

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

## DOCUMENTO DE AVANCE

OCTUBRE 2024

### BLOQUE II DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### VOLUMEN 3 RESUMEN EJECUTIVO

Promotor:



AYUNTAMIENTO DE  
CERCEDILLA

Empresa Redactora:





# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CERCEDILLA (MADRID)

## DOCUMENTO DE AVANCE

### BLOQUE II -VOLUMEN 3

### RESUMEN EJECUTIVO

#### Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero  
Rubén Fernández Rodríguez  
Pedro Tarancón Gómez

Ingeniera de Caminos  
Arquitecto  
Arquitecto



#### Equipo Redactor:

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

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

#### Promotor:



Ayuntamiento de  
Cercedilla

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

#### Empresa Redactora:



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





## ÍNDICE

<b>TÍTULO I. SÍNTESIS DE LA MEMORIA .....</b>	<b>3</b>
<b>Capítulo 1. Introducción. Objeto del Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>4</b>
<b>Capítulo 2. Síntesis de la ordenación propuesta .....</b>	<b>5</b>
<b>TÍTULO II. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN .....</b>	<b>6</b>
<b>Capítulo 1. Organización, gestión y ejecución de la ordenación estructurante. Sistema de actuación 7</b>	
<b>Capítulo 2. Ámbitos donde la ordenación proyectada altera la vigente .....</b>	<b>8</b>
<b>Capítulo 3. Ámbitos suspendidos .....</b>	<b>23</b>
<b>Capítulo 4. Plano de cambios de clasificación del suelo .....</b>	<b>24</b>

## Título I. SÍNTESIS DE LA MEMORIA

## Capítulo 1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento constituye un resumen ejecutivo cuyo objetivo es describir de forma concisa las determinaciones más relevantes del documento de Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Cercedilla que se somete a información pública.

Conforme a lo establecido en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el resumen ejecutivo contiene la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, incluyendo un plano de su situación y alcance de dicha alteración. Asimismo, el resumen ejecutivo señala los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión, que será efectiva con el acuerdo de Aprobación Inicial del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Cercedilla.

## Capítulo 2. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El presente documento de Plan General de Ordenación Urbana define como Suelo Urbano los tres núcleos existentes y ya recogidos como urbanos en las NNSS-85, realizando un ajuste de sus condiciones de borde a la realidad física existente y al acceso a servicios urbanos de las parcelas que lo integran; las Unidades de Ejecución definidas en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su reparcelación y urbanización, y haberse producido la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento (UASU-2 “Matalavieja” y UASU-4 “Los Quiñones”.); asimismo, se han excluido los terrenos ocupados por las urbanizaciones de Colonia de las Dehesas y Colonia del Valle de la Fuenfría, clasificadas en las NNSS como Suelo Urbano, al estar incluidas en zonas delimitadas por la legislación sectorial como Suelos No Urbanizables de Especial Protección, a los que habría que añadir los conjuntos edificatorios de Camorritos y Puerto de Navacerrada (que no se incluyeron con esta clasificación en el planeamiento vigente).

Se clasifican las Unidades de Actuación no desarrolladas hasta la fecha (UASU-1 “Colonia San Antonio”, UASU-3 “Colonia Farmacéutica” y UASU-5), junto a otros dos nuevos ámbitos (“UA Dotacional” y “Ermita Santa María - Calle Hachas”), como Suelo Urbano No Consolidado.

En esta nueva ordenación se delimitan siete sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, conformando una única Área de Reparto, en distintas zonas del municipio de Cercedilla, directamente colindantes a los Suelos Urbanos existentes: los terrenos que ubicados en la zona intersticial que ocupan los terrenos junto al Arroyo de la Teja y entre los núcleos de Suelo Urbano al norte del ferrocarril; remitidos al este del Suelo Urbano del Ensanche (SAU-1 “Las Fuentes” y SAU-2 “Navalcaballo”); ampliando la zona urbana del Ensanche; al sur del trazado del ferrocarril, generan un nuevo borde urbano al este, al que se añade un sector remitido al sur en el interior de esta zona (SAU-3 “Los Arroyuelos”). Se ha asignado el uso global residencial a seis sectores de suelo urbanizable propuestos (sectores SURS-1, SURS-2, SURS-3, SURS-4, SURS-5 y SURS-6). El sector SURS-7 tendrá asignado el uso global mixto (industrial-terciario).

En esta nueva ordenación no se clasifica suelo como Urbanizable No Sectorizado.

Finalmente, el Suelo No Urbanizable de Protección se ha adaptado a las nuevas normas sectoriales y ambientales de protección que existen en Cercedilla, estableciendo una categoría de Suelo no Urbanizable de Protección Especial, y se han definido dos categorías de Suelo No Urbanizable Preservado para proteger de la urbanización sus valores medioambientales de vegetación riparia y paisajísticos.

