la aplicación justificada del criterio del sólido capaz" de las NNSS al solar del nº 15 de la calle Iglesia resultante de la aprobación de sus alineaciones oficiales en febrero de 2019 (una diferencia de 1.805,54 m2e: el 22 % de l asignada por el ED), está inapelablemente justificda en el expediente: se deriva de comprar un dato *esperado aproximado,* establecido por un método desconocido cuando aún no estaban definidas las alineciones oficiales del solar, con un dato resultante de un procedimiento preciso y riguroso de aplicación del criterio del "sólido capaz" establecido en las NNSS al solar resultante de la aprobación municipal de las alineaciones oficiales del nº 15 de l calle Iglesia.

4. Si los bloques tienen 7+2,5 ml de altura, dejar claro se permiten dos plantas. Estos 2,50 m no pueden ser otra planta detinada a uso lucrative. Será sótano/semisótano. DEJAR ESTO MUY CLARO.

Que la altura maxima edificable sobre rasante es, en la totalidad del nº 15 de la calle Iglesia, de baja, una y bajo cubierta, con independencia de que la altura interior de fachada sobrepase los 7 ml (hasta un máximo posible de 7 + 2,5 = 9,5 ml) es algo literalmente establecido en el Estudio de Detalle en sus páginas 28:

> ***.C) Condiciones de Volumen*):**
> La altura máxima será de 3 plantas (baja + 2) de las cuales, la planta segunda será bajo cubierta o abuhardillada.
> La altura máxima permitida será de siete metros y vendrá determinada por la distancia medida, desde el punto medio de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, hasta el punto de intersección entre el paramento de fachada y la parte inferior del forjado inclinado de la cubierta. La misma altura deberá observarse en la fachada opuesta del fondo de parcela, patio o medianería siempre que no exista una diferencia de cota superior a 2,5 m.
> ...

28-29:

> **En resumen algo menos árido que el de la terminología de una ordenanza urbanística, se trata de una ordenación sencilla, basada en el patrón de los Cascos Tradicionales residenciales en manzana cerrada sin patio de manzana (con patios interiores de parcela), con edificios en tipología de vivienda colectiva, cerrando fachada continua sobre la alineación a vía pública entre los linderos laterales, con tres plantas sobre rasante (baja, una y bajo cubierta)...**

40-41:

> 8.- Sobre cada uno de estos 11 edificios independientes sobre rasante, el presente Estudio de Detalle no altera lo más mínimo (no puede alterar) las determinaciones de alturas de la Ordenanza de aplicación que ya hemos resumido en las páginas 29-30 anteriores (apartado 2.1.1. Ordenación general):

Geométricamente, la altura máxima permitida sobre rasante para esta volumetría general de dos plantas y bajo cubierta sobre rasante, es de siete metros, medidos, en la fachada exterior a vía pública, desde el encuentro del plano vertical de la fachada exterior a vía pública con el plano horizontal de la rasante de la acera (o, si no existiese acera del terreno en contacto con la edificación), hasta el encuentro del mismo plano vertical de la fachada exterior a vía pública con el plano inferior del forjado inclinado de cubierta.

Esta medición se gestionará del siguiente modo en el caso de rasantes de acera inclinada: se divide el plano de fachada exterior a vía pública en tramos con desniveles de rasante de la acera no superiores a 1,5 ml, y se aplica la medición de la altura máxima a vía pública de este tramo del edificio, en u punto medio (obviamente esta altura máxima irá creciendo "rasante abajo" e irá decreciendo "rasante arriba, hasta los dos extremos del tramo).

Esta medición se gestionará del siguiente modo en las fachadas interiores del edificio:

.- si el punto de la fachada interior en el que se mide la altura máxima de la misma guarda con el punto correspondiente de la fachada exterior, un desnivel no superior a 2,5 ml, se trasladará horizontalmente al punto de la fachada interior la altura máxima correspondiente al punto de la fachada exterior (en teoría se podría llegar a tener una altura máxima interior de 7 + 2,5 = 9,5 ml.

.- si, por el contrario este desnivel es superior a los 2,5 ml, e medirá la altura máxima interior siguiendo el método para medir la altura máxima exterior pero sin relación ninguna con la altura máxima exterior resultante: esto es con una altura máxima interior de 7 ml sea la que sea la altura máxima exterior, o dicho, de otro modo, con una edificación escalonada en sus alturas máximas exterior e interior.

Respecto de la posibilidad de destinar el volumen resultante de estos posibles 2,5 ml de exceso de altura del frente de fachada interior sobre los 7 ml de altura maxim del frente de fachada interior, a sótanos o semisótanos, es una posibilidad (ver artículo 2.1.5.8. de las Normas Urbanísticas de las NNSS en vigor) que en modo alguno es incompatible con destinr este teórico volumen "extra" a una mayor altura de psio (de suelo a techo) de las tres plantas máximas sobre rasante: baja, una y bajo cubierta.

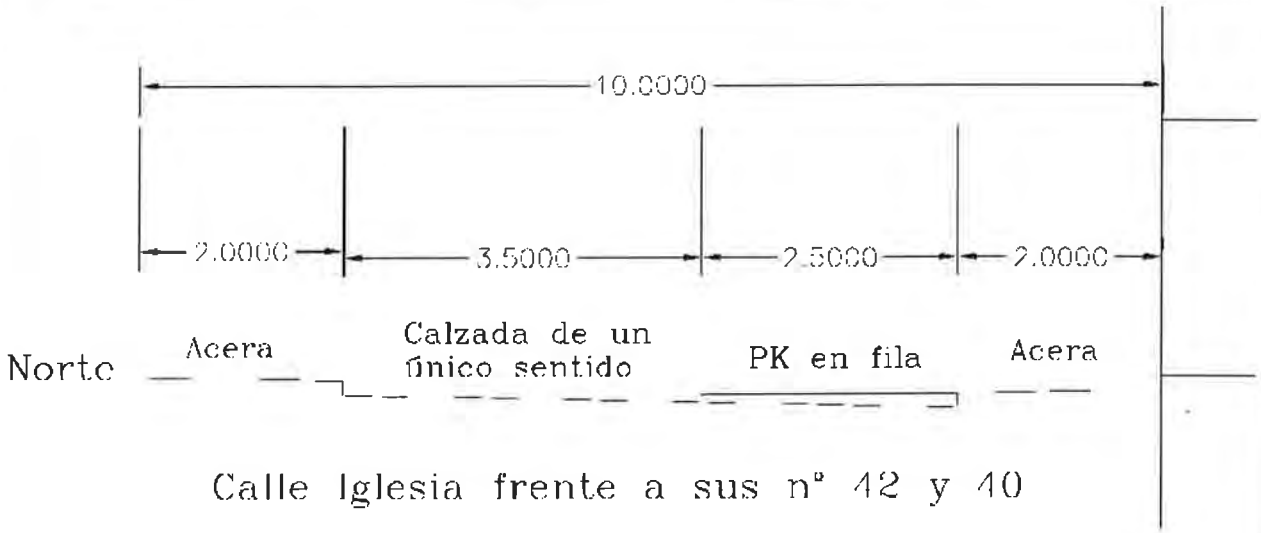
5. Se describe en formato texto las secciones viaria. DEFINIRLAS GRÁFICAMENTE también.

Ahí va la definición gráfica que de las secciones funcionales del viario que se corresponde con su definición escrita de las páginas 33 y 34 del Estudio de Detalle y de los planos de planta del Estudio de Detalle.

Las secciones del viario propuestas son las siguientes:

.- Calle de la Iglesia en su tramo del frente Norte de su nº 15:

CARACTERISTICAS DE LA SECCIÓN FUNCIONAL	ESTADO PROPUESTO EN EL ESTUDIO DE DETALLE	ESTADO ACTUAL
Ancho entre alineaciones (ml)	10,00	7,65 (medio)
Esquema funcional de Sur a Norte	2 acera/2,5 PK fila/3,5 calzada/2 acera	0,95 acera/1,90 PK fila/3,33 calzada/1,47 acera
Sentidos de circulación rodada	Un único sentido Oeste-Este en calzada de 3,5 ml	Un único sentido Oeste-Este en calzada de 3,33 ml
Aparcamientos en borde de calzada	en fila, margen Sur, de 2,5 ml de ancho	en fila, margen Sur, de 1,95 ml de ancho

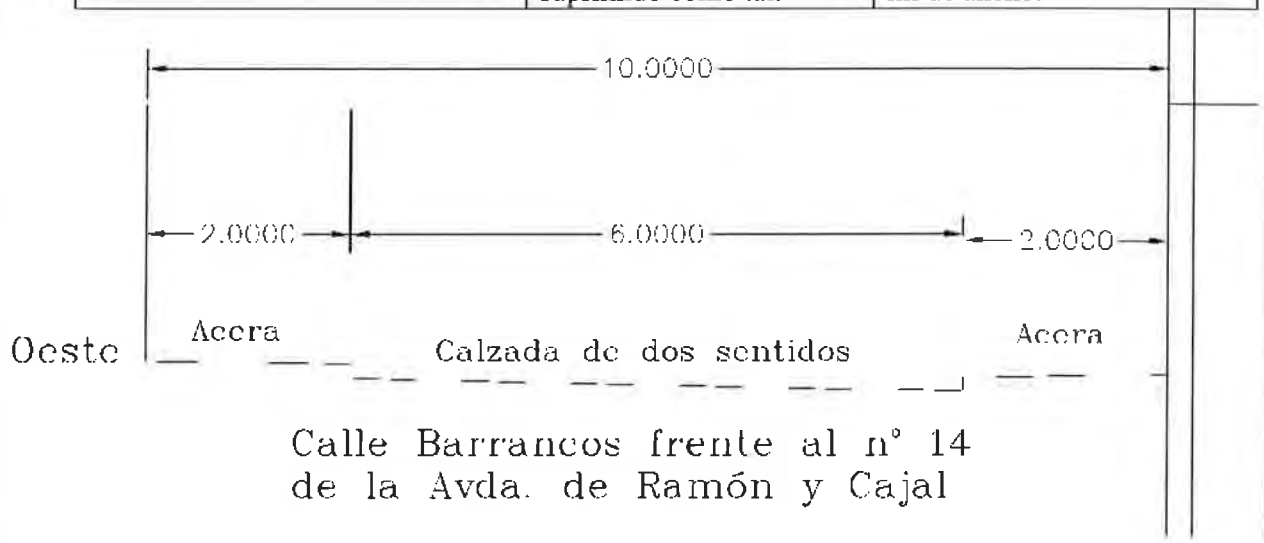


Calle Iglesia frente a sus nº 12 y 10

.- Calle Barrancos en su tramo del frente Oeste del nº 15 de la C de la Iglesia:

CARACTERISTICAS DE LA SECCIÓN FUNCIONAL	ESTADO PROPUESTO EN EL ESTUDIO DE DETALLE	ESTADO ACTUAL
Ancho entre alineaciones (ml)	10,00	7,41 (medio)
Esquema funcional de Oeste a Este	2 acera/3 calzada/3 calzada/2 acera	0,25 acera/1,80 PK fila/2,10 calzada/1,80 PK fila/1,46 acrea
Sentidos de circulación rodada	Doble sentido en calzada de 3 + 3 = 6,00 ml sin fondo de saco	Doble sentido en calzada de 2,10 ml en fondo de saco.

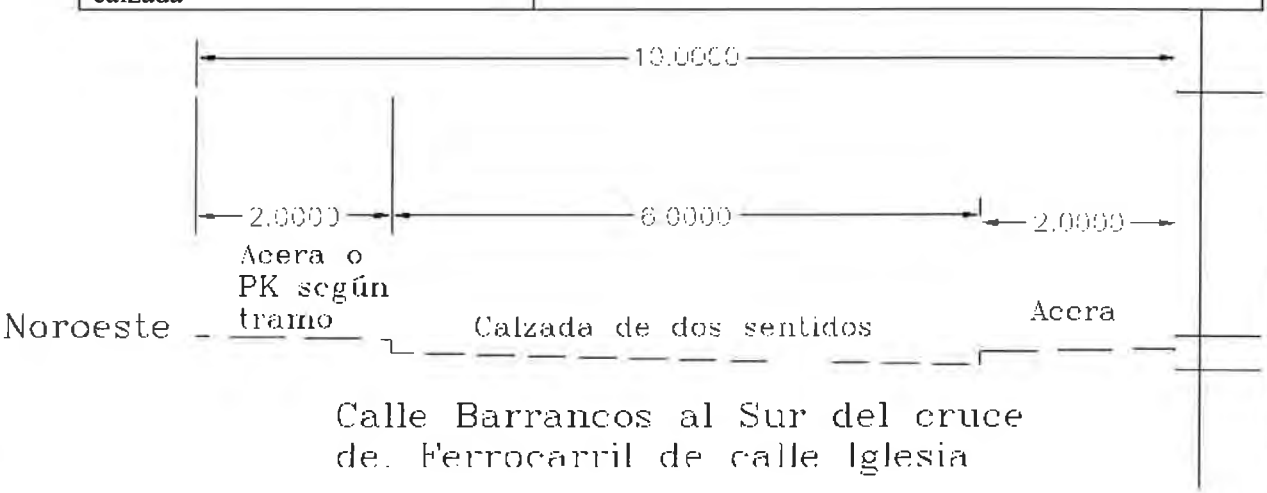
Aparcamientos en borde de calzada	en batería, tres plazas en el antiguo fondo de saco suprimido como tal.	En fila, a ambos lados más o menos contrapeados, de 1,80 ml de ancho.



Calle Barrancos frente al nº 14 de la Avda. de Ramón y Cajal

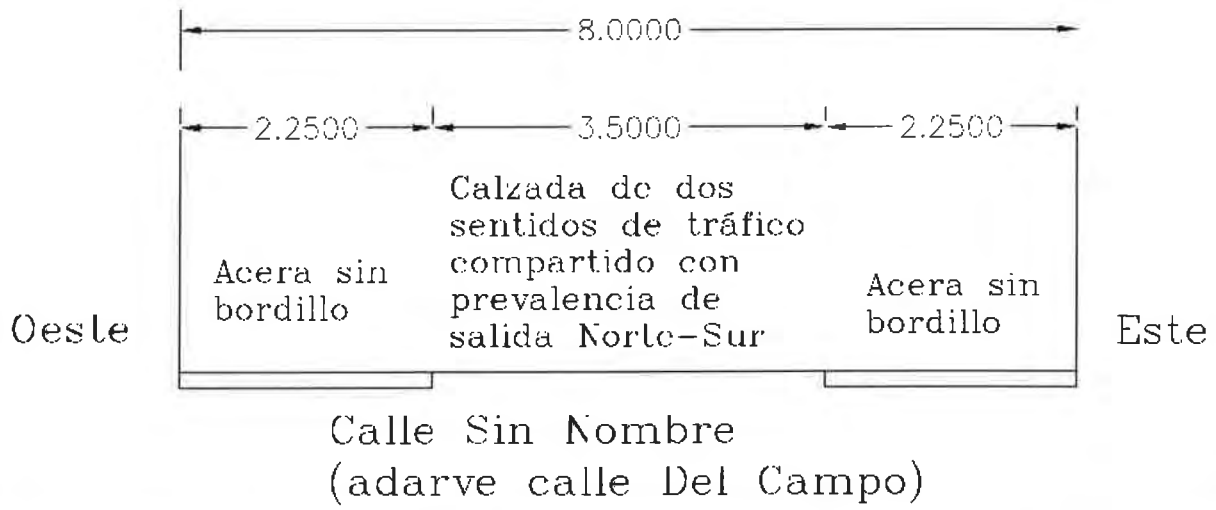
.- prolongación Norte de la Calle Barrancos y Suroeste de la calle Iglesia en el frente del nº 15 de la calle Iglesia a la vía del ferrocarril:

CARACTERISTICAS DE LA SECCIÓN FUNCIONAL	ESTADO PROPUESTO EN EL ESTUDIO DE DETALLE
Ancho entre alineaciones (ml)	10,00
Esquema funcional de Sureste a Noroeste	2 acera/3 calzada/3 calzada/2 acera
Sentidos de circulación rodada	Doble sentido en calzada de 3 + 3 = 6,00 ml sin fondo de saco
Aparcamientos en borde de calzada	en fila, margen Noroeste, de 2,00 ml de ancho.



Calle Barrancos al Sur del cruce de. Ferrocarril de calle Iglesia

.- Frente a la calle Sin Nombre (adarve de la calle del Campo): vial de 8 ml entre alineaciones, de tráfico compartido, con diferenciación en el pavimento (sin bordillos) de dos aceras de 2,25 ml y una calzada central de 3,5 ml. De doble sentido de circulación con prevalencia del sentido Noroeste-Sureste.



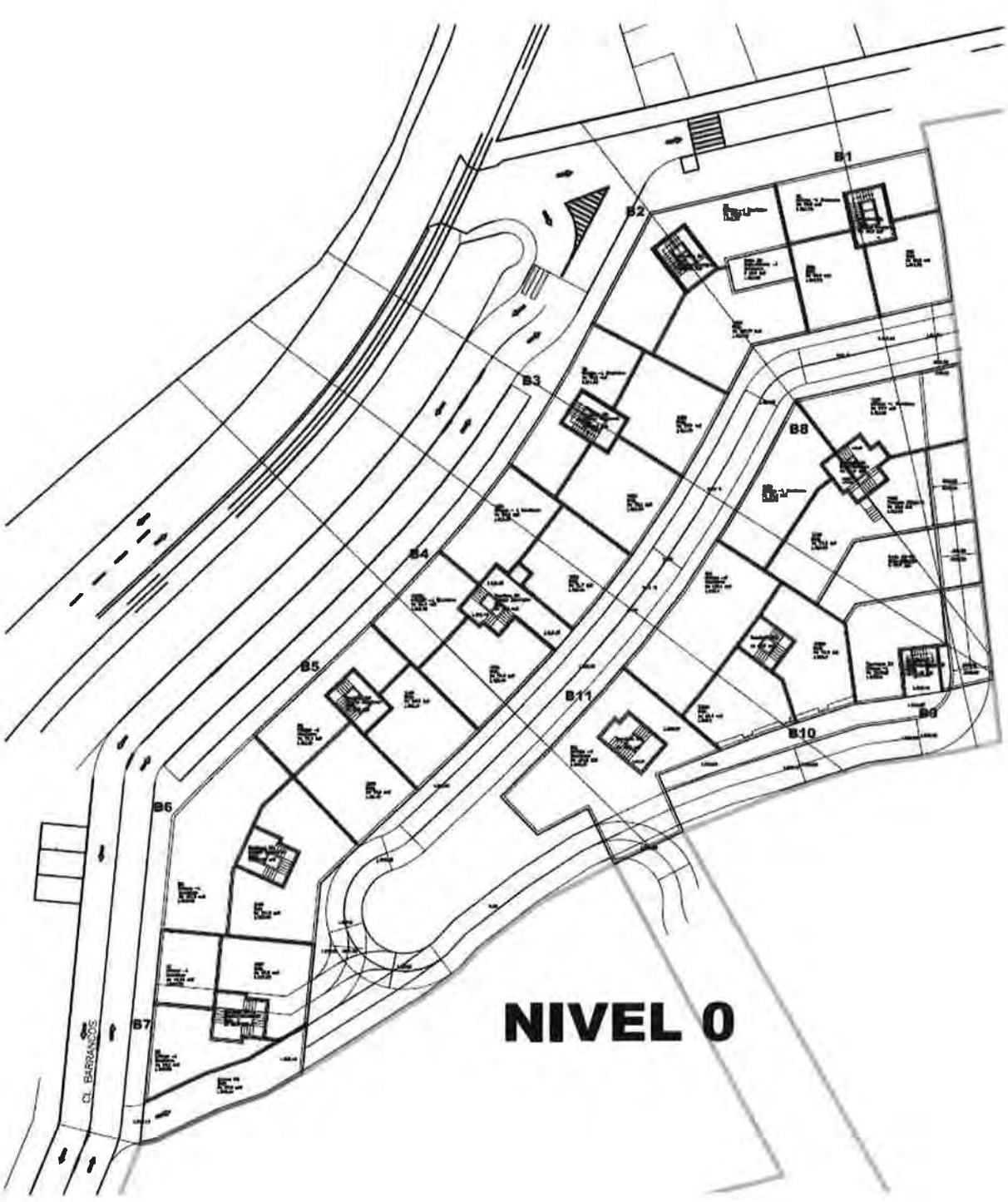
6. Viario exterior apartado 2.1.3. Definir gráficamente y hacer una sección del viario en dónde se indiquen los volúmenes, su altura y escalonamiento.