## Título II. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN

## Capítulo 1. ORGANIZACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Plan General prevé los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo la transformación del suelo. En líneas generales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas.

El presente Plan General contempla para cada ámbito una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio ámbito de actuación. Si al iniciarse la gestión urbanística para la ejecución del planeamiento en alguno de los ámbitos de actuación previstos se considerase oportuno la subdivisión en dos o más Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el Plan General señalará el Sistema de Ejecución propuesto en cada una de las fichas correspondientes a los ámbitos de actuación propuestos. El Plan General fija como criterio general el Sistema de Compensación y la iniciativa privada para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 101 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Subsidiariamente, para aquellos ámbitos en que la iniciativa privada no cumpla con los plazos previstos en el presente Planeamiento General, se posibilitará que el Ayuntamiento de Cercedilla desarrolle los mismos mediante iniciativa pública.

Con carácter general, el Plan General de Ordenación Urbana remite a los futuros Planes Parciales el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado. En estos casos, una vez aprobado definitivamente el presente Plan General, estos ámbitos y sectores deberán tramitar el preceptivo Plan Parcial y posteriormente llevar a cabo la gestión urbanística para su desarrollo, elaborando los preceptivos proyectos de Urbanización y de Reparcelación, y ejecutando las obras correspondientes.

No obstante, debe indicarse que el Plan General de Ordenación Urbana ha optado en algunos casos concretos por incorporar la ordenación pormenorizada en varios sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sectores SURS-2 y SURS-3), puesto que se están cuentan con instrumentos en tramitación que establecen su ordenación pormenorizada (Planes Parciales). Se prevé que dichos instrumentos sean aprobados definitivamente de forma previa a la aprobación definitiva del presente Plan General, por lo que se pretende la incorporación de dicha ordenación pormenorizada en este PGOU. En posteriores fases de tramitación del PGOU se incluirá para estos sectores la ordenación pormenorizada más actualizada, teniendo en cuenta la fase de tramitación en la que se encuentran los citados instrumentos que están siendo sometidos a tramitación.

Además, deben mencionarse que el PGOU propone seis ámbitos de Actuación Aislada en el Suelo Urbano Consolidado en Cercedilla, cuya gestión se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 19.bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las determinaciones de ordenación pormenorizada se definirán en las siguientes fases de tramitación del PGOU, La documentación incluida en el presente Avance que se refiere a determinaciones de ordenación pormenorizada será completada y definida en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

## Capítulo 2. ÁMBITOS DONDE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

A continuación, se recoge un análisis de los ámbitos donde la nueva ordenación prevista en el presente Plan General altere la vigente, según lo establecido por el artículo 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las variaciones se recogen en los cambios de la Clasificación del suelo. Las modificaciones en la Calificación urbanística se definirán de forma más pormenorizada en las sucesivas fases de aprobación del presente Plan General.

En este apartado se describen las modificaciones incorporadas por el presente Plan General en lo relativo a la clasificación del suelo con respecto al planeamiento anteriormente vigente.

El presente Plan General contempla tres clases de suelo definidas en la legislación urbanística vigente: Suelo Urbano (con dos categorías: Consolidado y No Consolidado), Suelo Urbanizable (Sectorizado) y Suelo No Urbanizable de Protección (con diversas categorías en función de los distintos valores a proteger de cada suelo, tal como se describe más adelante en este Capítulo).

- **Suelo Urbano (SU):** Comprende en líneas generales la totalidad del Suelo Urbano clasificado por el planeamiento vigente. Por otra parte, se han incluido además en Suelo Urbano las Unidades de Actuación definidas en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su reparcelación y urbanización, y haberse producido la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Cercedilla.

El Suelo Urbano se divide en 6 zonas urbanas que coinciden con las Áreas Homogéneas propuestas: AH-01 "Casco antiguo", AH-02 "Norte del ferrocarril", AH-03 "Suroeste del ferrocarril", AH-04 "Este del Arroyo de la Teja – Ensanche", AH-05 "Urbanización La Cabezuela" y AH-06 "La Dehesilla".

El conjunto de Áreas Homogéneas (AH) ha sido por tanto delimitado con criterios de homogeneidad tipológica y funcional, intentando en todo momento que se asemejen lo máximo posible a barrios funcionales de Cercedilla. En el proceso, ha tenido especial peso la situación geográfica de los núcleos, la de zona de Ensanche (AH-4) está separado por el arroyo de la Teja; la urbanización La Cabezuela (AH-5) y La Dehesilla (AH-6) se encuentran en situación de aislamiento con respecto al núcleo poblacional de Cercedilla, donde se localiza el casco tradicional. En el caso del AH-3, el límite norte se corresponde con la línea de línea de ferrocarril, que lo separa del AH-2. Así, el AH-1 integra el núcleo central e antiguo de la localidad junto con todas las ampliaciones de casco y ensanches desarrollados de forma afín a la topografía del ámbito

Dentro del Suelo Urbano se diferencian las dos categorías contempladas en la Ley 9/2001: el **Suelo Urbano Consolidado** y el **Suelo urbano No Consolidado**.

El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por 5 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado. En su mayor parte, se trata de ámbitos ubicados en los límites del casco urbano, que eran considerados urbanos en el planeamiento vigente, pendientes de desarrollo de unidades de ejecución, que, al ser revisados como tal en base a sus condiciones físicas actuales, no pueden considerarse Suelo Urbano Consolidado: SUNC-1 "UASU-1. Colonia San Antonio", SUNC-2 "UASU-3. Colonia Farmacéutica",

SUNC-3 "UASU-5" y SUNC-5 "Ermita Santa María – Calle Hachas"; y uno con uso global dotacional: SUNC-4 "UA Dotacional". Los tres primeros ámbitos son remitidos del Planeamiento vigente.

La **superficie total del Suelo Urbano es de 2.794.865 m<sup>2</sup>s** que representa un 6,84% de la superficie total del término municipal. El Suelo Urbano Consolidado tiene una superficie de 2.643.307 m<sup>2</sup>s, que representa un porcentaje del 6,47% municipal y el Suelo Urbano No Consolidado un 0,37% (151.558 m<sup>2</sup>s).

- **Suelo Urbanizable (SUR):** son los suelos que podrían ser objeto de desarrollo urbano, habiéndose adscrito como tales en el presente Plan General por no proceder a clasificarse como urbanos ni como no urbanizables de protección (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 15). En el presente Plan General tan solo se ha previsto la inclusión de sectores con la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS).

Se categorizan como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS)** aquellos suelos que, conforme a las necesidades analizadas, se plantea expresamente por el presente Plan General que deben transformarse en Suelo Urbano. Para ello se han delimitado 7 sectores, 6 de ellos residenciales: SURS-1. "SAU-1. Las Fuentes", SURS-2. "SAU-2. Navalcaballo", SURS-3. "SAU-3. Los Arroyuelos", SURS-4. "Arroyo de la Teja", SURS-5. "Los Pradillos" y SURS-6. "Arroyo de la Venta Sur"; y uno mixto "SURS-7. La Dehesilla". Los tres primeros sectores son remitidos del Planeamiento vigente.

La **superficie total de Suelo Urbanizable es de 569.992 m<sup>2</sup>s** de suelo, que representa un porcentaje de 1.40% de la superficie total del término municipal, siendo en su totalidad Suelo Urbanizable Sectorizado.

- **Suelo No Urbanizable de Protección:** Comprende aquellos suelos que, bien por estar sometidos a protección especial sectorial o bien por sus valores intrínsecos naturales, agrícolas, arqueológicos o ambientales, deben ser preservados del proceso urbanizador.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se incluyen dos categorías de suelo, **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)** y **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**. Dentro de la primera aparecen varias subcategorías en función del régimen especial de protección establecido por la legislación sectorial vigente en cada caso.

La **superficie total del Suelo No Urbanizable de Protección es de 37.468.788 m<sup>2</sup>s**, que representa un porcentaje del 91,76 % de la superficie total del término municipal.

### 2.1.1. Suelo Urbano Consolidado

El **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** clasificado por el presente Avance del Plan General de Cercedilla se encuentra constituido por todos los solares y por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