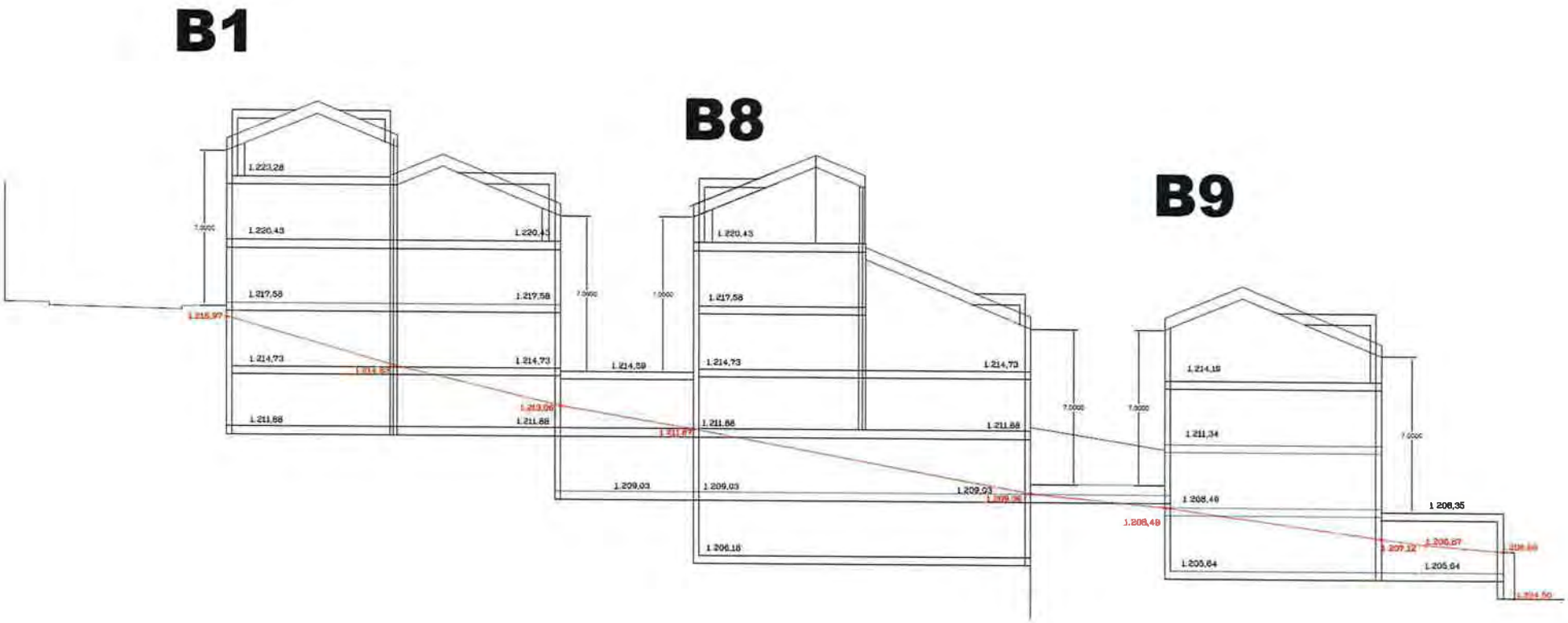
En el esquema adjunto y en el anexo 6 en formato DWG se recoge la volumetria en alzado a vía pública del Estudio de Detalle sobre la sección de la rasante de este frente a vía pública. Obviamente la organización de huecos no es vinculante: es puramente indicativa de una de las muchas soluciones posibles a materializar en el Proyecto de Edificación. Los escalonamientos de los distintos cuerpos edificados sí que son vinculantes.

B1
B2
B3
B4a
B4b
B5
B6a
B6b
B7a
B7b
B8a
B8b
B9
B10
H
G
F
E
D
C

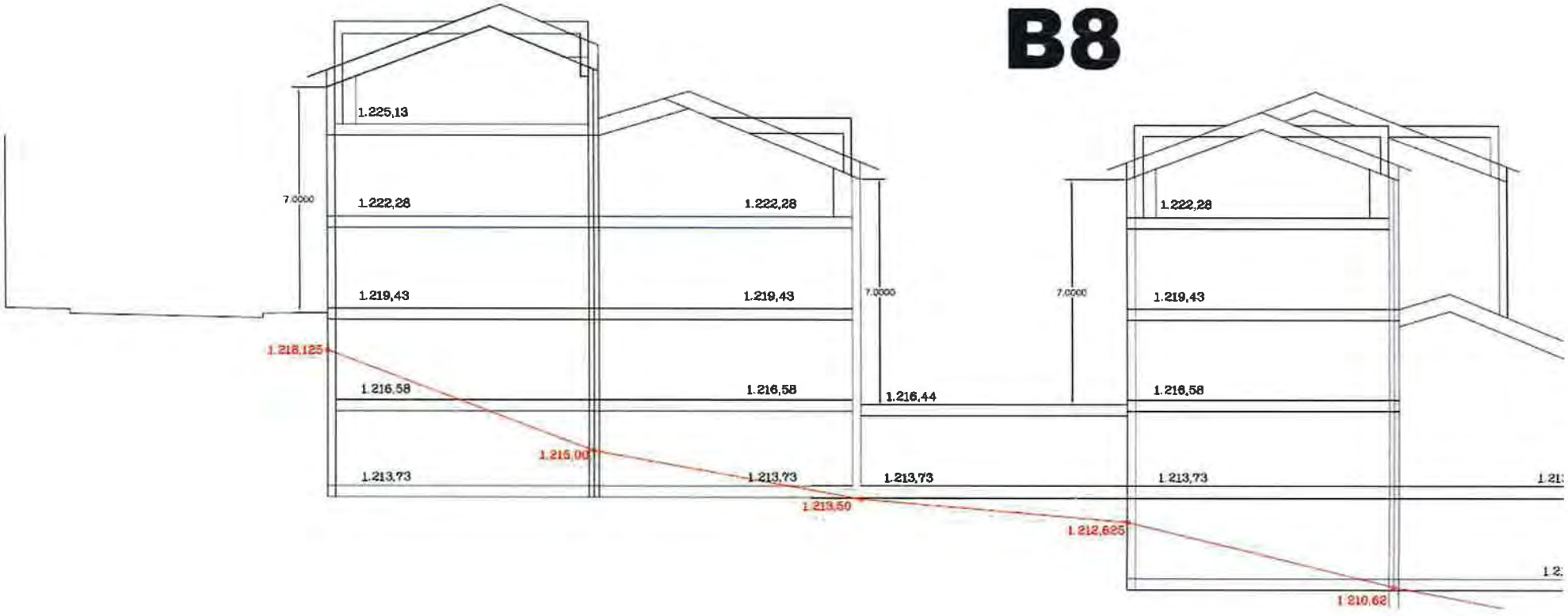
7. Secciones transversales de todos los volúmenes para saber cuales van a ser interiormente 7 + 2,50 ml = 9,50 ml.

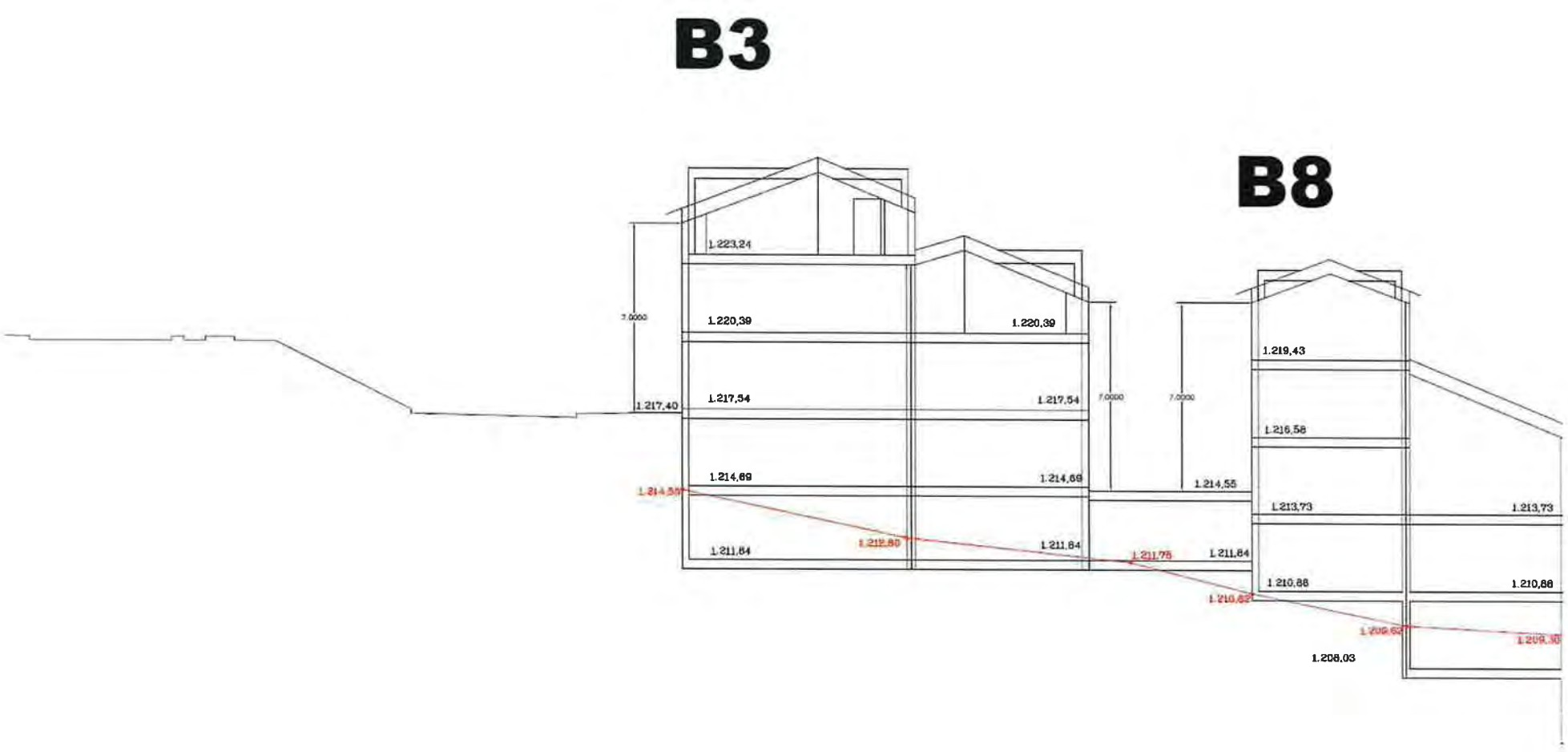
En los esquemas adjuntos y en el anexo 7 en formato DWG se recogen las cinco secciones transversales que definen la volumetría de los bloques de ediicación que component el Estudio de Detalle, señalándose las cotas de las alturas de edificación en todas las fachadas exteriores (a vía pública) e interiors (a patio de manzana). Obviamente la organización estructural apuntada en estas secciones no es vinculante: es puramente indicativa de una de las muchas soluciones posibles a materializar en el Proyecto de Edificación. Los escalonamientos de los distintos cuerpos edificados y sus alturas sí que son vinculantes.

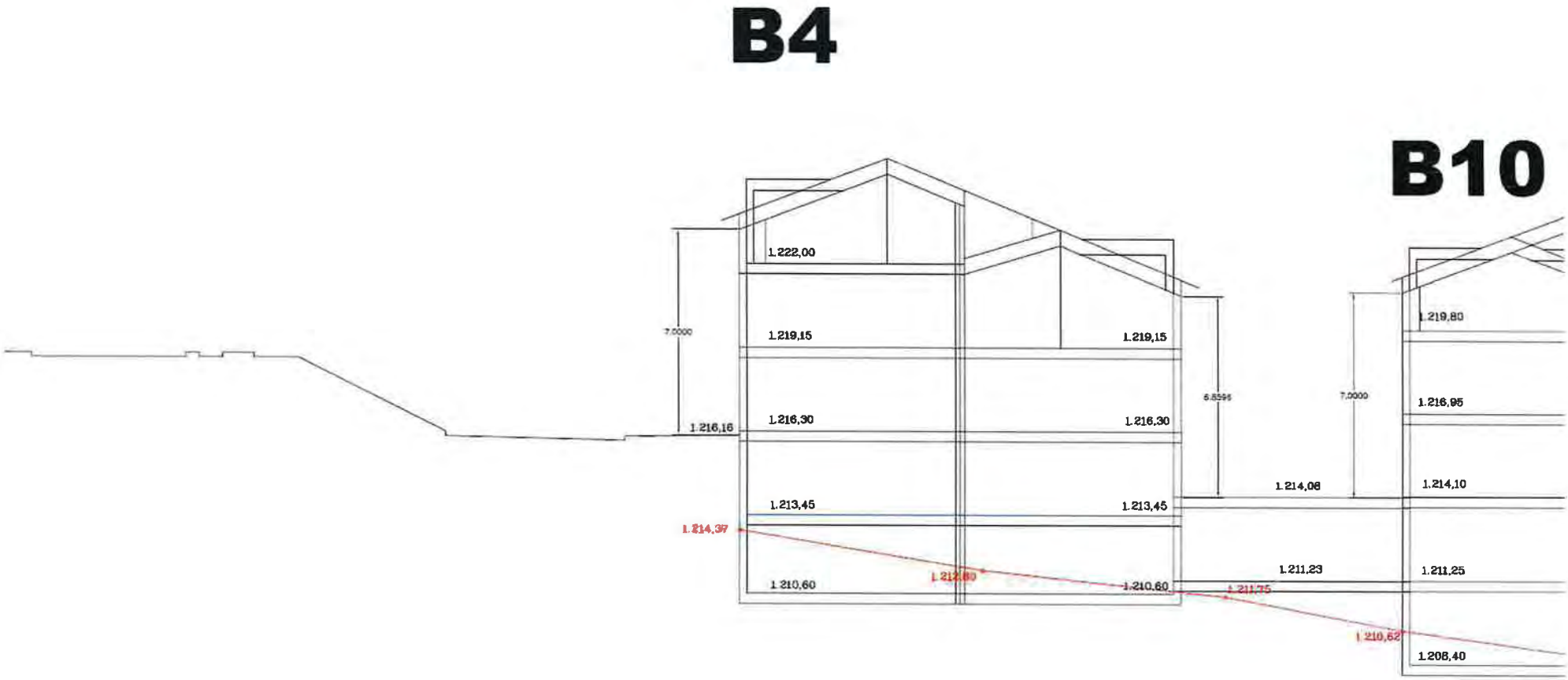


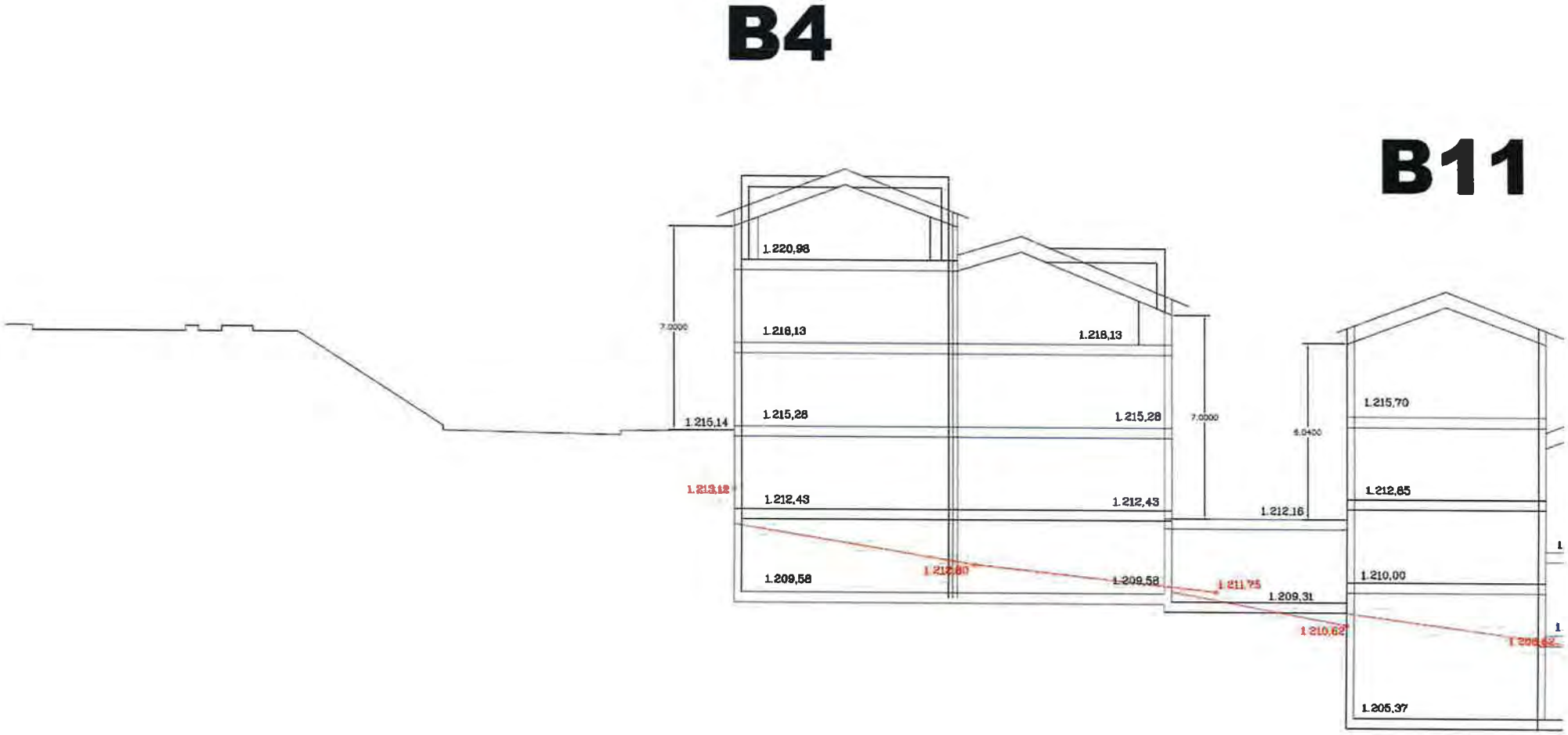

B1
B8
B9
1.223,28
1.220,43
1.217,58
1.214,73
1.211,88
1.209,03
1.206,18
1.214,59
1.214,19
1.211,34
1.208,49
1.208,35
1.206,87
1.205,64
1.204,50
7,0000

B2


B8
1.225,13
7.0000
1.222,28
1.222,28
1.219,43
1.219,43
7.0000
1.218,125
1.216,58
1.216,58
1.216,44
1.215,00
1.213,73
1.213,73
1.213,73
1.213,73
1.213,50
1.212,625
1.210,62
7.0000
1.222,28
1.219,43
1.216,58
1.213,73


B3
B8
1.223,24
1.220,39
1.220,39
1.219,43
1.217,40
1.217,54
1.217,54
1.216,56
1.214,69
1.214,69
1.214,55
1.213,73
1.213,73
1.211,84
1.211,84
1.211,84
1.210,88
1.210,88
1.208,03


B4
B10
1.222,00
1.219,15
1.219,15
1.216,16
1.216,30
1.216,30
1.213,45
1.213,45
1.214,37
1.210,60
1.210,60
1.214,08
1.211,23
1.211,75
1.219,80
1.216,95
1.214,10
1.211,25
1.210,62
1.208,40


B4
B11
1.220,98
1.218,13
1.218,13
1.215,14
1.215,28
1.215,28
1.213,12
1.212,43
1.212,43
1.212,16
1.209,58
1.209,58
1.209,31
1.215,70
1.212,65
1.210,00
1.205,37
7.0000
7.0000
6.0400

8. Insuficiencia de las infraestructuras y necesidad de un análisis más extenso señalando las mejoras necesarias de las instalaciones, según el informe del Ingeniero Municipal.