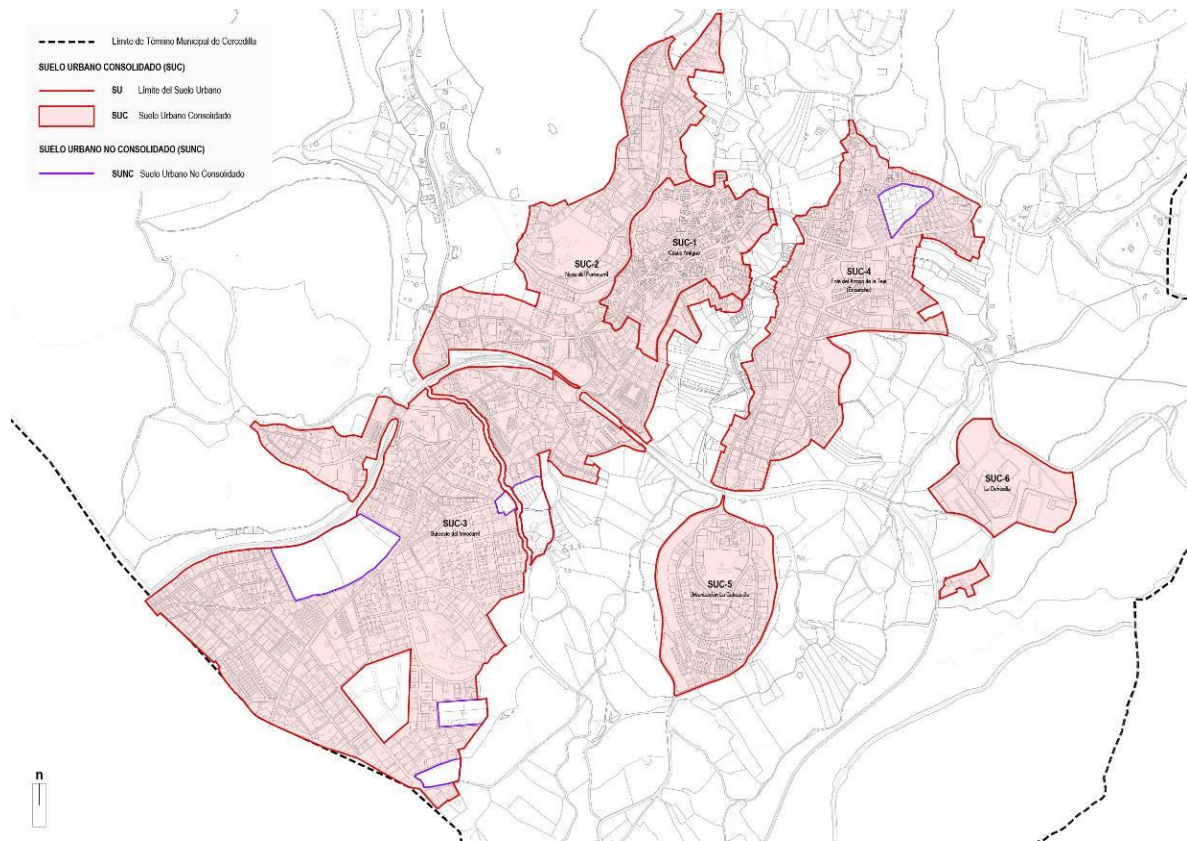


Figura 1. Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado

### 2.1.2. Suelo Urbano No Consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.

- b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al afecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.
- c. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Ayuntamiento de Cercedilla.
- d. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.
- e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

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

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

lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Cuenta con una superficie de 1,01 hectárea y una capacidad para alojar unas 15 unidades residenciales. Según información facilitada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cercedilla, este ámbito se encuentra actualmente en fase de desarrollo.