Tal y como consta en los Antecedentes del *"Estudio de Detalle de ajuste de alineaciones, definición de rasantes y ordenación de volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la calle Iglesia, perteneciente a la manzana delimitada por las siguientes calles del casco tradicional de Cercedilla:*

.- al norte: de la iglesia,
.- al este de norte a sur: ronda de la iglesia, travesía solana, solana, registros,
.- al sur: del campo, y
.- al oeste: barrancos, y empalme barrancos/de la iglesia,
y, al noroeste, por la linea C9 del ferrocarril de Cercanias de Madrid denominado Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama",

presentado para su aprobación inicial en el registro general del Ayuntamiento de Cercedilla en marzo de 2020, la primera referencia municipal oficial al mismo está en la

8.1.- 16 de junio de 2014: Cédula Urbanística ("*Características Urbanísticas*") del nº 15 de la calle Iglesia emitida por el Ayuntamiento con fecha 16 de junio de 2014 (notificada con fecha 17 de junio de 2014 y nº de registro de salida 1014/1716), a solicitud de El Matojo S.L. de fecha 3 de junio de 2014.

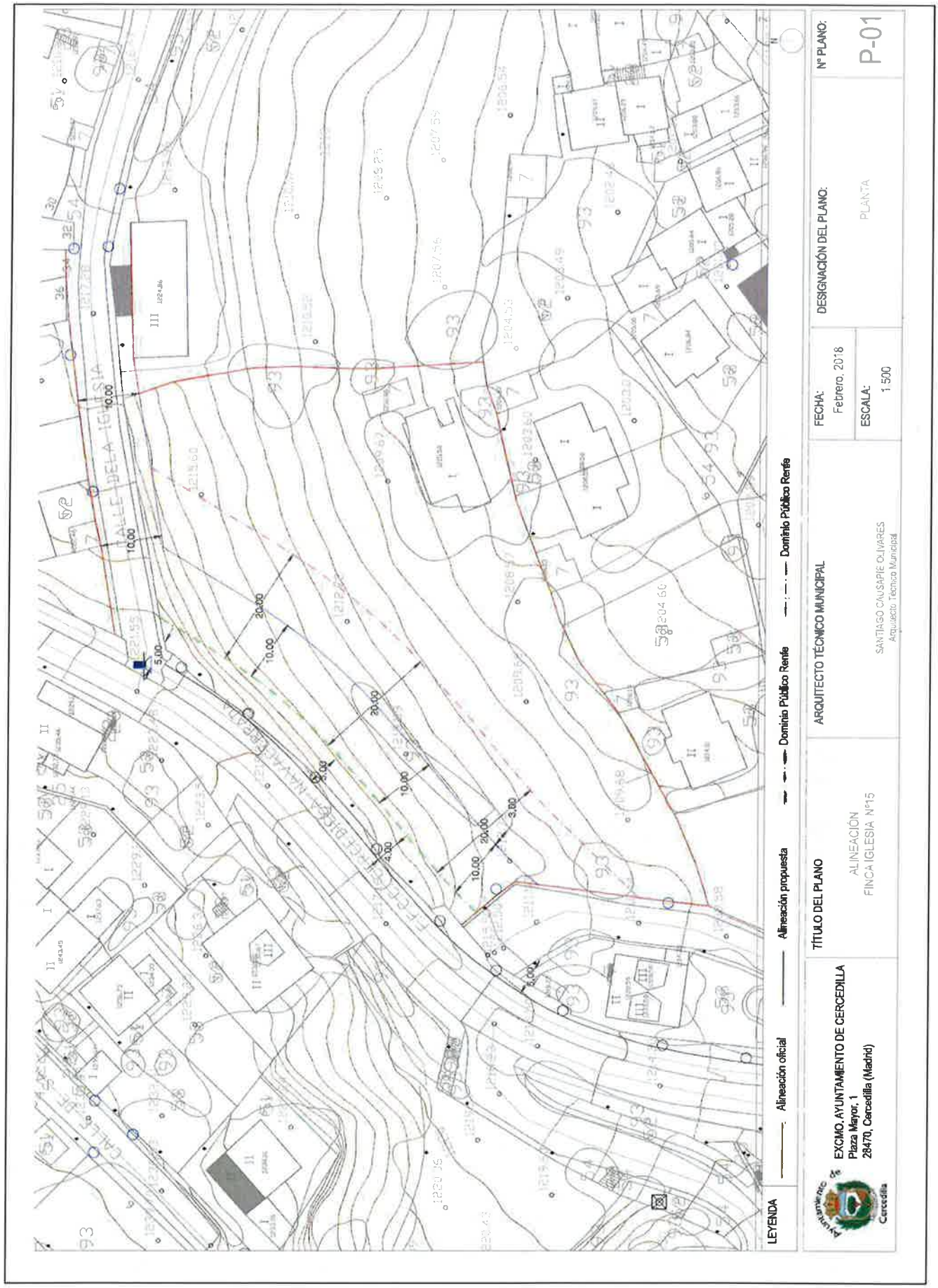
En este Certificado de Características Urbanísticas del nº 15 de la Calle Iglesia de junio de 2014, el Ayuntamiento establece que el nº 15 de la Calle Iglesia se sitúa en el **Suelo Urbano** del Sector Casco Antiguo según las vigentes NNSS de 27 de junio de 1985, **pero no tiene la condición de solar.**

8.2.- Con fecha **27 de marzo de 2017** y nº de Registro General Municipal de Entradas 2017/8477, El Matojo S.L. solicita nuevamente del Ayuntamiento de Cercedilla Certificado de Características Urbanísticas del nº 15 de la Calle Iglesia, junto con la determinación de la figura para el desarrollo urbanístico de la finca.

8.3.- Con fecha **31 de Julio de 2017** y nº de Registro General Municipal de Entradas 2017/4932, El Matojo S.L. solicita del Ayuntamiento de Cercedilla la Alineación Oficial a vía pública del nº 15 de la Calle Iglesia.

8.4.- 18 de enero de 2018: sobre esta solicitud (8.3) de 31 de Julio de 2017, recae informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 18 de enero de 2018 en el que se establece:

> *.- La finca de referencia* ***situada en suelo urbano y de desarrollo directamente por las N.N.S.S. mediante la Ordenanza Casco Antiguo, tiene fachada a la prolongación de la c/ Barrancos, c/ de la Iglesia y C/ Sin nombre que arranca en la C/ Campo.***
>
> *.- Dada la especial complejidad de las alineaciones y rasantes a tratar y tomando como base la anchura de los viales de 10 metros y una línea de edificación de 3 metros,* ***se considera que reúme las condiciones necesarias que en aplicación del artículo 53 de la Ley 9/2001 del duelo de la Comunidad de Madrid se formule el correspondiente "Estudio de Detalle de Manzana" mediante esta figura se concrete la definición de los volúmenes edificables de acuerdo con la especificaciones del planeamiento vigente y el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuya tramitación se realizara según el artículo 60 y 61 de la LSCM correspondiendo la aprobación definitiva al Pleno de la Corporación, previa solicitud del correspondiente Informe de Adif a los efectos de la Ley 38/2015.***
>
> *.- Se adjunta* ***plano de las alineaciones.***


LEYENDA
Alineación oficial
Alineación propuesta
Dominio Público Renfe
Dominio Público Renfe
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Plaza Mayor, 1
28470, Cercedilla (Madrid)
TÍTULO DEL PLANO
ALINEACIÓN
FINCA IGLESIA Nº15
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL
SANTIAGO CANSAPE OLIVARES
Arquitecto Técnico Municipal
FECHA:
Febrero, 2018
ESCALA:
1:500
DESIGNACIÓN DEL PLANO:
PLANTA
Nº PLANO:
P-01

Con fecha **8 de febrero de 2018** el Arquitecto Técnico Municipal redacta un Inorme Aclaratorio del anterior , del siguiente tenor literal:

> .- Aclaración referente a las alineaciones del Estudio de Detalle:
> El artículo 53 punto 2º) apartado a) establece que estas alineaciones serán las interiors para la ordenación de volúmenes. Las exteriores vienen marcadas por el planeamiento general, tal es el caso actual, que la alineación exterior la marc alas NNSS.

8.5.- Con fecha **6 de marzo de 2018** la Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento de Cercedilla, a la vista de la solicitud anterior **(8.3)** de fecha 31 de Julio de 2017, adopta el acuerdo de solicitar del Ingeniero Municipal D. Carlos Linares Merino, un informe para *"determinar si las infraestructuras que rodean los terrenos sitos en la C/ Iglesia nº 15 con Referencia Catastral 0909128VL1100N0001MW reúnen las condiciones necesarias para soportar las nuevas prestaciones de las viviendas a realizar con una superficie aproximada de 6.400 m2 de edificación."*

El referido informe, emitido con fecha **20 de junio de 2018**, establece:

> *.- los terrenos se encuentran clasificados como Suelo Urbano, en la zona delimitada como Casco Antiguo (CS)...Las parcelas o polígonos integrante de este Sector se podrán desarrollar directamente a partir de estas Normas. Se exceptúan los polígonos que, por su escaso grado de desarrollo, requieren de un Estudio de Detalle Previo... En el caso que nos ocupa, dado el escaso grado de desarrollo,* ***se requiere un Estudio de Detalle Previo****.*
>
> *.- ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE SERVICIOS. Conforme a lo solicitado****, se analizan las infraestructuras básicas de competencia municipal (abastecimiento y saneamiento) existents en su entorno, con objeto de verfiicar su adecuación a la necesidades demandadas por los futures desarrollos posibles en la zona.***
>
> *.- Abastecimiento de agua. ...Por tanto se considera insuficiente la inraestructura de abatecimiento exitente****, recomendándose el mallado de la red entre los ramales de 100 mm de las calles La Igesia y Los Barrancos con la existente al otro lado del FFCC mediante tubería de fundición ductile de 150 mm****.*
>
> *.- Saneamiento y drenaje de pluviales....En consecuencia el caudal máximo de aportación (*de aguas residuals y puviales*) será de (7,75 + 6,69) l/s = 1, l/s****.... Los puntos exteriores de recogida de la red general de saneamiento se sitúan en la calle de Los Barrancos, por dónde discurre un collector de sección en galería de dimensiones 0,80*1,20, muy próximo al vértice inferior Izquierdo de la parcela en donde ya existe un pozo de posible conexionado****. Exterior... Estimando una pendiente del 7 %, la capacidad de transporte de dicha canalización receptora e de 803,5 l/s****, por lo que la aportación maxima de la parcela de referencia supone solo el 2,08 % de su capacidad de transporte, considerándose admisible dicho incremento de caudal.***
> ***No obstante, dada la necesidad de planeamiento de desarrollo exigida…,se recomienda analizar con mayor grado de detalle la posible inluencia negative aguas abajo del punto de conexonado referenciado.***
>
> *.- CONSIDERACIONES FINALES. Teniendo en cuenta la insuficiente capacidad de la infraetructura de abastecimiento en la zona, la accidentada topografía de la parcela, el condicionante que supone la proximidad del FFCC, así como la necesidad de Planeamiento de Desarrollo previo impuesto por las NNSS en el Art.2.6.1.Suelo.Casco Antiguo CS.B) Condiciones de planeamiento, la conveniencia de un análisis más extenso de la red de saneamiento aguas abajo del punto de conexión colindante con el ámbito de estudio, se considera recomendable que éste , no sólo contemple la ordenación de volúmenes, sino que analice las alineaciones y rasantes*

convenientes en la tangencia con la línea de FFCC, definiendo las servidumbres con el mismo, así como las mejoras necesarias de las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad y telefonía. ***Adicionalmente, deberá redactarse posteriormente un proyecto de urbanización que defina la ejecución de las obras de urbanización complementarias que se deriven de la ordenación propuesta por el Planeamiento de Desarrollo, una vez aprobado, y con carácter previo a la concesión de la licencia de edificación, si procede.***

8.6.- Con fecha 26 de Julio de 2018, el Arquitecto Técnico Municipal informa la anterior solicitud (8.2) de El Majoto S.L. de 27 de marzo de 2017 y nº de Registro General Municipal de Entradas 2017/8477, de Certificado de Características Urbanísticas del nº 15 de la Calle Iglesia, junto con la determinación de la figura para el desarrollo urbanístico de la finca.

En este Informe Técnico Municipal, se establece:

.- A ..El terreno objeto de la consulta no está incluido en ninguna unidad de actuación integrada ni ha sido propuesta su delimitación, por lo que no está sujeto a las determinaciones del artículo 14.2.b de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para su consideración como Suelo Urbano No Consolidado; así mismo se considera integrado dentro del artículo antes mencionado punto 2.a ya que la parcela, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puede adquirir la condición de solar mediante obras accesorias de urbanización y simultaneidad con la construcción o edificación, siendo por consiguiente de aplicación el artículo 19 de la LSCM mediante el cual los propietarios de surlo urbano consolidado deberán tanto ceder a título gratuito los espacios destinados a viales públicos como realizar a su costa las obras accesorias de urbanización hasta alcanzar la categoría de solar. El planeamiento urbanístico vigente contempla los viales a los cuales da frente la finca, en los cuales deberá realizarse las cesiones y obras de urbanización a los efectos del artículo 19 de la LSCM.

.- B En relación a los servicios urbanísticos existentes en la zona, se ha de destacar que en el proceso de urbanización de la zona contigua se ha dotado de las infraestructuras necesarias para soportar tanto la nueva demanda de agua como de alcantarillado, ya que con la aperture de la C/Campo en ésta se ha instalado una tubería de agua potable de 250 mm de fundición y la dotación de una red de alcantarillado 400 mm. Así mismo mediante el Proyecto de Urbanización de la c/ Eras se interconexionó la nueva tubería de fundición que viene de los depósitos a la tubería de 150 mm de la C/ Iglesia. A la C/ Campo la finca tiene acceso por la calle actualmente sin nombre la cual ha sido reconocida como vial según el escrito de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de 6 de septiembre de 2005. Se ha de resaltar que con la ejecución del planeamiento según las previsions delas NNSS la calle de nueva creación que une la C/ Barrancos con la C/ Iglesia interconexionaría la zona del casco antiguo sin tener que recurrir a la C/ Ramón y Cajal y cruzar la vía del ferrocarril, evitando el peligro que representa un paso a nivel.

.- C. Dentro del mismo ámbito de actuación y con el mismo planeamiento, el desarrollo de la C/Campo se ha realizado a través de las propias NNSS considerándolo como suelo urbano consolidado, aplicando las cesiones y obligaciones de obras de urbanización hasta que los terrenos obtuvieran la condición de solar....

.- D. Por cuanto antecede, en aplicación de las vigentes NNSS y la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, el suelo sobre el que se solicita la información tiene la consideración de suelo urbano consolidado no teniendo la consideración de solar, debiendo realizar en ellos las condicione establecidas en el artículo 14.2.a que por su grado de urbanización y asumida

por el planeamiento municipal puedan adquirir la condición de solar mediante las correspondientes obras accesorias de urbanización . Se considera claramente que no es de aplicación el artículo 14.2.b ya que para la eecución del planeamiento, no son necesarias la obtención de dotaciones urbanísticas ni requieren la equitativa distribución de beneficios y cargas.

.- E. Por consiguiente la finca se debe de desarrollar a través de las propias determinaciones de las vigentes NNSS y sus modiicaciones puntuales, en concreto la aprobada el 27 de junio de 2000 relativa a los parámetros de ordenación del Sector Casco Antiguo actualmente vigente y de cuyo contenido se adjunta copia. En cuanto a la tramitación del expediente y las obras de urbanización se realizarán según se especifica a continuación:

.- Autorizaciones o licencias urbanísticas a solicitar para el desarrollo:

.- solicitud de alineación oficial. Se tendr,a presente las autorizaciones administrativas que sean de aplicación por la proximidad de la línea férrea Cercedilla-Cotos.

.- Solicitud de licencia urbanística de obras.

.- Proyecto de las obras accesorias de urbanización se formulará conorme se establece en el artículo 97.1 de la LSCM y con los requisites establecidos en el artículo 80 de la mencionada Ley, teniendo presente que la aprobación de dicho proyecto será identical a la del Estudio de Detalle. Y todo ello según lo establecido en el artículo 19 de la LSCM, con la cesion libre y gratuita de los terrenos para viales incluido la garantía de simultanear las obras de urbanización y edificación.

.- Obras de urbanización a realizar y sus caractereísticas básicas. Estará obligado a urbanizar la parte de cession y retranqueo en la C/ Iglesia, la C/ Ramón y Cajal BIS que une la C/ Barranco con la C/ Iglesia, y la C/ Sin Nombre que une la finca con la C/ Campo. Las caractereísticas básicas de la urbanización a realizar se basarán en un pavimento de calzada con terminación en aglomerado asfáltico, aceras mediante adoquines de hormigón de 20*10*8 cm en terminación abujardada, disponiendo una de ellas un ancho mínimo libre de obstáculos de 1,20 metros, suministro de agua en tubería de fundición de 100 mm, y piezas accesorias para una presión de 16 atm., red de alcantarillado con tubería de PVC de 315 mm de diámetro, el bordillo se recomienda la utilización de bordello rebajado. El trazo del vial erá el que señale la alineación oicial.

F.- CRITERIOS BÁSICOS DE UTILIZACIÓN DEL SUELO. En aplicación del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehbilitación Urbana, en su artículo 20 punto 1º) apartado b) establece el destinar suelo con uso residencial una parte proporcionada para vivienda sujetra a algún regimen de protección pública, estableciéndoe un mínimo del 10 % de las viviendas en algún tipo de régimen de protección pública, sin cuyo cumpolimiento no se autorizará la edificación en el solar resultante. A tal efecto se presentará un anteproyecto de conjunto en el cual se establecerá el número total de viviendas, y a partir de ese número e aplicará ese 10 %. Este número de viviendas en algún régimen de protección official, se materializará mediante la presentación del correspondiente proyecto de edificación dentro de la 1ª fase de la actuación, en el supuesto de que el desarrollo se realie por fases.

Así mismo dentro de la promoción deberá existir un mínimo de 4% de viviendas adaptadas para personas con capacidad reducida, dichas viviendas estarán diseñadas y construidas conforme a la normativa en la materia.

...

G.- CUMPLIMIENTO DICTAMEN COMISIÓN DE URBANISMO.
Se adjunta Informe del Ingeniero Carlos Linares, en el cual se especifica que el planeamiento de desarrollo es el Estudio de Detalle, que el alcantarillado es suficiente y que el suministro de agua hay que conectar la C/ Iglesia con Barrancos.

8.7.- Con fecha 29 de agosto y 8 de octubre de 2018, el Ayuntamiento de Cercedilla formula ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM (entradas 10/273501.9/18 y 10/313218.9/18; expedientes 127491/18 y 144381/18) una consultad relative a "*la categoría de suelo urbano que le corresponde a la parcela sita en la calle Iglesia nº 15*" ***(... si el criterio seuido para clasifocar esta parcela como suelo urbano consolidado es correcto").***

Esta consulta es contestada con fecha 6 de noviembre de 2018, mediante la remisión al Ayuntamiento por parte del Director General de Urbanismo y Suelo, del **Informe Técnico emitido por el Área de Planeamieno 3 de la Dirección General con fecha 5 de noviembre de 2018.**

Este Informe establece:

...
.- 3.- DOCUMENTACIÓN ANALIZADA
...
3.1.2.- Plano *A "Alineaciones" Hoja N* (Normas Subsidiarias Vigentes)

En este plano aparece grafiada una alineación para la parcela en cuestión que se inicia en la calle de los Barrabcos (calle existente), continúa después como calle prolongación de la anterior, discurriendo en paralelo a la línea del ferrocarril Cercedilla-Cotos (calle aún no ejecutada) y enlaza final con la calle Iglesia (existente).

Esta alineación, plasmada, al igual que el resto de alineaciones reflejadas n ste plano, mediante una línea continua de trazo grueso, se ha trazado de forma muy esuqemática, con orma curvada, con lo que adolece de una considerable falta de precision gráfica, consecuencia de la antigüedad de la redacción de las NNSS (1985). No obstante, peses a su escasa precision, la alineación que a quedado descrita prtoporciona claramente un frente a viario public la totalidad de la parcela objeto de informe, la cual, además, dispone de un punto de acceso posterior, en fondo de saco, que se iniciaen la calle del Campo, calle existente situada en proximidad al lindero Sur de la parcela.
...
4.- VALORACIÓN URBANÍSTICA Y RESPUESTA A LA CONSULTA.

De la documentación analizada se deduce lo siguiente:

.- La parcela identificada como calle Iglesia 15 tiene la condición de suelo urbano pero no de solar porque no se ha ejecutado aún una parte del viario al que da frente.

.- No hay ninguna razón para entender que tiene la categoría de suelo urbano no consolidado. Tiene asignada una ordenanza de aplicación directa, no está incluida en ningún ámbito de gestióny tiene definidas las alineaciones en todo su frente.

.- Tal como se deduce de la información consultada, y según acreditan el técnico municipal y el ingeniero colaborador del Ayuntamiento, que son los técnicos que conocen el terreno,

la parcela puede adquirir la condición de solar mediante obras accesorias de urbanización. Por tanto, le resulta de aplicación el art 14.2.a) y se trata de suelo urbano consolidado.

.- El hecho de que el Ayuntamiento de Cercedilla haya considerado necesario dotar de una anchura determinada al vial que prolongará la calle de los Barrancos hasta su union con la calle Iglesia en paralelo a la vía férrea (única vía que aún no se ha ejecutado del frente viario de la parcela) por su function de conexión urbana, solo debe suponer el eñalamiento preciso de una alineación corrigiendo la que, de forma esquemática, se reflejó en las NNSS, pero en ningún cso ello debe conllevar un cambio tan considerable como el paso de la parcela de la categoría de consolidado a no consolidado.

.- El Plan Parcial de Reforma Interior ue e redactó en 2006 y no se tramitó n debe condicionar de ningún modo el tratamiento actual de la parcela, al no ser un instrumento urbanístico adecuado al caso.

5.- CONCLUSIÓN

Ante la cuestión formulada por el Ayuntamiento de Cercedilla sobre *"...si el criterio seguido para clasificar esta parcela como suelo urbano consolidado es correcto"* cabe informar que, en efecto, se considera correcto.

8.8.- Con fecha **28 de febrero de 2019** la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cercedilla adopta, en relación a la solicitud de alineación oficial de la finca situada en Calle Iglesia nº 15 presentada por el Matojo S.L. con fecha 31 de Julio de 2017 (ver hecho 8.3 anterior), el acuerdo de "*aprobar en todos los términos la Propuesta nº 2019/41 de 28 de febrero de 2018 del Concejal Delegado de Ordenación del Territorio*".

La Propuesta nº 2019/41 de 28 de febrero de 2018 del Concejal Delegado de Ordenación del Territorio", es del siguiente tenor literal:

> **PRIMERO.-** Determinar la alineación oficial de la finca sita en la Calle Iglesia, Nº15 con referencia catastral Urbana 0809128VL1100N 0001 MW solicitada por **EL MATOJO SL, con NIF B79322905,** de conformidad con los informes técnicos emitidos en fecha 18 de enero y 8 de febrero del año en curso. Se acompaña el Plano de la Alineación Oficial solicitada.
> Todo ello sin perjuicio de terceros y dejando a salvo el derecho de propiedad.

Los referidos informes técnicos emitidos en fecha 18 de enero y 8 de febrero de 2018 figuran en el apartado 8.4 anterior (incluido el Plano de la Alineación Oficial del nº 15 de la calle Iglesia).

8.9.- Con fecha **4 de marzo de 2020**, El Matojo S.L. presenta ante el Ayuntamiento de Cercedilla para su tramitación el "*ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES, DEFINICIÓN DE RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA CATASTRAL DEL Nº 15 DE LA CALLE IGLESIA, PERTENECIENTE A LA MANZANA DELIMITADA POR LAS SIGUIENTES CALLES DEL CASCO TRADICIONAL DE CERCEDILLA:*

.- AL NORTE: DE LA IGLESIA,
.- AL ESTE DE NORTE A SUR: RONDA DE LA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS,
.- AL SUR: DEL CAMPO, Y
.- AL OESTE: BARRANCOS, Y EMPALME BARRANCOS/DE LA IGLESIA,
Y, AL NOROESTE, POR LA LINEA C9 DEL FERROCARRILDE CERCANIAS DE MADRID

DENOMINADO FERROCARRIL ELÉCTRICO DEL GUADARRAMA", requerido por el Ayuntamiento mediante Acuerdo de 28 de febrero de 2019 de la Junta de Gobierno Local (apartado 8.8 anterior por remission al 8.4).

AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
JUSTIFICANTE DE REGISTRO DE ENTRADA

Registro de la Entidad

Unidad de Registro:REG01
(REGISTRO CENTRAL)
Numero de Registro:2020/1925

Fecha/Hora:04/03/2020 a las 06:19:37

Interesado: B79322905 > EL MATOJO SL

Asunto: TIPO DE ASUNTO GENERICO
Texto:

Operación solicitada a través de la Sede (TIPO DE ASUNTO GENERICO).
Al no haberse iniciado sesión no se mostrará más información en este justificante.

Documentos:

1 >>>> Instancia
- Formato: pdf - Tamaño: 386,12 Kb - Resumen SHA1: FThhfFnopxiLnMZaJfuSfb6C6so=
- Descripción: Documento adjunto en registro electrónico:

2 >>>> Estudio de Detalle 2020 03 02 Parte 1
- Formato: pdf - Tamaño: 6.641,46 Kb - Resumen SHA1: waLzXwZ5dQ9yfpGkgEyMTuK2wKU=
- Descripción: Documento adjunto en registro electrónico:

3 >>>> Estudio de Detalle 2020 03 02 Parte 2
- Formato: pdf - Tamaño: 9.019,29 Kb - Resumen SHA1: csLX2n4NdzGxhNBeGNIdDJwre/4=
- Descripción: Documento adjunto en registro electrónico:

4 >>>> Justificante de operación firmado por el Administrado en registro de Sede Electrónica

Justificante de consulta expedido desde plataforma web.

En CERCEDILLA a miércoles, 04 de marzo de 2020

El estado de este registro dependerá de la acciones que se hayan podido tomar al respecto, si procediera.

Obtendrá más información en dependencias municipales o en el portal web de procedencia

Como ha quedado acreditado en estos 9 antecedentes, las dos aministraciones con competencias urbanísticas compartidas en el desarrollo del suelo urbano consolidado del nº 15 de la calle Iglesia (Ayuntamiento y CAM), han establecido formalmente que éste desarrollo se llevará a cabo en aplicación directa del artículo 14.2.a) de la Ley 9/2001 de Suelo de la CAM:

> ***Artículo 14. Suelo urbano.***
> 1. ....
> 2. El planeamiento general diferenciará en el suelo urbano, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:
> a) Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como **las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.**

con remisión aclaratoria a los artíulos 19 y 97.1 del mismo cuerpo legal.

Es pues un hecho que el futuro Proyecto de Obras de Urbanización Accesorias y Simultáneas a las de Edificación del nº 15 de la Calle Iglesia no se puede abordar hasta que no esté aprobado por el Ayuntamiento el Estudio de Detalle presentado el 4 de marzo de 2020, puesto que es en este instrumento de desarrollo en el que se terminan de definir las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada del ámbito que permiten abordar el diseño de las obras de urbanización accesorias a las de edificación.

En cualquier caso, a título meramente inormativo, y si bien en el informe del técnico municipal no se menciona la necesidad de un estudio previo de las infraestructuras municipales existentes, tal y como se especifica en documento municipal, debido a las obras de ampliación de la red municipal realizada en el entorno de la calle de la Iglesia, con la modernización y ampliación de la red de aguas mediante el Plan de Urbanización de las Eras realizada por el Plan de la Comunidad de Madrid, no obstante y dado que en el informe del Ingeniero Carlos Linares se recomienda un estudio preliminar del posible contenido de los efectos y soluciones del referido futuro Proyecto de Obras de Urbanización Accesorias y Simultáneas a las de Edificación del nº 15 de la Calle Iglesia, se considera:

RED DE ALCANTARILLADO. Por la C/ Barrancos coincidente con el inicio de la prolongación de dicha calle a través de la finca de referencia, se sitúa una galería de mampostería de 0,80m de ancho por 1,20 metros de alto. Dicha galería y manteniendo su sección se prolonga por la calle Fuente hasta alcanzar la c/ Registros seguir por la calle Carrera del Señor y bajar por la calle del Mercado (fragua según catastro) y acceder a la C/ Vista Hermosa por la cual accede al aliviadero de crecida existente en el entronque con el colector PIAM. La presión en la prolongación de la C/ Barrancos, seria la ejecución de un colector de 315mm de PVC para aguas residuales y otro de idénticas características para aguas pluviales a fin de, aunque la red municipal sea unitaria, sirva para un futura la separación de estas dos aguas sin tener que abrir la calle. El otro punto de acometida seria la c/ Campo a través de la calle sin nombre actual y que figura en planeamiento. En la C/ Campo en ese tramo hay un colector de 400mm, por lo que para dar salida a la finca de referencia y siguiendo el mismo criterio anterior se situaran dos colectores de PVC de 250mm de diámetro.

RED DE AGUA POTABLE. Para la realización del presente estudio de la red municipal de aguas en el entorno de la c/ Iglesia, para su incorporación al ED. De C/ Iglesia 15, y a falta del proyecto de obras de urbanización complementarias a los efectos del artículo 19 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha tomado como base la planimetría realizada por la Comunidad de Madrid en el año 1987 del ingeniero D. Jacinto Redondo bajo la dirección de D. Abelardo Silva Muñoz; los planos de la red realizada por la empresa HIDROGEST en el año 2017, así como los propios estudios realizados por la propiedad del ED. Según los datos estudiados, la red municipal en la zona de influencia de la C/

Iglesia, parte del sistema de depósitos situados en el paraje conocido coma "La Paloma" en donde se sitúa un primer deposito semienterrado (el más antiguo) y otro sobre rasante construido ya en la segunda mitad del siglo XX y otro depósito de la misma época de este último situado en el paraje de "Cantos Gordos". Partiendo del depósito más antiguo se sitúa una tubería de 150 mm de fundición la cual discurre por el Paseo Francisco Ruano sale al Paseo Ramon y Caja y cruza la vía del tren por la C/ Iglesia bajando por la Calleja de Las Eras y continuando con un diámetro de 100mm en fundición hacia el casco viejo. Esta tubería de 150 de Iglesia fue renovada por el Plan Provincial del año 1983 con la urbanización de esta calle.

Desde el depósito nuevo del sistema de La Paloma parte una tubería de 200mm de fibrocemento, la cual sigue el mismo trazado que el fundido de 150 pero en este caso el cruce de la vía del tren la realiza en el paso existente en la C/ Eras. Con la Urbanización definida como entornos de Las Eras, se actualizo y amplio la red en el entorno de la C/ Iglesia, concretamente se dispuso de una nueva tubería de 300mm FD que desciende por la el Pasaje de las Eras y se interconexión a la tubería de 150 de FG que sube por la Calleja de las Eras hasta la C/ Iglesia, con lo cual la mencionada C/ Iglesia ha tenido un incremento importante en su caudal, reforzado por la FD de 100 que tiene su aducción por la tubería de 300 de nueva ejecución y accede a la C/ Iglesia por la Travesía de dicho nombre. Así mismo se tendrá presente que la finca objeto el ED también tiene acceso como se ha dicho antes por la c/ Campo, la cual es un vial de nueva ejecución en al que se dispone de una tubería de 150mm, e incluso un hidrante en la esquina con calle Barrancos.

Partiendo de red existen, en la calle prolongación de Barrancos se instalará una tubería de FD de 150 conexionada a la de la c/ Iglesia y Barrancos. Por la calle que desde la finca se accede a la c/ Campo se instalara una tubería de 150 de FD, instalando se así fuera preciso según el cálculo de riesgo la instalación de un hidrante antes de acceder a la finca. Según este informe de la red existente y en comparación con el del Ingeniero D. Carlos linares, a este ultimo le ha faltado introducir la tubería de 150 que sube por la calleja de Las Eras hasta la C/ Iglesia la cual es la que completa el caudal y presión a la red. Hay que tener muy presente que con esta conexión a la tubería de 300mm que hasta dar servicio a las parcelas existentes en la C/ Eras vine directa sin tomas desde los depósitos y continua hasta conexionar con la conducción de 300mm de Sierra de Guadarrama que proviene del depósito de Cantos Gordos.

Tomando como base el informe realizado por el ingeniero D. Carlos linares, en el peor de los estadios, se considera la apertura de dos hidrantes a la vez por lo cual y para mantener una velocidad en el entorno de los 2 m/s la tubería necesaria una sección de 150mm, para soportar un caudal de 36,99l/s. En el presente caso y como se ha dicho anteriormente el anillado actual dispone de esta tubería de 150mm que proviene directamente desde los depósitos, completando su cierre con la tubería de 300mm realizada con la actuación del entorno de las Eras del 2005, si es cierto que en los planos de Hidrogest no está este enlace por lo que el ingeniero no ha tenido presente ese anillaje. Todo esto se completa con la instalación de una FD de 150mm por la calle en desarrollo y que conecta Barrancos con Iglesia, mas otro `punto de entrada a la finca se realizara por la C/ Campo con otro 150 en prolongación del existente en dicha calle.

Todo lo aquí dicho quedara supeditado en lo refrente a los cálculos de las instalaciones de nueva ejecución como ya se ha indicado, al proyecto de urbanización de las obras complementarias a los efectos de los artículos 14.2.a, 19 y 07.1 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo diseño no se puede abordar antes de la aprobación municipal del Estudio de Detalle del nº 15 de la Calle Iglesia presentado ante el Ayuntamiento en marzo de 2020.

9.- Permisos de ADIF en relación con la protección de la línea del ferrocarrileléctrico del Guadarrama.

9.1- SOLICITUD DE 1 DE JUNIO DE 2021.

adif

EL MATOJO, S.L.
LUIS CERRILLO ARIAS
C/ MOLINERA, 9
28470 CERCEDILLA (MADRID)

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN DE INICIO DE EXPEDIENTE
N/REF. 21-0563

Solicitud de autorización de actuación promovida por terceros a ejecutar en zona de afección ferroviaria, prevista en el artículo 16.1 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.

En fecha 01 de junio de 2021 ha tenido entrada en esta entidad su solicitud para PROLONGACIÓN DE LA C/ BARRANCOS HASTA LA C/ IGLESIA,15, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CERCEDILLA (MADRID). En virtud de las facultades de instrucción de los expedientes de autorizaciones previstas en el artículo 16.1 de Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, delegadas al titular de la Jefatura de Área de Autorizaciones y Zonas de Afección por Acuerdo del Consejo de Administración de ADIF de 20 de diciembre de 2018, y de conformidad con el citado artículo 16.1 de la Ley del Sector Ferroviario y con el artículo 21. 3 y 4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, le comunico el inicio del expediente administrativo de referencia con fecha 02/06/2021.

En dicho expediente deberá recaer la oportuna Resolución, notificándosele la misma, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la indicada fecha de inicio. Asimismo, se hace constar que, si en el plazo legalmente establecido, no se le notificara resolución expresa, deberá entender que su solicitud ha sido desestimada por silencio administrativo, en virtud de lo dispuesto en los artículos 24.1, párrafo 2º y 47.1 apartado f, de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

No obstante lo anterior, en aplicación del Reglamento 402/2013 de 30 de abril, relativo a la adopción de un método común de seguridad para la evaluación y valoración del riesgo, se hace necesaria la elaboración, por parte de los servicios internos de esta entidad, de un informe de evaluación de los riesgos que la actuación solicitada pudiera generar a la infraestructura o circulación ferroviarias, por lo que en virtud del artículo 22.1, letra d) de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en este acto se le comunica la suspensión del plazo para resolver por un máximo de tres meses, o hasta la recepción del preceptivo informe.

Por su naturaleza de acto de trámite, contra este acuerdo no cabe interponer recurso administrativo (artículo 112.1 de la LPAC), ni contencioso-administrativo (artículo 25.1 de la Ley 29/1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). No obstante, en virtud del art. 112.1, párr. 2º de la LPAC, los interesados podrán realizar, para oponerse a este acuerdo, cuantas alegaciones consideren oportunas para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Atentamente

Firmado electrónicamente por: JOSÉ LUIS RUIZ MARTIN
02.06.2021 12:29:39 CEST

José Luis Ruiz Martín.
Jefe de Área de Autorizaciones y Zonas de afección.

9.2.- RESOLUCIÓN ESTIMATORIA DE 14 DE JULIO DE 2021.

adif

EL MATOJO, S.L.

28470 CERCEDILLA (MADRID)

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN:
N/REF. 21-0563

Solicitud de autorización de actuación promovida por terceros a ejecutar en zona de afección ferroviaria, prevista en el artículo 16.1 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.

Le informamos que con fecha 14/07/2021, esta entidad ha emitido resolución ESTIMATORIA relativa al procedimiento administrativo de autorización de actividad en zonas de dominio público y/o protección ferroviaria con referencia 21-0563 y el siguiente literal:

PROLONGACIÓN DE LA C/ BARRANCOS HASTA LA C/ IGLESIA,15, ACTUACIÓN UBICADA ENTRE LOS PPKK 1/213 AL 1/282, DE LA LÍNEA 116 DE RED CONVENCIONAL CERCEDILLA-LOS COTOS, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CERCEDILLA (MADRID).