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

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

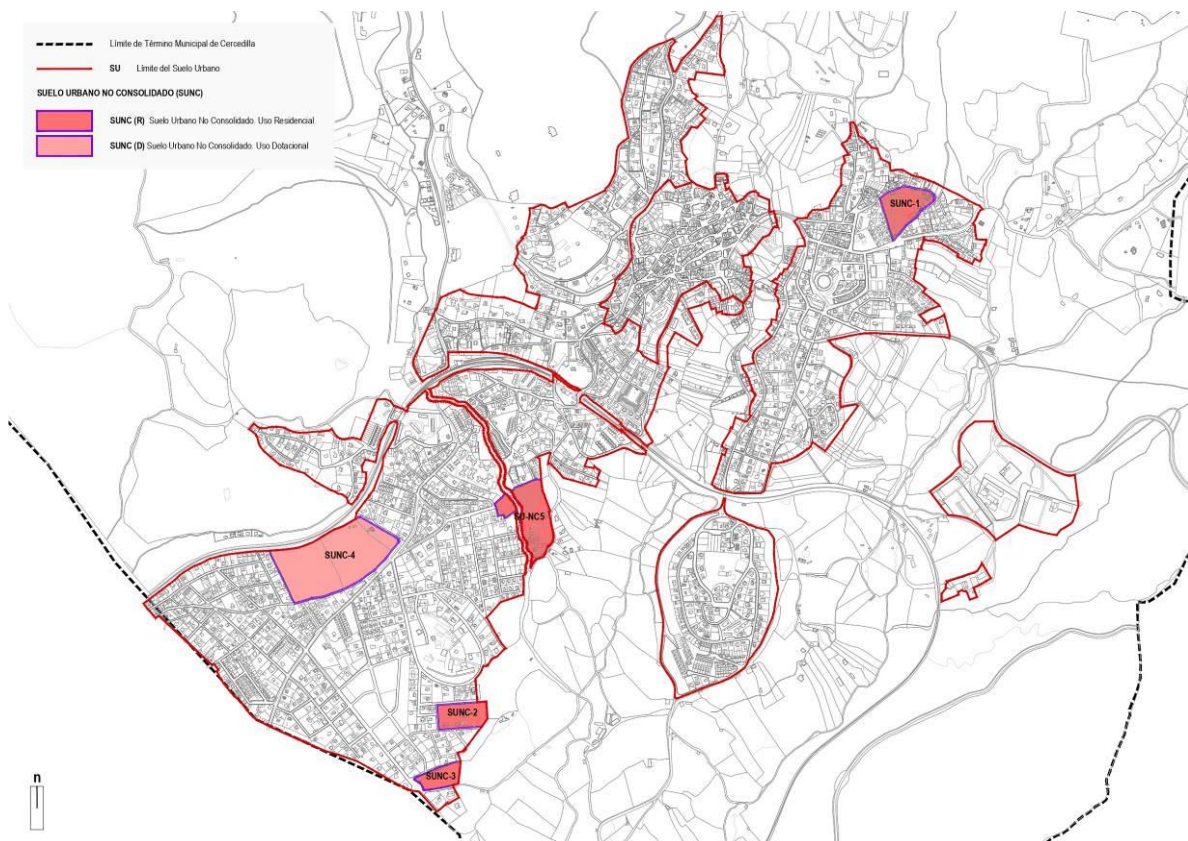


Figura 2. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

### 2.1.3. Suelo Urbanizable Sectorizado

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

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

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

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

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

El presente Avance del Plan General define una única Área de Reparto formada por la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados, a la que se asigna el uso global residencial por ser el predominante. El **Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto** del conjunto del suelo urbanizable sectorizado será de **0,2597 m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>s**. En el apartado específico de la presente Memoria se describe y justifica el cálculo del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto. El Suelo Urbanizable Sectorizado clasificado por el presente Avance del Plan General de Cercedilla se encuentra constituido por los siguientes sectores:

- Sector **SURS-1. (SAU-1 Las Fuentes)**, con uso global residencial y superficie de **64.940 m<sup>2</sup>s**. Se localiza en suelos colindantes al límite noreste del Suelo Urbano del ensanche de Cercedilla, delimitado por la carretera M-622 y el Arroyo de las Fuentes al este, generando una zona verde en esta zona. Constituye una propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona este del núcleo urbano, y permitirá completar el anillo del Ensanche de Cercedilla y albergar terrenos de zona verde vinculados al Corredor Verde del Arroyo de las Fuentes. Este ámbito está formado por los terrenos de la antigua área de Suelo Apto para Urbanizar SAU-1 que actualmente se

encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 15.2.a. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Tiene una capacidad prevista para alojar unas **128 viviendas**.

- Sector **SURS-2. (SAU-2 Navalcaballo)**, con uso global residencial y superficie de **101.615 m<sup>2</sup>s**. Se localiza en suelos colindantes al este de la zona de suelo urbano del Ensanche de Cercedilla, delimitando al norte con la carretera M-622 y al sur con la línea de ferrocarril, generando un borde urbano uniforme en paralelo al cauce del río de las Fuentes. Este ámbito está formado por los terrenos de la antigua área de Suelo Apto para Urbanizar SAU-2 que actualmente está en fase tramitación, pero se encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 15.2.a. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Este desarrollo de uso residencial actualmente se encuentra en tramitación, y tiene una capacidad residencial aproximada de unas **99 viviendas**.
- Sector **SURS-3. (SAU-3 Los Arroyuelos)**, con uso global residencial y superficie de **52.088 m<sup>2</sup>s**. Este ámbito está formado por los terrenos de la antigua área de Suelo Apto para Urbanizar SAU-3 que actualmente está en fase tramitación, pero se encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 15.2.a. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se encuentra en tramitación actualmente, según información facilitada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cercedilla y cuenta con una capacidad para unas **36 unidades residenciales**.
- Sector **SURS-4. Arroyo de la Teja**, con uso global residencial y superficie de **197.194 m<sup>2</sup>s**. Esta zona de Suelo Urbanizable, ocupa el espacio intersticial donde se ubican los terrenos colindantes al Arroyo de la Teja, generando un espacio urbano intermedio que conecta el Casco antiguo con el Ensanche. Los objetivos urbanísticos de la propuesta de este sector de Suelo Urbanizable, es la consolidación y conexión de los tejidos urbanos ubicados al norte de la línea de ferrocarril, manteniendo una continuidad de usos y de densidades edificatorias, con los ámbitos del Casco Antiguo y Ensanche. Además, el sistema viario propuesto, permite generar una red de movilidad interconectada con el resto de las zonas urbanas de Cercedilla. Se prevé ubicar junto al cauce del Arroyo de la Teja, un corredor verde que discurra en dirección norte-sur, conectando las zonas protegidas del norte con el resto de zonas urbanas de Cercedilla. La delimitación de Suelo Urbanizable permitiría alojar unas **392 viviendas**.
- Sector **SURS-5. Los Pradillos**, desarrollo de uso residencial y superficie de **88.570 m<sup>2</sup>s**, tiene una capacidad residencial de 177 viviendas. Se ubica al este de la zona al sur del ferrocarril, absorbiendo el Camino de Santa María y la Calle de Las Pozas. Este sector se prevé que sea atravesado por un vial que permitirá la conexión entre la M-622 y los núcleos urbanos al norte a través del túnel existente bajo la línea de ferrocarril en la calle de las Pozas - Linares y con la Urbanización de la Cabezuela al este, mediante un vial que discurre en paralelo al sur de las vías del tren. También permitirá la conexión entre los corredores verdes propuestos en el Arroyo de la Venta y el Arroyo de la Teja, además de conectar con las zonas verdes de la Urbanización de la Cabezuela. Este sector podrá albergar unas **177 unidades residenciales**.
- Sector **SURS-6. Arroyo de la Venta Sur**, con uso global residencial y superficie de **14.001 m<sup>2</sup>s**. Se localiza en suelos colindantes al suelo urbano de la zona suroeste del ferrocarril, delimitado por el arroyo de la Venta, que permitirá dar continuidad al Corredor Verde del Río de la Venta, generando una conexión con la Ermita de Santa María. Este pequeño sector cuenta con una capacidad prevista para unas **28 viviendas**.
- Sector **SURS-7. La Dehesilla**, con uso global mixto (terciario e industrial) y una superficie de **51.584 m<sup>2</sup>s**. El presente Plan General planteará para este Sector una propuesta de ordenación que respetará las afecciones ambientales presentes en el entorno próximo, estableciendo parámetros de baja densidad edificatoria y propondrá la implantación de usos productivos de bajo impacto ambiental, en

consonancia con el modelo territorial que se pretende implantar en el municipio de Cercedilla. La propuesta fomentará la conectividad del Ensanche de Cercedilla con la zona del Cementerio, permitiendo dotar de equipamientos necesarios a dicho ámbito. Este sector albergará terrenos de zona verde vinculados al Corredor Verde del Río de las Fuentes.

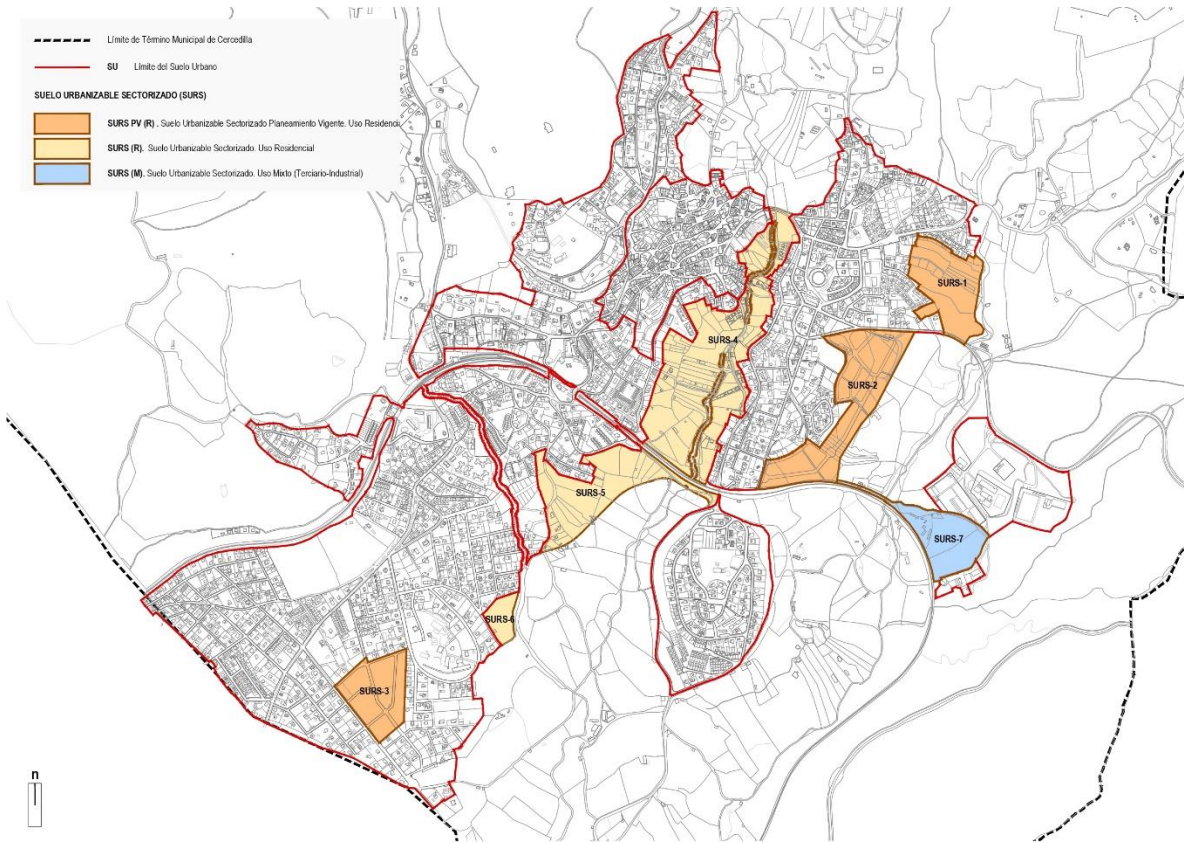


Figura 3. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado

**2.1.4. Suelo No Urbanizable de Protección**

El planeamiento vigente en Cercedilla no tiene en cuenta las afecciones sectoriales y ambientales existentes ni están adaptadas a las determinaciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001).