En breve plazo contactarán con Uds. desde nuestras dependencias territoriales para notificarle cuando puede ir a recoger la resolución, así como remitirle la factura de los gastos que resulten de aplicación, y cuyo abono previo, junto con la constitución de las garantías que la actuación en cuestión precise, es requisito indispensable para proceder a la entrega de la resolución

Así mismo, en un plazo máximo de **SEIS MESES** desde la presente notificación, deberá comunicar fehacientemente a ADIF su disponibilidad para ejecutar las obras autorizadas y cumplimentar un acta de replanteo conjunta con el representante designado por esta entidad pública empresarial.

El inicio de las obras deberá realizarse en un plazo máximo de **TRES MESES** desde la firma de la citada Acta de conformidad al replanteo.

En caso de incumplimiento de cualquiera de los plazos anteriormente señalados, ADIF podrá iniciar de oficio el procedimiento de revocación de la autorización concedida.

Se acompaña un extracto de la resolución emitida detallando las prescripciones económicas y técnicas establecidas

Para que le sea entregada la citada resolución debe dirigirse a:

José Manuel García Bravo
DIRECCIÓN DE MANTENIMIENTO
Subdirección de Operaciones Centro

SEGUNDAS ACLARACIONES A LAS CUESTIONES PLANTEADAS VERBALMENTE POR EL ARQUITECTO MUNICIPAL EN REUNIÓN DE 5 DE OCTUBRE DE 2021 EN EL AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA EN RELACIÓN CON EL *"ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES, DEFINICIÓN DE RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA CATASTRAL DEL Nº 15 DE LA CALLE IGLESIA, PERTENECIENTE A LA MANZANA DELIMITADA POR LAS SIGUIENTES CALLES DEL CASCO TRADICIONAL DE CERCEDILLA: .- AL NORTE: DE LA IGLESIA, .- AL ESTE DE NORTE A SUR: RONDA DE LA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS, .- AL SUR: DEL CAMPO, Y .- AL OESTE: BARRANCOS, Y EMPALME BARRANCOS/DE LA IGLESIA, Y, AL NOROESTE, POR LA LINEA C9 DEL FERROCARRIL DE CERCANIAS DE MADRID DENOMINADO FERROCARRIL ELÉCTRICO DEL GUADARRAMA"*, PRESENTADO PARA SU APROBACIÓN INICIAL EN EL REGISTRO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA EL 4 DE MARZO DE 2020 (ENTRADA Nº 2020/1925).

0.-Presentación

El presente documento de "SEGUNDAS ACLARACIONES…" se aporta al expediente del referido "ESTUDIO DE DETALLE DEL Nº 15 DE LA CALLE IGLESIA" iniciado el 4 de marzo de 2020 (entrada nº 2020/1925) en aplicación del artículo 53.1.e de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administrciones Públicas:

> ***Artículo 53. Derechos del interesado en el procedimiento administrativo.***
> 1. Además del resto de derechos previstos en esta Ley, los interesados en un procedimiento administrativo, tienen los siguientes derechos:
> …
> e) A formular alegaciones, utilizar los medios de defensa admitidos por el Ordenamiento Jurídico, y **a aportar documentos en cualquier fase del procedimiento anterior al trámite de audiencia, que deberán ser tenidos en cuenta por el órgano competente al redactar la propuesta de resolución.**
> …

Galapagar, 6 de Febrero de 2022

Fdo: Alfredo Carda Abella. Técnico Redactor del Estudio de Detalle.

1. Acreditar el cumplimiento de las especificaciones del Código Técnico de la Edificación relativas a la accesibilidad de los vehículos contra incendios a los edificio del ámbito.

El Código Técnico de la Edificación recoge en su Documento Básico SI "Seguridad en caso de incendio", Sección SI 5 "Intervención de los bomberos", las condiciones de aproximación y entorno mínimas de los edificios para la intervención de los bomberos. Su contenido literal e íntegro es el siguiente:

Documento Básico SI
Seguridad en caso de incendio

Sección SI 5

Intervención de los bomberos
1Condiciones de aproximación y entorno

1.1 Aproximación a los edificios

1 Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

a) anchura mínima libre 3,5 m;
b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;
c) capacidad portante del vial 20 kN/m².

2 En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circularcuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

1.2 Entorno de los edificios

1 Los edificios con una *altura de evacuación* descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

a) anchura mínima libre 5 m;
b) altura libre la del edificio
c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio
   - edificios de hasta 15 m de *altura de evacuación* 23 m
   - edificios de más de 15 m y hasta 20 m de *altura de evacuación* 18 m
   - edificios de más de 20 m de *altura de evacuación* 10 m;
d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas 30 m;
e) pendiente máxima 10%;
f) resistencia al punzonamiento del suelo 100 kN sobre 20 cm ϕ.

2 La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.

3 El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.

4 En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a

menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.

5 En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

6 En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:

a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;

b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1;

c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

2 Accesibilidad por fachada

1 Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m;

b) Sus dimensiones horizontal y vertical deben ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada;

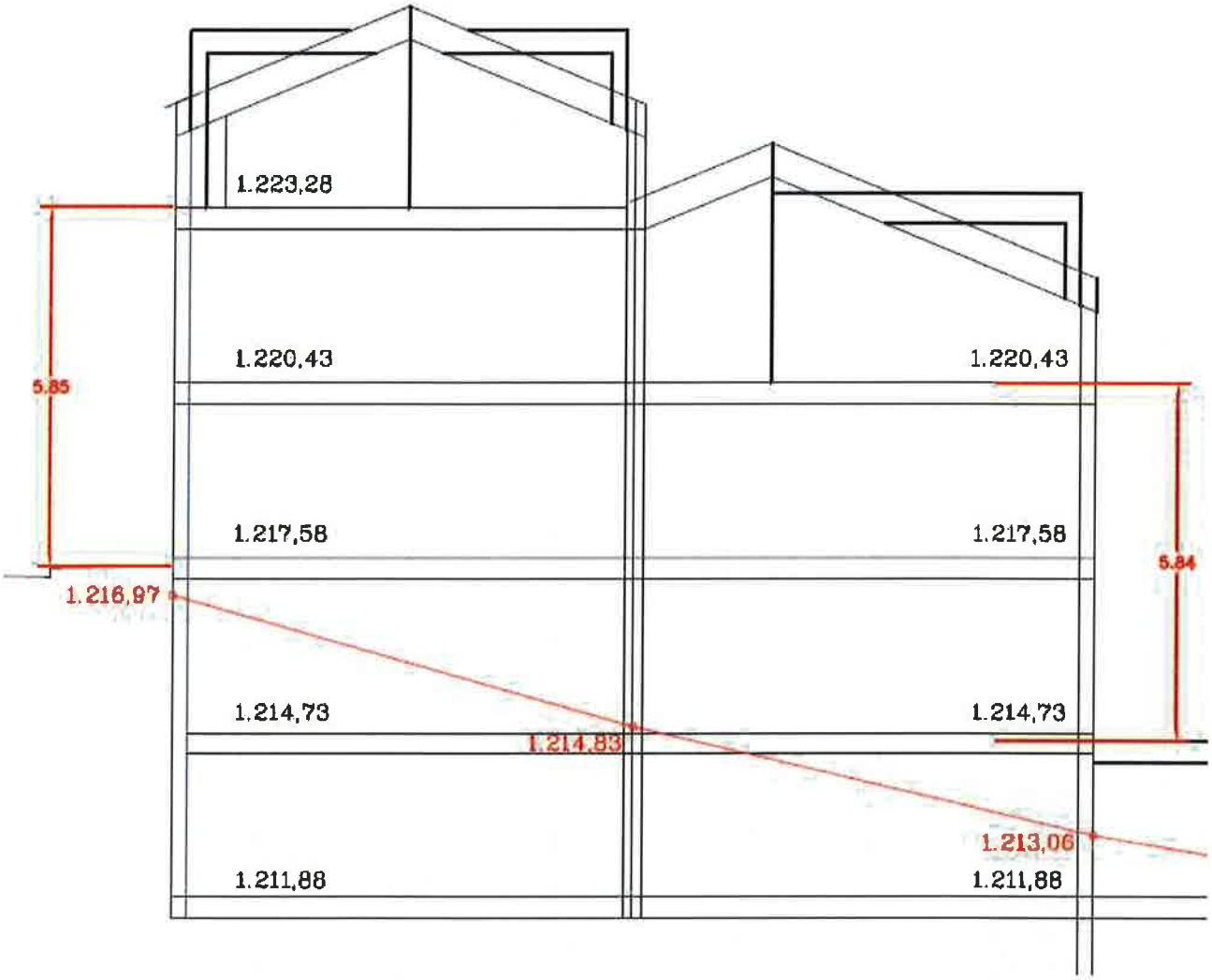
c) No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya *altura de evacuación* no exceda de 9 m.

2 Los *aparcamientos robotizados* dispondrán, en cada sector de incendios en que estén compartimentados, de una vía compartimentada con elementos EI 120 y puertas EI_2 60-C5 que permita el acceso de los bomberos hasta cada nivel existente, así como de un sistema mecánico de extracción de humo capaz realizar 3 renovaciones/hora.

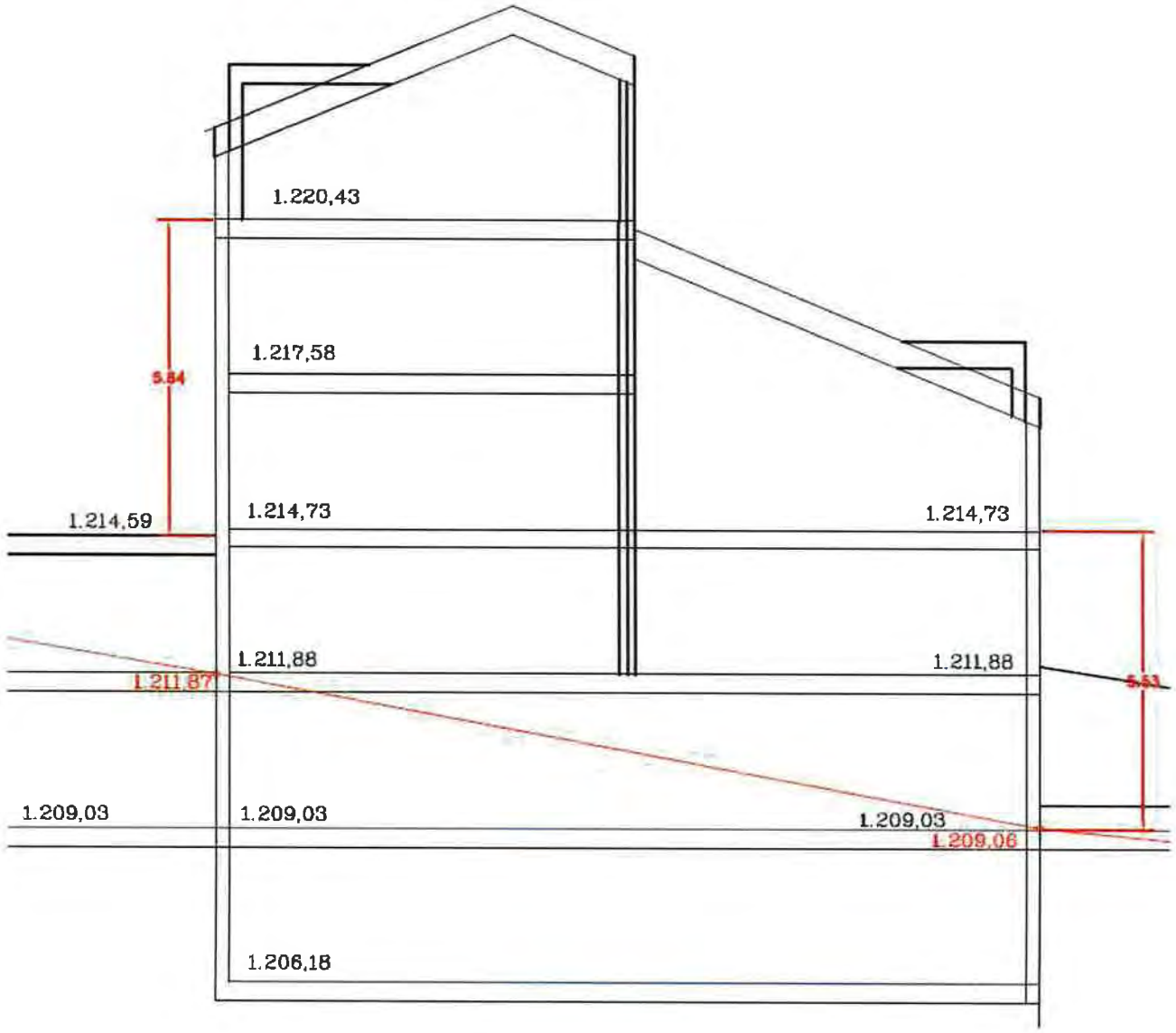
Este contenido normativo de referencia que deben de cumplir los espacios de circulación perimetrales a los edificios para garantizar la accesibilidad de los vehículos de bomberos en caso de incendio, es de aplicación exclusiva a **los edificios con una *altura de evacuación* descendente mayor de 9 m** (ver apartados 1.2.1; 1.1.1 y 2.1).

En nuestro caso, todos los edificios el ámbito tienen, en sus dos fachadas a espacios de circulación rodada, una altura de evacuación descedente inferior a los 9 ml: entre 5,15 y 5,85 ml, siendo los 5,85 ml la altura de evacuación descendente más común, esto es un 65% de la altura de evacuación descendente a partir de la cual (hacia abajo, como es nuestro caso) no es de aplicación la Sección SI 5 "Intervención de los bomberos" del Documento Básico SI "Seguridad en caso de incendio" del CTE.

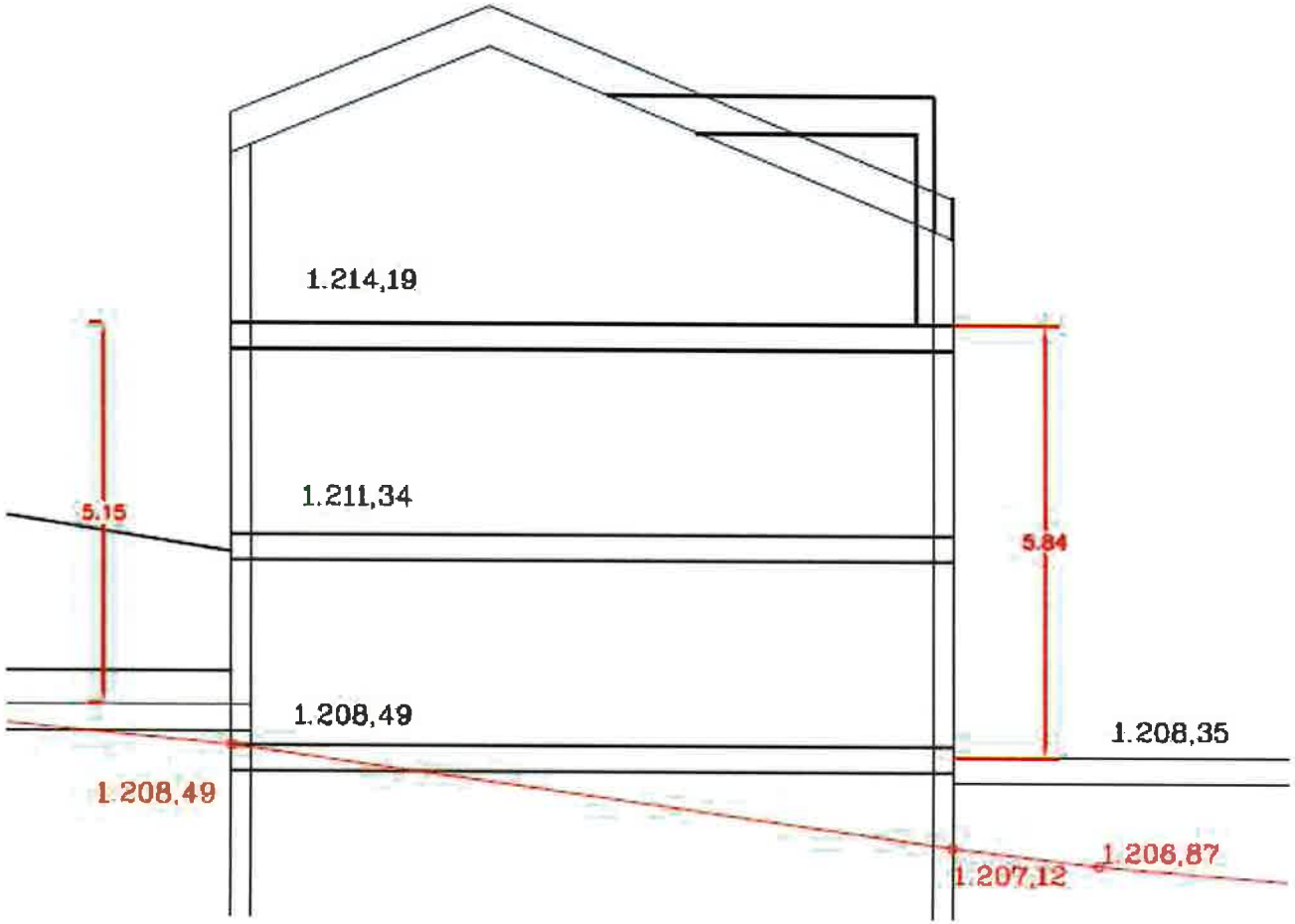
B1


1.223,28
1.220,43
1.220,43
5,85
1.217,58
1.217,58
5,84
1.216,97
1.214,73
1.214,73
1.214,83
1.213,06
1.211,88
1.211,88

B8

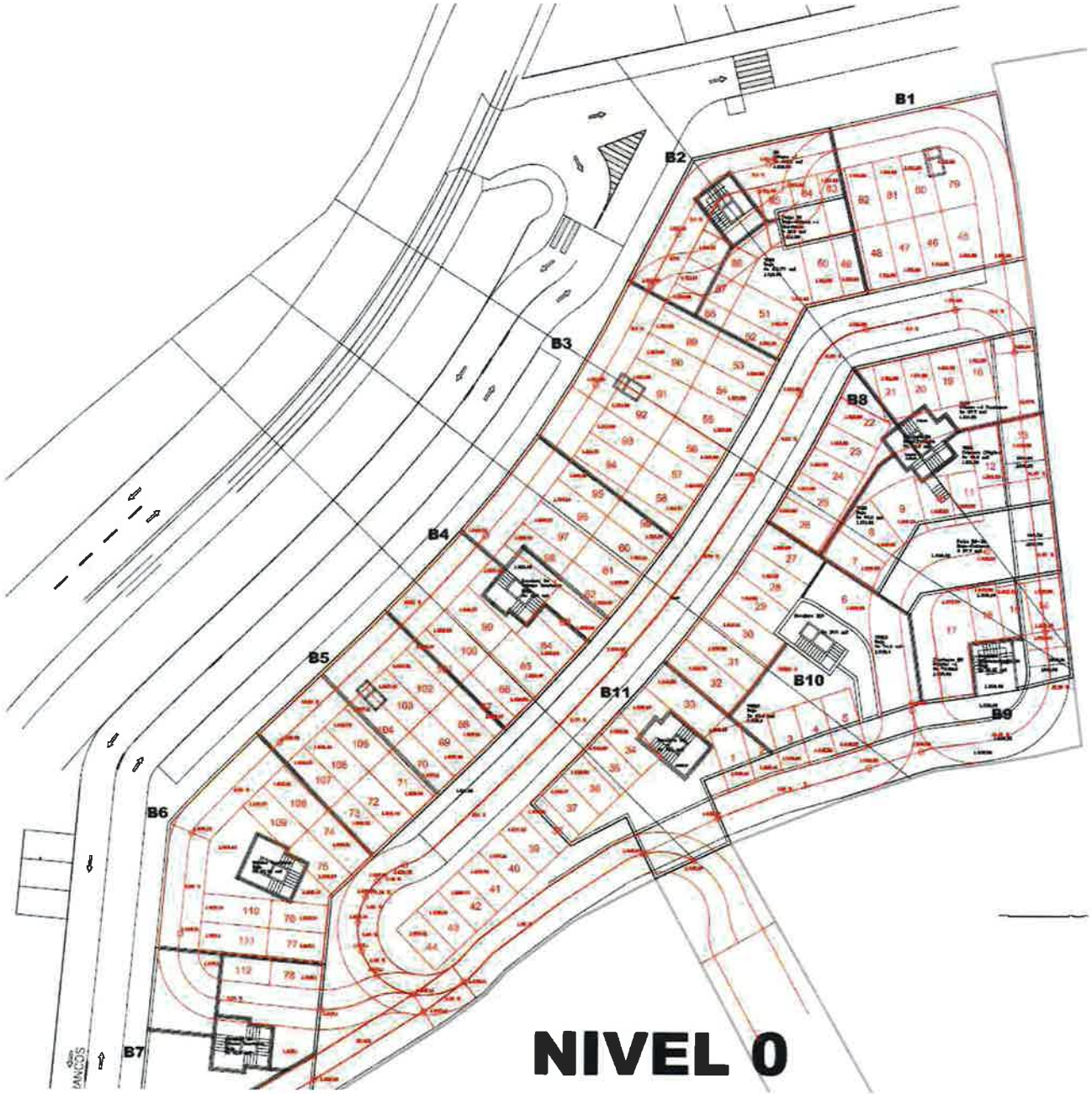

1.220,43
1.217,58
5,84
1.214,59
1.214,73
1.214,73
1.211,88
1.211,87
1.211,88
5,53
1.209,03
1.209,03
1.209,03
1.209,06
1.206,18

B9



Esto no quiere decir que no se pueda aclarar a los Servicios Técnicos Municipales cuales son las condiciones de accesibilidad rodada (vehículos privados, vehículos de carga y descarga y vehículos de emergencia) a pie de bloque de comunicaciones verticales de todos y cda uno de los edificios.