Para la redacción del presente Avance del Plan General, la clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección y su división en categorías se han sometido a un pormenorizado proceso de reconsideración, con el fin de adecuar las determinaciones del Plan General a las diferentes afecciones sectoriales y ambientales existentes en el municipio.

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

Dado que el municipio de Cercedilla atesora una gran diversidad de elementos naturales y culturales de importante valor sujetos a normativas sectoriales, se ha optado por un desglose pormenorizado de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) en varias categorías para los que se regula de forma concreta y precisa las determinaciones de acuerdo a la legislación sectorial aplicable en cada caso.

El **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)** incluye aquellos suelos afectados por legislación ambiental o sectorial. Dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable, el Plan General establece las siguientes subcategorías:

- **SNUP-E del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.** Incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección especial incluidos como Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (PNSG) por Ley 7/2013, de 25 de junio, con el fin de preservar su amplio y valioso patrimonio natural y cultural. Dentro de esta subcategoría se establecen cinco zonificaciones que afectan al término municipal de Cercedilla:
  - **Zona de uso restringido.** Constituida por áreas que presentan un elevado grado de naturalidad, aunque hayan podido sufrir un cierto grado de intervención humana, mantienen sus valores naturales en buen estado o se encuentran en fase de regeneración. Subdividida en subzonas:
    - **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Restringido A (SNUP-E-ZUR-A).** Presentan los mayores valores, aunque sin llegar a requerir la total restricción del uso público y social.
    - **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Restringido B (SNUP-E-ZUR-B).** Es la vocación natural de la mayor parte territorio del parque nacional, con elevados valores que se puede conciliar con un uso público y social de baja intensidad.
    - **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Restringido C (SNUP-E-ZUR-C).** Presentan valores importantes, pero compatibles con un mayor nivel de usos tradicionales y uso público que las subzonas precedentes
  - **Zona de uso moderado.** Áreas caracterizadas por un ambiente de clara dominancia natural en las que se permite el acceso de las personas visitantes, incluyendo también las áreas manejadas históricamente por las poblaciones locales en régimen extensivo y/o comunal que han dado lugar a recursos y procesos naturales que merecen la consideración de valores culturales materiales e inmateriales del parque. Los criterios de subzonificación son los siguientes:
    - **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Moderado B (SNUP-E-ZUM-B).** Áreas de uso recreativo donde el acceso público peatonal es libre.
  - **SNUP-E del Parque Nacional. Zona de Uso Especial (SNUP-E-ZUE).** Son las áreas de reducida extensión en las que se ubican las construcciones, instalaciones e infraestructuras mayores cuya localización en el interior del parque se considere necesaria. También alberga, con criterios de mínimo impacto, las instalaciones que sea imprescindible establecer para el uso público y para las actividades de gestión y administración. Incluye, igualmente, las instalaciones e infraestructuras preexistentes que se deban mantener, así como aquellas

otras que vayan a albergar servicios de interés general conformes con la finalidad del parque. Se incluyen en esta zona, también, las carreteras y las infraestructuras de transporte preexistentes.