En el esquema adunto sin escala (incluído a escala 1/200 como plano anejo 1.1 del presente documento de aclaraciones) se recoje, con el nivel de vinculación de los Estudios Previos del Proyecto Básico en elaboración, la organización del parking subterráneo común.



NIVEL 0

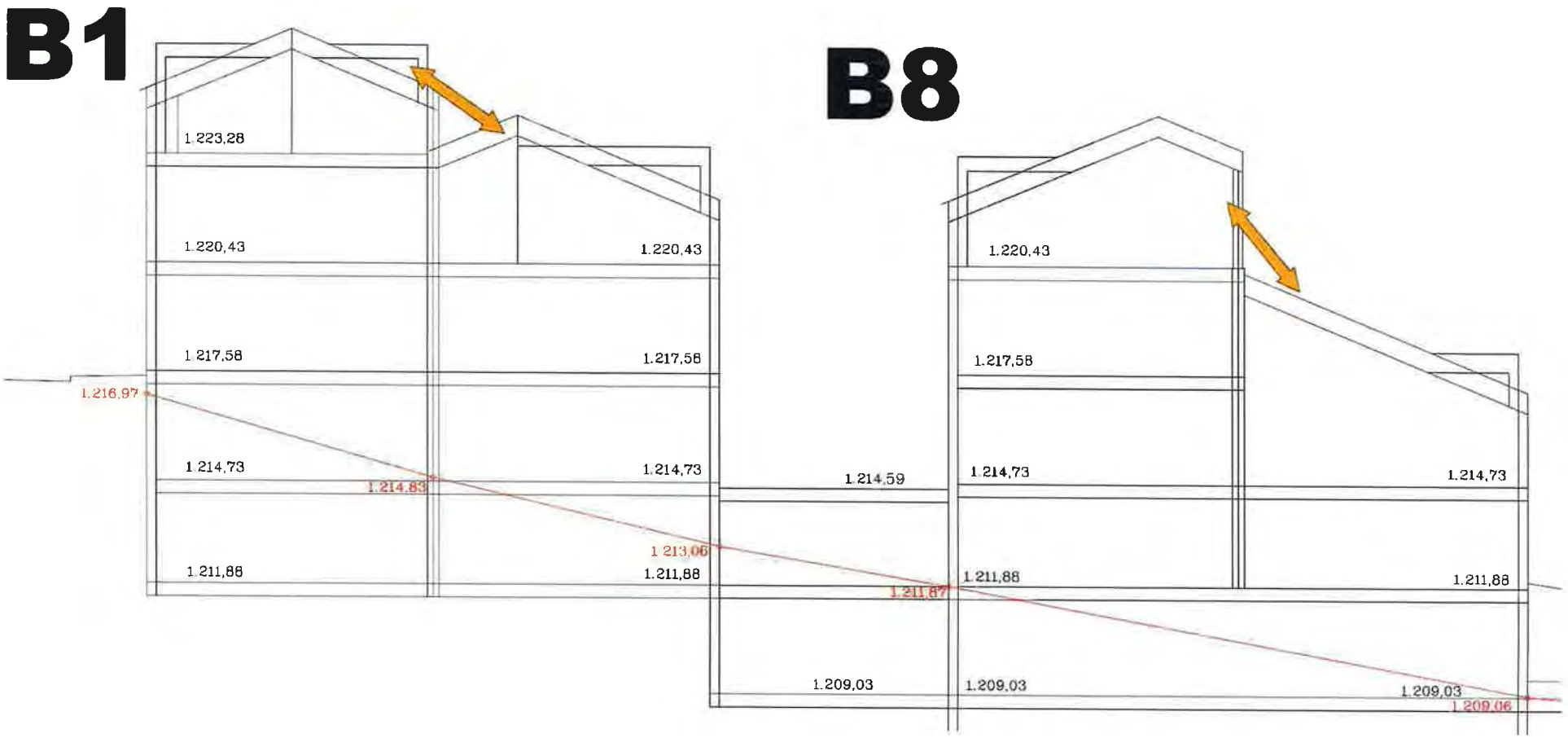
El parking común tiene capacidd para 112 plazas que coinciden con el estándar funcional de 1 plaza por vivienda, puesto que el Estudio de Detalle está dimensionado para 105 viviendas sobre rasante.

Las circulaciones internas del parking común se organizan alrededor de una célula de distribución que recorre con un único sentido de circulación (contrario a las agujas del reloj) de 3,5 ml de ancho, la planta sótano -1 del patio interior lineal común del complejo. Se accede al mismo desde la Calle Barrancos en la esquina Surosete del ámbito (bloque 7), y se sale del mismo al viario exterior al adarve Norte de la Calle Campo, en el lindero Sur del ámbito.
Desde este distribuidor común se accede a las 112 plazas de aparcamiento en sótano, a veces -1 y a veces -2, situadas bajo los 11 bloques de viviendas (solo siete plazas de PK se encuentran en sótano -1 bajo la superficie libre en superficie del patio de manzana), a las que, a la vez e accede peatonalmente desde los 11 núcleos de comunicaciones verticales de los bloques de viviendas.

Esta solución, recogida en el anexo 1.1 con el nivel de detalle y de provisionalidad de los esquemas previos de un anteproyecto básico de edificación (no son planos que formen parte del Estudio de Detalle, sino solo de sus aclaraciones), garantiza el acceso directo motorizado, tanto en vehículo privado como en pequeños vehículos de carga y descarga y de emergencia, al pie todos y cada uno de los 11 núcleos de comunicaciones verticales de los 11 bloques de viviendas.

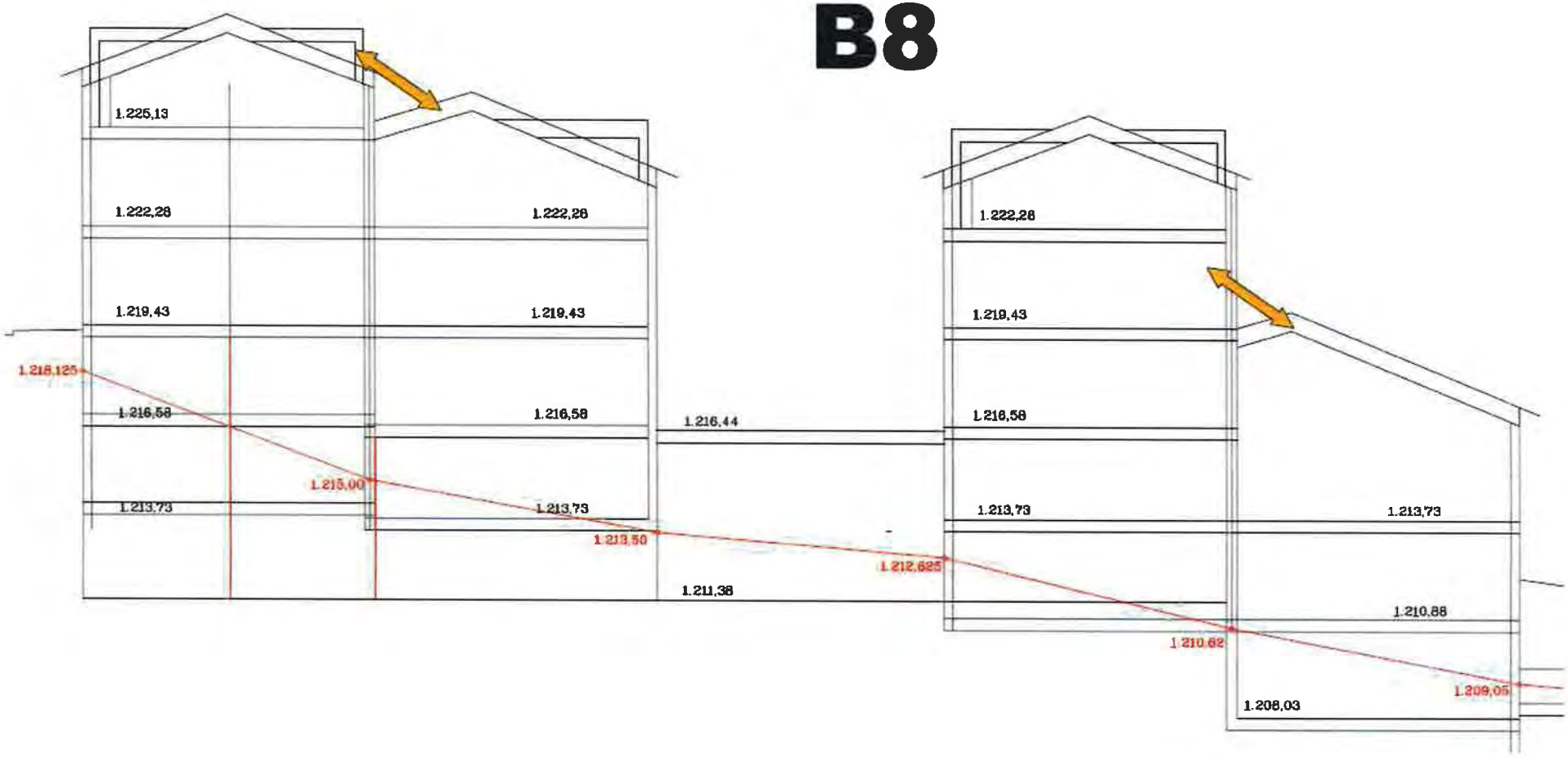
2. Aclarar el alcance de las posibles servidumbres de vistas y/o luces entre viviendas detectables en las secciones transversales.

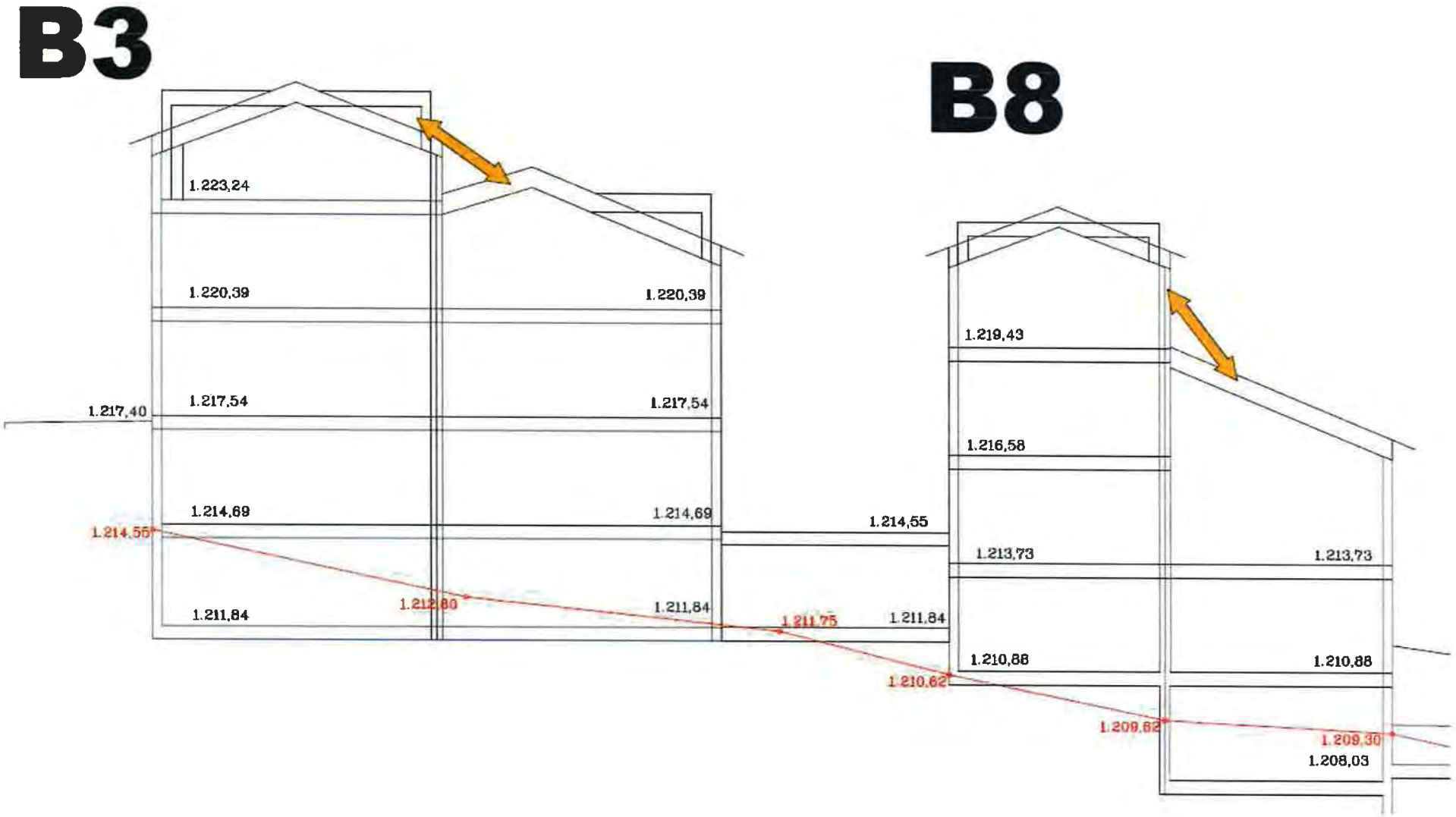
En los siguientes esquemas de secciones transversales Norte-Sur constan las posibles servidumbres de vistas y/o luces entre viviendas de un mismo bloque identificadas por el Arquitecto Municipal.

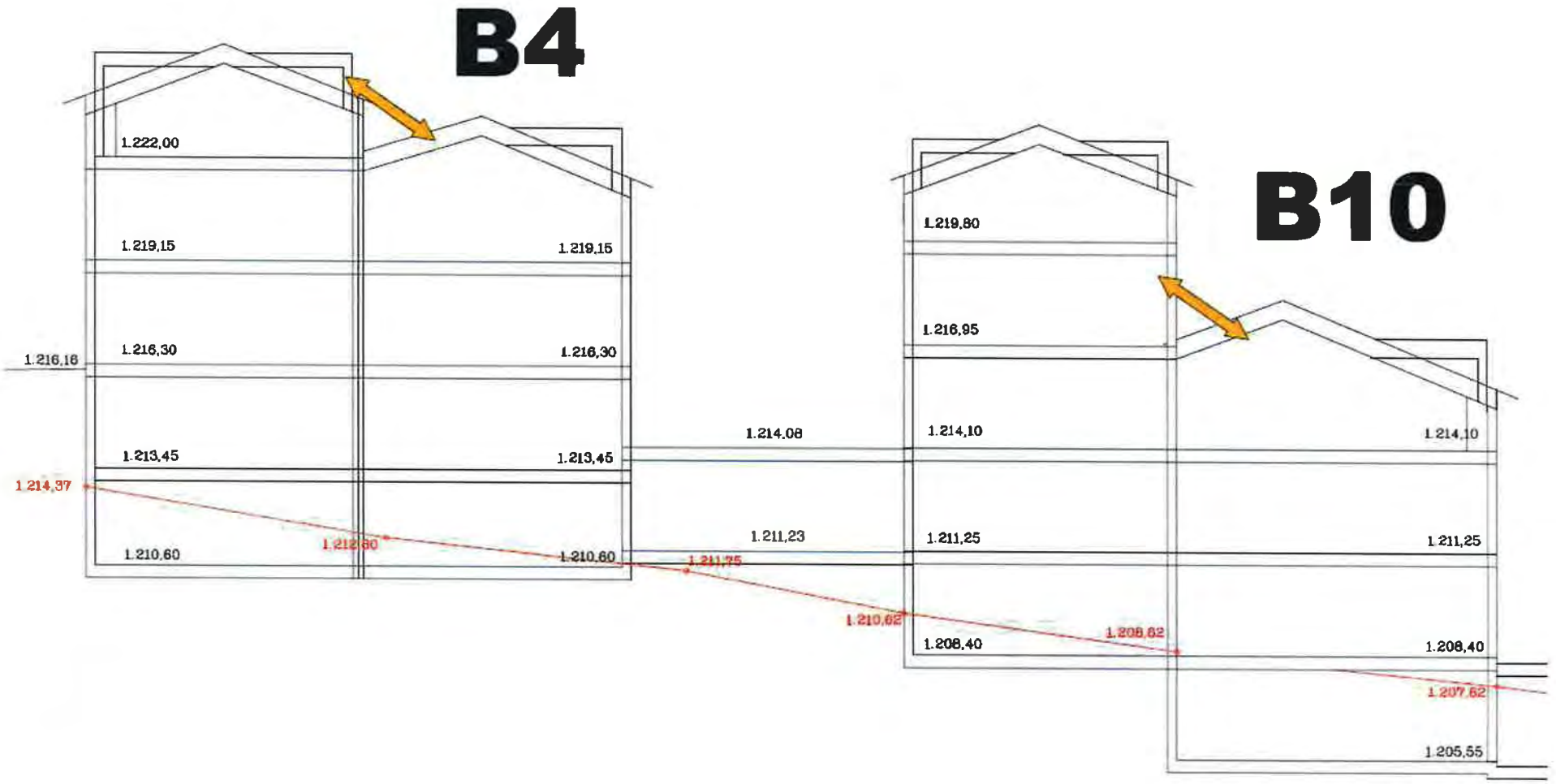


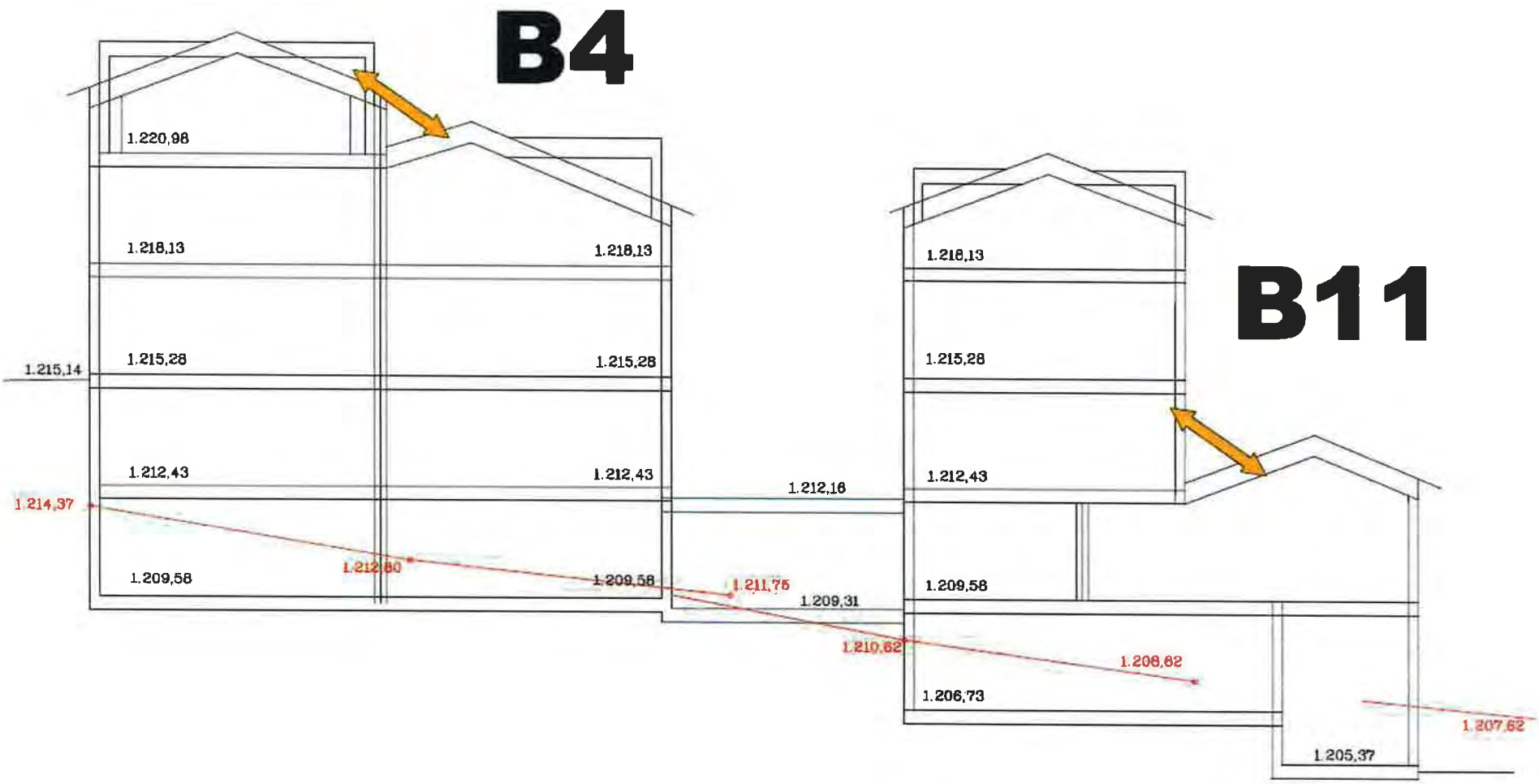
B2

B8


1.225,13
1.222,28
1.222,28
1.219,43
1.219,43
1.218,125
1.216,58
1.216,58
1.216,44
1.215,00
1.213,73
1.213,73
1.213,50
1.211,38
1.222,28
1.219,43
1.216,58
1.213,73
1.213,73
1.212,625
1.210,88
1.210,62
1.209,05
1.208,03


B3
B8
1.223,24
1.220,39
1.220,39
1.217,40
1.217,54
1.217,54
1.214,69
1.214,69
1.214,55
1.214,55
1.212,80
1.211,84
1.211,84
1.211,75
1.211,84
1.219,43
1.216,58
1.213,73
1.213,73
1.210,88
1.210,88
1.210,62
1.209,62
1.209,30
1.208,03


B4
B10
1.222,00
1.219,15
1.219,15
1.216,16
1.216,30
1.216,30
1.214,08
1.213,45
1.213,45
1.214,37
1.212,60
1.210,60
1.210,60
1.211,23
1.211,75
1.210,62
1.219,80
1.216,95
1.214,10
1.214,10
1.211,25
1.211,25
1.208,62
1.208,40
1.208,40
1.207,62
1.205,55


B4
B11
1.220,98
1.218,13
1.218,13
1.218,13
1.215,14
1.215,28
1.215,28
1.215,28
1.212,43
1.212,43
1.212,43
1.212,16
1.214,37
1.212,80
1.209,58
1.209,58
1.211,75
1.209,31
1.209,58
1.210,62
1.208,62
1.206,73
1.207,62
1.205,37

Las posibles servidumbres de luces y/o vistas detectadas por el Arquitecto Municipal en las Secciones Tranversales Norte Sur del anterior documento de aclaraciones del 20 de julio de 2021, corresponden en todos los casos al mismo patrón: posibles servidumbres de vistas y/o luces entre pares de viviendas de un mismo bloque viviendas, en concreto entre una vivienda de la crujía Norte y una vivienda de la crujía Sur; y más en concreto, entre ventanas en muro exterior Sur de la vivienda de la crujía Norte, y faldón de cubierta Norte de la vivienda de la crujía Sur.

La regulación normativa de estas posibles servidumbres de de luces y/o vistas entre pares de viviendas de un mismo bloque de viviendas, corresponde en primer lugar al *Título VII. De la servidumbres* del Código Civil, y más en concreto, a su *Capítulo I. De las servidumbres en general* y a las *Secciones 1ª. Disposicionea generales y 5ª De la servidumbre de luces y vistas* de su *Capítulo II. De las servidumbres legales.*

En aplicación del *Capítulo I. De las servidumbres en general* , la servidumbre que nos ocupa de luces y vistas oblicuas de la vivienda de la cruía Norte sobre la cubierta de la vivienda de la crujía Sur del mismo bloque de viviendas:

.- es un gravamen impuesto sobre la vivienda de la crujía Sur, predio sirviente, por la vivienda de la crujía Norte, predio dominante (art. 530),

.- es una servidumbre continua y aparente (art.532),

.- es una servidumbre positiva entre ambas viviendas, puesto que impone a la otra la prohibición de edificar a menos de 2 metros en línea recta desde ambos paños (art. 533 y art. 582).

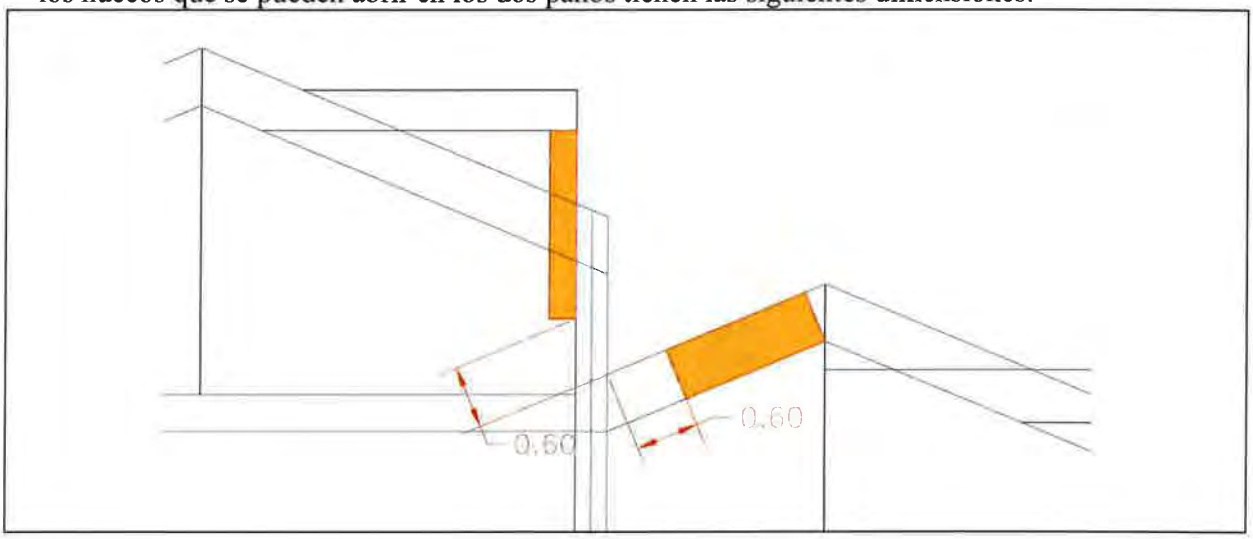
.- es una servidumbre legal (art. 537, art. 541 y art. 396),

.- es una servidumbre que se rige, además de por el Códgo Civil, por la Ley de División Horizontal (art. 550, art.551 y art. 396),

.- en aplicación del artículo 582

> No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.
> Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.

los huecos que se pueden abrir en los dos paños tienen las siguientes dimensiones:



.- en aplicación del artículo 17.6 de la Ley de División Horizontal, la modificación de los huecos en estos dos elementos comunes (fachada Sur de la vivienda Norte, y paño de cubierta Norte de la vivienda Sur) respect de la configuración de los mismos que conste en la División Horizontral (Proyecto Fin de Obra Licenciado) requiere acuerdo de la Asamblea de comuneros por unanimidad.

En resumen, sin perjuicio de las regulaciones urbanísticas de estos dos paños del muro exterior Sur de la vivienda Norte y del paño de cubierta Norte de la vivienda Sur de cada bloque de viviendas que nos ocupan, la regulación civil (Código Civil y Ley sobre Propiedad Horizontal) de las servidumbres de luces y vistas es inequívoca y resuelve todos los problemas que su gestión pueda plantear.

3. Aclarar la necesidad de que el Estudio de Detalle incluya o no el Inorme de Impacto de Género.

En octubre de 2017, la Subdirección General de Normativa Urbanística de la Conseería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, elabora un *"INFORME RELATIVO A LA NECESIDAD DE OBTENER NUEVOS INORMES EN LOS EXPEDIENTS DE TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, DERIVADOS DE LA NUEVA LEGISLACIÓN ESTATAL Y DE LA COMUNIDAD DE MADRID"*, que incluimos como Anexo 3.1 de las presentes segundas aclaraciones, y cuya justificación y objetivos son del siguiente tenor literal (las negritas son nuestras):

ANTECEDENTES:

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid, viene declarando la nulidad de determinados instrumentos de planeamiento, con base en la omisión en el procedimiento de aprobación de los mismos del **informe de Impacto de Género**. Los fundamentos que llevan a este Tribunal a dictar estas sentencias por la omisión de este trámite están basados en dos sentencias del Tribunal Supremo, que señalan que **el trámite del Informe de Impacto de Género, es necesario cuando así esté establecido de forma directa por la legislación de la Comunidad Autónoma correspondiente, y cuando no lo esté , por aplicación supletoria de lo establecido en el artículo 26 de la Ley 50/1997, del Gobierno, que al regular el procedimiento de elaboración de Leyes y Reglamentos, exige este trámite, pronunciamiento que se lleva a cabo sobre la base de que el planeamiento urbanístico tiene naturaleza reglamentaria, por lo que se trata de una disposición de carácter general.**

Partiendo de este carácter de disposición de carácter general que tiene el planeamiento, existe jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo, conforme a la cual, los defectos de forma en el procedimiento de aprobación de los Planes urbanísticos, como es la omisión de algún trámite o de un informe, tiene como consecuencia la nulidad radical del Plan aprobado. Esta circunstancia supone que declarado nulo un Plan por la falta de un trámite o cualquier defecto de forma, no basta con retrotraer el expediente al momento en que se cometió el defecto continuando con el mismo una vez cumplimentado, sino que es necesario iniciar de nuevo la tramitación de todo el expediente, ejerciendo de nuevo la potestad de planeamiento desde su inicio como si el plan nunca hubiera existido.

Esta nulidad radical del planeamiento causa al Municipio que lo ha tramitado importantes perjuicios administrativos, económicos, sociales y políticos, con consecuencias, en numerosos casos de difícil o imposible solución.

Ante esta situación, teniendo en cuenta que los últimos pronunciamientos judiciales introducen

una cuestión novedosa, como es, la necesidad de que el Planeamiento urbanístico deba contener un informe de Impacto de Género, el cual no está previsto en la normativa urbanística, y siendo necesario dotar a los procedimientos de aprobación del planeamiento de la máxima seguridad jurídica ofreciendo garantías suficientes como para que, pueda cumplirse el principio de confianza legítima, en cuanto que una vez aprobado un nuevo planeamiento este va a pervivir en el tiempo, se solicita de esta Subdirección se inicie un proceso de estudio relativo a determinar si, conforme a la legislación Estatal y de la Comunidad de Madrid actual, existen, además del informe de Impacto de Género, otros informes trasversales que deban ser requeridos por el planeamiento, por afectarles aunque sea de manera indirecta o por ser necesario el cumplimiento de principios generales.

Se trata de evitar que existan nuevos pronunciamientos judiciales, que pudieran darse en el futuro en los que se anulen nuevos planeamientos por la falta de informes no previstos en la normativa general que regula el contenido y trámites a llevar acabo en la aprobación del planeamiento urbanístico, ya que, si bien es cierto que hasta ahora la jurisprudencia solo se ha pronunciado sobre el Informe de Género, cabría la posibilidad de que en un futuro también reclame otros, si la legislación del Estado o de la Comunidad de Madrid, así lo exige.

Por otro lado, desde que se han producido los pronunciamientos judiciales sobre la necesidad del informe de Impacto de Género, se está provocando cierta confusión, sobre el documento del plan en el que se debe llevar a cabo el análisis sobre el impacto que provoca el Plan sobre estas cuestiones novedosas, como el Impacto de Género, así como, cuál es el órgano competente para emitir ese informe.

Del cuerpo del *INFORME*

CONCLUSIONES A LAS QUE SE LLEGA TRAS EL ESTUDIO REALIZADO:

Tras el estudio llevado a cabo, y de conformidad con el informe emitido por la Abogacía General de esta Comunidad de Madrid, de 20 de julio de 2017, se llega a las siguientes conclusiones:

se extraen las siguientes conclusiones:

1.- el grupo de Informes de Impacto de Género y asimilables, exigibles en la tramitación de las figuras de planeamiento urbanístico, abarca:

.- a) los Informes de Impacto de Género,
.- b) los Informes de Impacto de Infancia y Adolescencia y de Familia,
.- c) los Informes de Impacto por razón de Orientación Sexual e Identidad y Expresión de G´nero y de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual, y
.- d) los Informes relatives a la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2.- las figuras de planeamiento urbanístico cuya tramitación regional requiere este tipo de Informes se limitan a los instrumentos de planeamiento general y sus modificaciones en los que la compentencia de aprobación es exclusiva de la Comunidad Autónoma sin incluir ningún tipo de aprobación sustantiva previa o compartida municipal. El resto de figuras de planeamiento en las que existe una compentencia compartida regional-local en cuanto a las aprobaciones sustantivas sucesivas, y, desde luego aquéllas en las que la tramitación y aprobación es exclusivamente local, no es exigible ningún tipo de Informe de Impacto de Género y asimilables, exigibles a la Comunidad Autónoma: solo son exigibles a los Ayuntamientos:

Págs 4 y 5:

debiendo ser el propio Ayuntamiento quien emita el informe sobre el mismo, al no contener la legislación de la Comunidad de Madrid ninguna previsión al respecto, siendo mandatos que se dirigen a cualquier Administración Pública, y por lo tanto exigible a los Ayuntamientos.

3.- Respecto de la solicitud de los Informes de Impacto de Género y asimilados, del órgano al que se deben requerir y la emisión de los mismos, el *"INFORME"* es muy claro:

Págs 7 y 8:

F- SOLICITUD DEL INFORME, ÓRGANO AL QUE SE DEBE REQUERIR Y EMISIÓN DEL MISMO.

En los puntos anteriores se ha especificado, qué Administración es la competente para emitir estos informes, pero queda por determinar tres cosas, el momento procedimental en que se debe solicitar el informe, el órgano específico de cada Administración competente al que se debe solicitar y en qué momento se debe emitir ese informe.

El procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos no puede ser asimilado, al menos en su integridad, con el procedimiento de elaboración y aprobación de leyes o reglamentos, ya que aunque los instrumentos de planeamiento gozan de naturaleza normativa según lo señalado por la jurisprudencia, cuentan con un procedimiento de elaboración especial expresamente previsto en la normativa urbanística, del cual no debemos desviarnos, conforme a la jurisprudencia existente- Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 2011 (Rec. 5084/2007) o 7 de noviembre de 2014 (Rec.2896/2012).

Pues bien, en el ámbito de la Comunidad de Madrid este procedimiento especial, se encuentra regulado en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; en concreto, en el Capítulo V DE SU Título II, relativo a "*Formación. Aprobación y efectos de los Planes de Ordenación Urbanística*".

Conforme a esta regulación, la petición de informes en todas las figuras de planeamiento urbanístico se lleva a cabo tras la aprobación inicial del plan, salvo determinados informes que son necesarios, con carácter previo por exigirlo así otras normativas, como el documento de alcance ambiental, que debe ser solicitado cuando el plan está en borrador, conforme a la legislación ambiental, o el informe de Impacto Territorial, que se exige para poder ser aprobado el Avance que requieren determinadas figuras de planeamiento general, documento que es previo al inicio del procedimiento de aprobación del Planeamiento.

Conforme a esta normativa, el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial del plan urbanístico de que se trate, debiendo estar emitido antes de la aprobación provisional del plan.

Cuando el informe deba ser emitido, conforme a lo señalado anteriormente, por el propio Ayuntamiento, se solicitará a aquel órgano que tenga atribuidas las competencias en las materias objeto de este informe, y de no contar el Ayuntamiento con órganos específicos con estas competencias, podrán ser solicitados al órgano mancomunado que preste estos servicios en el Municipio. De no contar con ninguno de ellos, podrán ser emitidos los informes por los servicios técnicos y jurídicos del propio Ayuntamiento.

Cuando el informe deba ser emitido por la Comunidad de Madrid, el requerimiento del mismo debe hacerse a la Consejería de Políticas Sociales y Familia, en concreto a la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social.

Esto es: en nuestro caso, los Informes de Impacto de Género y asimilados, deben de ser emitidos

por el propio Ayuntamiento de Cercedilla (en concreto por sus Servicios Técnicos), como parte de la tramitación previa, en su caso, del documento de Alcance Ambiental incluido en la Evaluación Ambiental del Estudio de Detalle.