- **SNUP-E del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.** Incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección especial incluidos como Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, cuya protección se se materializó con la promulgación de la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Dentro de esta subcategoría se establece una zonificación que afecta al término municipal de Cercedilla:
  - **SNUP-E del Parque Regional. Reserva Natural Educativa. Zona A2 (SNUP-E-A2).** Constituida por aquellas áreas del Parque que presentan intereses relevantes de carácter natural y científico, por la presencia de manifestaciones vegetales, faunísticas, geomorfológicas, hidrogeológicas y paisajísticas objeto de consideración, incluyendo ecosistemas escasamente modificados.
- **SNUP-E del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama.** Incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección especial incluidos por la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aprobada por el Consejo de Gobierno, mediante el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, con el objetivo de conciliar la protección del medio ambiente con la calidad de vida de la población local y la conservación de los usos tradicionales. Dentro de esta subcategoría se establecen cuatro zonificaciones que afectan al término municipal de Cercedilla:
  - **SNUP-E del PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales (SNUP-E-ZCMUT).** Ocupan niveles altitudinales intermedios o bajos en la cadena montañosa, constituyendo el escenario privilegiado de las actividades forestales tradicionales. En ellas se estima compatible el mantenimiento de buena parte de los usos agropecuarios y aprovechamientos tradicionales actuales, adecuadamente regulados, con los niveles de protección planteados.
  - **SNUP-E del PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales (SNUP-E-ZAORN).** Incluye áreas con notables valores propios que es preciso salvaguardar, requiriendo un régimen específico de protección, adaptado a sus peculiaridades y compatible con la práctica agraria y los usos tradicionales en estos territorios.
  - **SNUP-E del PORN. Zona Especial (SNUP-E-ZE).** Integra el área edificada y utilizada como estación de esquí en el entorno del puerto de Navacerrada. Su mantenimiento permite el control efectivo de su evolución, contemplándose tanto su posible restauración ambiental si en un futuro se modificase el contexto socioeconómico actual, como la ejecución de instalaciones mínimas que permitan la gestión coordinada de ambas si por motivos medioambientales, como disminuir la presión antrópica debida a los accesos, o por motivos de seguridad o protección ciudadana fuese necesario.
  - **SNUP-E del PORN. Zona de Transición (SNUP-E-ZT).** Constituyen el recinto externo de amortiguación, que llega al límite del ámbito de ordenación. Comprenden territorios periféricos, en los que coexisten áreas en estado de cierta naturalidad con otras intervenidas

por el hombre. En ellas es preciso articular un tipo de gestión que proteja la calidad del paisaje en sus aspectos natural, rural y urbano, sin bloquear la posibilidad de desarrollo de los núcleos urbanos actuales. Así pues, en estas zonas deberán tomarse las medidas oportunas para el desarrollo de un urbanismo sostenible, salvaguardando los paisajes, usos y modos de vida tradicionales, sin menoscabo de la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

- **SNUP-E de Carreteras (SNUP-E-CA).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las carreteras que atraviesan el término municipal de Cercedilla. Su regulación estará sometida, según corresponda, a lo dispuesto en el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid y en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- **SNUP-E de Ferrocarriles (SNUP-E-FE).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las infraestructuras ferroviarias que atraviesan el término municipal de Cercedilla. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
- **SNUP-E de Cauces y Riberas (SNUP-E-CR).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal de Cercedilla. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- **SNUP-E de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Cercedilla. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- **SNUP-E de Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes de Utilidad Pública existentes en el término municipal de las Cercedilla. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid
- **SNUP-E de Montes Preservados (SNUP-E-M).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes Preservados existentes en el término municipal de las Cercedilla. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- **SNUP-E de Zona Especial de Conservación (SNUP-E-Z).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de la Zona Especial de Conservación (ZEC) "Cuenca del río Guadarrama" en el término municipal de Cercedilla, cuya regulación está sometida a lo dispuesto en el Decreto 103/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación a partir del Lugar de Importancia Comunitaria previamente listado y se aprueba su Plan de Gestión.
- **SNUP-E Cultural (SNUP-E-CU).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos en el término municipal de Cercedilla.

Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

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

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

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

En consecuencia, puede afirmarse que el presente Plan General implica una reconsideración global del Suelo No Urbanizable de Protección, dadas las diferencias existentes entre las distintas categorías de esta clase de suelo que recogía el planeamiento anteriormente vigente y las planteadas en este documento.

### Capítulo 3. ÁMBITOS SUSPENDIDOS

De acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de la LSCM, la aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración.

Por tanto, la aprobación del presente **Documento de Avance** no conlleva la suspensión de licencias en ningún ámbito del municipio. En consecuencia, la ordenación vigente sigue siendo la establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cercedilla (NNSS. 85) vigentes en el término municipal y aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 27 de junio de 1985.

En la siguiente fase de la elaboración el Plan General se redactará el Documento para Aprobación Inicial. La suspensión del otorgamiento de licencias derivada del acuerdo de aprobación inicial del presente Plan General afectará a la totalidad del término municipal de Villanueva de la Cañada, conforme a lo establecido en el artículo 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dada la reconsideración global de la regulación de las ordenanzas (que se concretará en la siguiente fase en el documento para Aprobación Inicial) y de la clasificación del suelo planteada para el nuevo Plan General, se considera que el régimen urbanístico vigente se alterará para todo el término municipal.

No obstante, la suspensión del otorgamiento de licencias derivada del acuerdo de Aprobación Inicial no afectará a las solicitudes que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

Asimismo, la suspensión del otorgamiento de licencias tampoco afectará a las solicitudes que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante dos años. Una vez levantada la suspensión, no podrá acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha del levantamiento.

## Capítulo 4. PLANO DE CAMBIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A continuación, se adjunta un plano donde se recogen los cambios de clasificación del suelo que propone el presente Plan General de Ordenación Urbana respecto del planeamiento anteriormente vigente.