Innecesariedad de evaluación ambiental estratégica.

El inciso 3 de la Disposición derogatoria única de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid (BOE nº 49 de 26 de febrero de 2015) deroga la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (a excepción del Título IV, «Evaluación ambiental de actividades», los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto), regulándose en la actualidad en la Comunidad de Madrid la Evaluación Ambiental de Planes, Programas y Proyectos por la Ley Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296 de 11 de diciembre de 2013).

En su artículo **5.- Definiciones**, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, identifica inequívocamente (inciso 1.a) segundo párrafo, e inciso 2.b) la categoría de instrumento de evaluación ambiental que le correspondería al presente *Estudio de Detalle de Ajuste de Alineaciones, Definición de Rasantes y Ordenación de Volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la Calle Iglesia.*

En efecto, se trataría, si fuese prescriptiva, de una evaluación ambiental estratégica aplicable a un plan o programa no ejecutable directamente, sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos: en nuestro caso, los futuros Proyectos Básicos y de Ejecución de cada uno de los bloques de viviendas y el Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización del entronque de las Calles Iglesia y Barrancos.

En su artículo **6.- Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica**, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece los casos en los que un plan o programa (así como sus modificaciones, como es nuestro caso) tiene que ser objeto de un procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Mediante esta técnica clasificatoria legal "positiva", la acreditación de que un plan o programa concreto no tiene la obligación legal de ser objeto de un procedimiento de evaluación ambiental estratégica, sólo puede ser "negativa": si el plan o programa no consta en la clasificación de casos "positivos" del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, no tendrá obligación legal de ser objeto de este procedimiento.

El referido artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se ocupa en primer lugar de los casos en los que un plan o programa debe de ser objeto de una evaluación ambiental estratégica **ordinaria**. Identifica cuatro supuestos:

a) que el plan o programa establezca el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental,

b) que el Plan o Programa afecte a espacios Red Natura 2000,

c) que el Plan o Programa deba de ser objeto de una evaluación estratégica simplificada y el órgano ambiental decida caso por caso, en aplicación de los criterios del anexo V, que se debe elevar el grado de la evaluación ambiental estratégica a ordinaria, y

d) que el Plan o Programa deba de ser objeto de una evaluación estratégica simplificada y el órgano ambiental decida, a solicitud del promotor, que se debe elevar el grado de la evaluación ambiental estratégica a ordinaria

El presente *Estudio de Detalle de Ajuste de Alineaciones, Definición de Rasantes y Ordenación de Volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la Calle Iglesia,* establece el marco para la futura

autorización de los Proyectos Básicos y de Ejecución de cada uno de los bloques de viviendas y del Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización del entronque de las Calles Iglesia y Barrancos. Para comprobar si estos Proyectos Básicos y de Ejecución de cada uno de los bloques de viviendas y el Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización del entronque de las Calles Iglesia y Barrancos, deben de ser objeto, legalmente, de una evaluación de impacto ambiental, hay que acudir al artículo 7.-Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Este artículo 7 de la ley 21/2013 prescribe la obligación legal de validar un proyecto mediante una evaluación de impacto ambiental, ya sea ordinaria o simplificada:

.- cuando se trate de un proyecto comprendido en el Anexo I de la ley,

.- cuando se trate de un proyecto comprendido en el Anexo II de la Ley.

El Anexo I "Proyectos sometidos a evaluación ambiental ordinaria" es un listado de proyectos organizado en 9 grupos, de los que sólo 2 (el nº 6 proyectos de infraestructuras, y el nº 9 otros proyectos) podrían corresponder a nuestro caso de los Proyectos Básicos y de Ejecución de cada uno de los bloques de viviendas y del Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización del entronque de las Calles Iglesia y Barrancos. En el Grupo 6 no constan los proyectos de obras ordinarias de red viaria urbana, y en el Grupo 9 (otros Proyectos) quedan excluídos los proyectos que o bien no se desarrollen en Espacios Naturales Protegidos (como es nuestro caso), o bien no supongan un cambio de uso del suelo en una superficie de al menos 100 Ha.

El Anexo II "Proyectos sometidos a evaluación ambiental simplificada" es un listado de proyectos organizado en 10 grupos, de los que sólo 3 (el nº 6 proyectos de infraestructuras, el nº 9 otros proyectos, y el nº 10 los siguientes proyectos que se desarriollen en Espacios Naturales Protegidos, podrían corresponder a nuestro caso de los Proyectos Básicos y de Ejecución de cada uno de los bloques de viviendas y del Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización del entronque de las Calles Iglesia y Barrancos. En el Grupo 6 no constan los proyectos de obras ordinarias de red viaria urbana, en el Grupo 9 (otros Proyectos) quedan excluídos los proyectos que no supongan un cambio de uso del suelo en una superficie de al menos 50 Ha, y en el Grupo 10 quedan excluidos los Proyectos que no se desarrollan en Espacios Naturales Protegidos.

Queda así acreditado que los futuros Proyectos Básicos y de Ejecución de cada uno de los bloques de viviendas y el futuro Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización del entronque de las Calles Iglesia y Barrancos que desarrollarán el *Estudio de Detalle de Ajuste de Alineaciones, Definición de Rasantes y Ordenación de Volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la Calle Iglesia*, no tienen obligación legal de ningún tipo para ser objeto de un procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Queda así acreditado que nuestro *Estudio de Detalle de Ajuste de Alineaciones, Definición de Rasantes y Ordenación de Volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la Calle Iglesia*, **no está incluida en el supuesto a) del artículo 6.1** de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El ámbito del presente *Estudio de Detalle de Ajuste de Alineaciones, Definición de Rasantes y Ordenación de Volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la Calle Iglesia*, no está incluido en la delimitación de ningún Espacio Natural Protegido. Queda así acreditado que nuestro *Estudio de Detalle de Ajuste de Alineaciones, Definición de Rasantes y Ordenación de Volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la Calle Iglesia*, **no está incluido en el supuesto b) del artículo 6.1** de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Respecto de la posible exigencia de una evaluación ambiental estratégica simplificada, al no requerir los futuros Proyectos Básicos y de Ejecución de cada uno de los bloques de viviendas y el futuro Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización del entronque de las Calles Iglesia y Barrancos que desarrollarán el *Estudio de Detalle de Ajuste de Alineaciones, Definición de Rasantes y Ordenación de Volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la Calle Iglesia,* obligación legal de ningún tipo para ser objeto de un

procedimiento de evaluación de impacto ambiental, tampoco le es de aplicación al plan del que este proyecto proviene (nuestro *Estudio de Detalle de Ajuste de Alineaciones, Definición de Rasantes y Ordenación de Volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la Calle Iglesia)* el supuesto c) del apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Queda así acreditado nuestro *Estudio de Detalle de Ajuste de Alineaciones, Definición de Rasantes y Ordenación de Volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la Calle Iglesia)*, **no está incluido en el supuesto c) del artículo 6.2** de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Al ser el resto de supuestos contemplados en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (6.1.c, 6.1.d, 6.2.a y 6.2.b) supuestos vinculados a los troncales 6.1.a, 6.1.b, 6.2.a y 6.2.b, queda acreditado que nuestro *Estudio de Detalle de Ajuste de Alineaciones, Definición de Rasantes y Ordenación de Volúmenes de la parcela catastral del nº 15 de la Calle Iglesia* de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cercedilla, **no está sujeto a obligación legal de ningún tipo de ser objeto de un procedimiento de evaluación ambiental estratégica, y, en consecuencia, al no existir tramitación previa del documento de Alcance Ambiental incluido en la inexistente Evaluación Ambiental del Estudio de Detalle, no existe obligación de ningún tipo de acompaar el Estudio de Detalle de Informes de Impacto de Género y Asimilados.**

De la voluntad expresa (justificada) del Consejo de Gobiernode la CAM de que los Estudios de Detalle no se sometan a trámite de Evaluación Ambiental, y, en consecuencia, no precisen de Inormes de Impacto de Género y Asimilados .

Mediante Orden del Consejero de Presidencia, Justicia e Interior de 11 de noviembre de 2021, se acordó la tramitación urgente del *Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el impulso de la actividad económica y la modernización de la administración de la Comunidad de Madrid,* que, al día de la fecha, ha pasado el trámite de audiencia a los ciudadanos y entidades cuyos derechos e intereses legítimos pudieran verse afectados, estando pues, para su entrada en vigor, pendiente únicamente de su publicación en el BOCM.

El **Artículo diez. Modificación de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas,** del referido *Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el impulso de la actividad económica y la modernización de la administración de la Comunidad de Madrid,* tiene el siguiente contenido (parcial) literal:

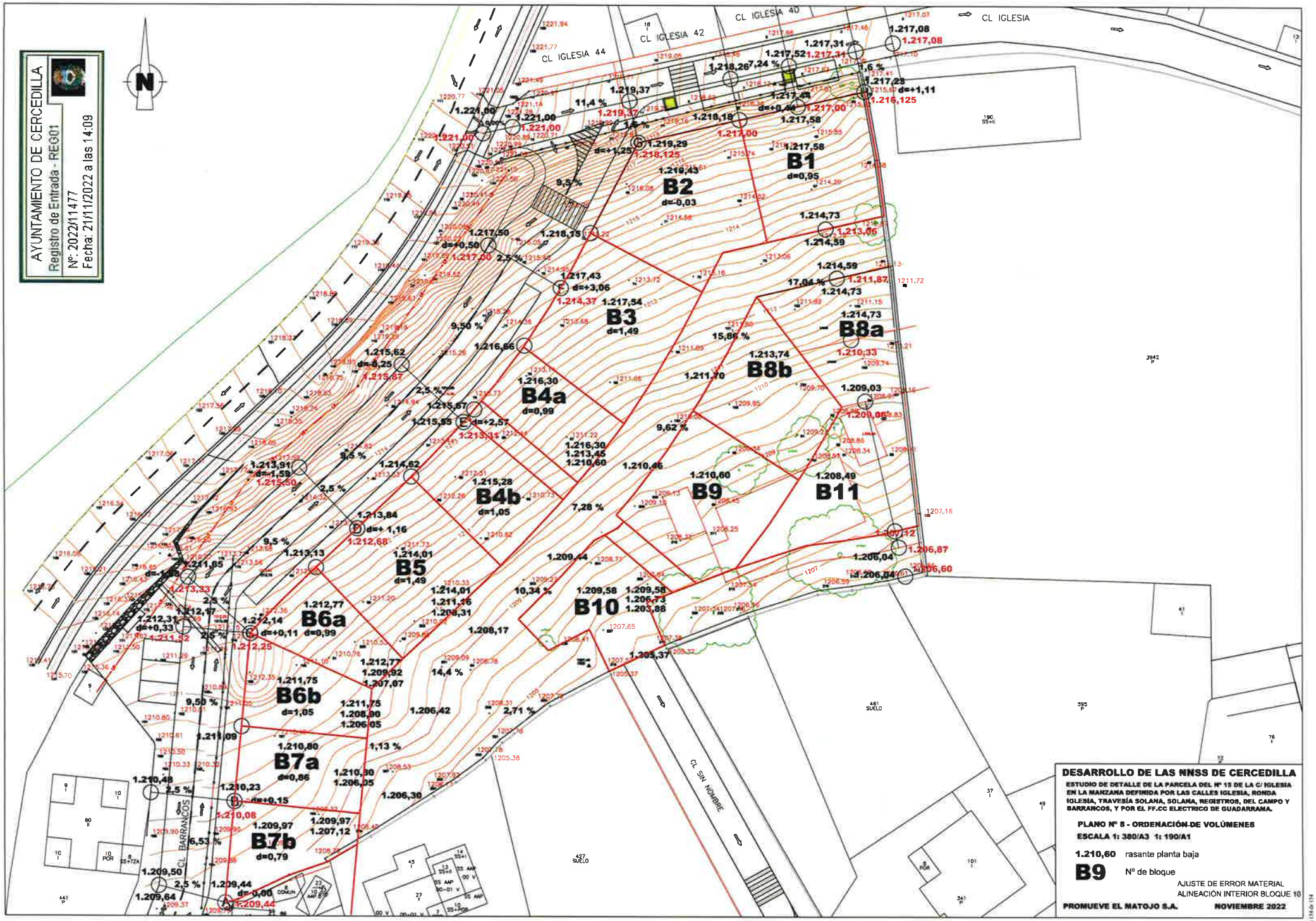
Artículo diez. Modificación de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Se modifica la redacción del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que queda redactado de la siguiente manera: «Disposición transitoria primera. Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental. 2..... **Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un 95 planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística**

CARDA ABELLA ALFREDO - 06514663M

Firmado digitalmente por CARDA ABELLA ALFREDO
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCE [illegible], givenName=ALFREDO, sn=CARDA ABELLA, cn=CARDA ABELLA ALFREDO
Fecha: 2022.02.06 20:19:18 +01'00

PTOC DE GUADARRAMA
CL BARRANCOS
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
NIVEL 0
NIVEL -1/-3
B1
B8
B9
B2
B8
B9
B3
B8
B9
B4
B10
B4
B11


AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Registro de Entrada - REG01
Nº: 2022/11477
Fecha: 21/11/2022 a las 14:09
N
CL IGLESIA 40
CL IGLESIA 42
CL IGLESIA 44
CL IGLESIA
CL BARRANCOS
CL SIN NOMBRE
B1
d=0,95
B2
d=-0,03
B3
d=1,49
B4a
d=0,99
B4b
d=1,05
B5
d=1,49
B6a
d=0,99
B6b
d=1,05
B7a
d=0,86
B7b
d=0,79
B8a
B8b
B9
B10
B11
DESARROLLO DE LAS NNSS DE CERCEDILLA
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DEL Nº 15 DE LA C/ IGLESIA EN LA MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES IGLESIA, RONDA IGLESIA, TRAVESÍA SOLANA, SOLANA, REGISTROS, DEL CAMPO Y BARRANCOS, Y POR EL FF.CC ELECTRICO DE GUADARRAMA.
PLANO Nº 8 - ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
ESCALA 1: 380/A3 1: 190/A1
1.210,60 rasante planta baja
B9 Nº de bloque
AJUSTE DE ERROR MATERIAL
ALINEACIÓN INTERIOR BLOQUE 10
PROMUEVE EL MATOJO S.A.
NOVIEMBRE 2022

ANEXO

Alfredo Carda Abella, Urbanista.
Arqu
Correo el

AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Registro de Entrada - REG01
Nº: 2022/11477
Fecha: 21/11/2022 a las 14:09

DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CERCEDILLA

ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES, DEFINICIÓN DE RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA CATASTRAL DEL Nº 15 DE LA CALLE IGLESIA,

ACLARACIONES A LAS CUESTIONES PLANTEADAS TELEONICAMENTE POR EL ARQUITECTO MUNICIPAL EL VIERNES 11 DE NOVIEMBRE DE 2022 EN RELACIÓN CON EL EXCESO DE FONDO EDIFICABLE DEL BLOQUE SUR Nº 10 DESDE LA ALINEACIÓN AL ADARBE DE LA CALLE CAMPO

El presente documento de "ACLARACIONES…" se aporta al expediente del referido "ESTUDIO DE DETALLE DEL Nº 15 DE LA CALLE IGLESIA" iniciado el 4 de marzo de 2020 (entrada nº 2020/1925) en aplicación del artículo 53.1.e de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

> ***Artículo 53. Derechos del interesado en el procedimiento administrativo.***
> 1. Además del resto de derechos previstos en esta Ley, los interesados en un procedimiento administrativo, tienen los siguientes derechos:…
> e) A formular alegaciones, utilizar los medios de defensa admitidos por el Ordenamiento Jurídico, y **a aportar documentos en cualquier fase del procedimiento anterior al trámite de audiencia, que deberán ser tenidos en cuenta por el órgano competente al redactar la propuesta de resolución.**
> …

El presente documento de aclaraciones de 20 de noviembre de 2022 modifica, complete y sustituye al anterior de 14 de noviembre de 2022.

A la atención de D. Javier Martínez, Arquitecto Municipal

Galapagar, 20 de Noviembre de 2022

Fdo: Alfredo Carda Abella. Técnico Redactor

Visto bueno: Luis Cerrillo. Autopromotor

Estimado Javier,
"Ordenación de Volúm
Efectivamente, el bloque nº 10 con alineación oficial Sur al adarve de la calle Campo, tiene, desde esta alienación oficial Sur a vía pública hasta la línea de edificación Noreste (alineación interior a patio de manzana), un ancho construido de 16,20 ml.

Te envío el plano nº 8 .- "Ordenación de Volúmenes" del Estudio de Detalle (en PDF y en DWG) con el Ajuste del Error Material en la Alineación Interior del Bloque 10, de tal modo que el ancho construido del Bloque 10 entres alineación official exterior y alineación interior al patio de parcela queda fijado en 15,00 ml.

Esta ligera corrección de la superficie ocupada dibujada por el Estudio de Detalle, apenas si altera el contenido numérico de la página 42 del Estudio de Detalle.

Te adjunto la página 42 corregida (las correccione en rojo y en negrita), que incorpora también una corrección de error material en las superficies de ocupación de los bloques colindantes 9 y 10 ajena a la corrección del fondo edificable del bloque 10. Como verás, los datos generales de edificabilidad, ocupación y nº de viviendas del Estudio de Detalle no se alteran: solo se redistribuyen ligeramente en los bloques 9 y 10, y en las viviendas asignadas a los bloques 3, 4 y 5 que "pierden una vivienda cada uno de ellos".

Atentamente, Alfredo Carda.

Pág 42 corregida del Estudio de Detalle (20 de noviembre de 2022).

2.2. RESUMEN CUANTITATIVO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

2.2.1.- superficies y aprovechamientos asignados por las Normas Subsidiarias

Superficie total inicial	4.940,15 m2	
Cesión al Dominio Público Ferroviario	170,64 m2	
Cesión al Dominio Público Municipal (calle)	902,12 m2	
Superficie neta final	3.867,39 m2	
Superficie fondo 15 ml	1.924,00 m2	
Superficie resto interior	1.943,39 m2	3.867,39 m2

Superficie máxima de ocupación:	2.895,70 m2	
Superficie máxima edificable	8.687,09 m2	
Número máximo de viviendas 45 m2 útiles	139,89 vivs	140 vivs

2.2.2.- superficies y aprovechamientos asignados por el Estudio de Detalle

BLOQUE	OCUPACIÓN (M2)	S. EDIFICABLE SOBRE RASANTE (m2)	Nº DE VIVIENDAS
B1	223,50	670,50	9
B2	245,40	736,20	10
B3	255,40	766,20	**13**
B4	322,70	968,10	**13**
B5	238,70	716,10	**10**
B6	250,29	750,87	10
B7	256,60	769,80	9
B8	344,54	1.033,62	9
B9	**218,39**	**655,17**	**8**
B10	**185,66**	**556,98**	10
B11	194,00	582,00	4
TOTAL	2.735,18	8.205,54	105,00

Superficie total inicial	4.940,15	
Cesión al DP Ferroviario	170,64	
Cesión al DP Municipal (calle)	902,12	
Superficie neta final	3.867,39	
Superficie de ocupación	2.735,18	
Superficie patio interior	1.132,21	3.867,39

Superficie máxima de ocupación:	2.735,18
Superficie máxima edificable	8.205,54
Número máximo de viviendas (78,5 m2c medios)	105 vivs

42