

# **PLAN ESPECIAL** DE EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES EN EL ÁMBITO DE VALDELOSPIES. MANZANARES EL REAL

**A**PROBACIÓN **I**NICIAL

DICIEMBRE 2018

**M**EMORIA

Promotor:



**MANZANARES**  
EL REAL

Equipo Redactor:



omicron  
amepro





# PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES EN EL ÁMBITO DE VALDELOSPÍÉS (MANZANARES EL REAL)

## APROBACIÓN INICIAL

### MEMORIA

#### Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero  
Rubén Fernández Rodríguez  
Javier Ruiz Sánchez

Ingeniero de Caminos  
Arquitecto  
Doctor Arquitecto



#### Equipo Redactor:

Javier Alonso Vicente  
Sergio Ordás Llamazares  
Nuria Ibarguren Fernández  
M<sup>a</sup> Luz Prieto Rodríguez  
Carmen Cordero González  
Armando López Hernández  
Inés Suárez Santos  
Marta Gayo Modino  
Javier Rodríguez Barrientos  
Sergio Bermúdez García  
Óscar García Fernández  
Dulce María Pérez Benavides  
Miguel Ángel García Angulo  
M<sup>a</sup> Teresa Fernández Fernández  
Almerinda Álvarez Cabañas  
María Dolores Pérez González  
Julio César López Gómez  
Raúl Domarco del Río

Arquitecto  
Ingeniero de Caminos  
Ingeniero de Caminos  
Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo  
Lda. Ciencias Ambientales  
Ldo. Geografía e Historia  
Lda. Derecho  
Lda. Derecho  
Ingeniero Técnico Agrícola  
Ingeniero.T. Topógrafo  
Ingeniero Técnico Agrícola  
Delineante  
Delineante  
Administrativo  
Administrativo  
Administrativo  
Informático  
Ingeniero T. de Obras Públicas

#### Promotor:



**Ayuntamiento de  
Manzanares El Real**

Ayto. de Manzanares El Real  
Plaza del Pueblo, 1  
28410 Manzanares El Real (Madrid)

#### Empresa Redactora:



Omicron-Amepro  
Paseo de la Castellana 127, 2<sup>a</sup> planta  
28046 Madrid





# ÍNDICE

<b>TÍTULO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>Capítulo 1. Objeto, entidad promotora y legitimación.....</b>	<b>6</b>
<b>Capítulo 2. Normativa y Legislación de aplicación.....</b>	<b>8</b>
<b>Capítulo 3. Delimitación del Ámbito del Plan Especial.....</b>	<b>10</b>
<b>Capítulo 4. Determinaciones del Planeamiento General para el ámbito.....</b>	<b>11</b>
<b>Capítulo 5. Estructura de la propiedad .....</b>	<b>13</b>
<b>Capítulo 6. Topografía. Características físicas del territorio .....</b>	<b>14</b>
<b>Capítulo 7. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes .....</b>	<b>15</b>
<b>TÍTULO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>17</b>
<b>Capítulo 1. Objetivos del Plan Especial.....</b>	<b>18</b>
<b>Capítulo 2. Justificación y Conveniencia .....</b>	<b>20</b>
2.1. Situación del planeamiento urbanístico vigente.....	20
2.2. Espacios protegidos y afección al planeamiento urbanístico.....	23
2.3. Posible desarrollo de planeamiento parcial .....	39
2.4. Población .....	39
2.5. Déficit de equipamiento educativo .....	40
2.6. Necesidades en materia sanitario-mortuoria .....	51
2.7. Resumen de la justificación de la redacción del Plan Especial .....	52
<b>Capítulo 3. Oportunidad .....</b>	<b>54</b>
<b>Capítulo 4. Descripción de los terrenos afectados.....</b>	<b>55</b>
<b>Capítulo 5. Propuesta de Ordenación .....</b>	<b>60</b>
5.1. Compatibilidad de la propuesta con el planeamiento urbanístico y territorial vigente .....	60
5.2. Descripción de la propuesta de ordenación.....	62
5.3. Propuesta de adecuación del paso peatonal sobre la carretera M-608.....	65
5.4. Infraestructuras.....	68
5.5. Movilidad y acceso de transporte público .....	68
5.6. Propuesta de gestión e impacto económico .....	69
<b>TÍTULO III. NORMATIVA.....</b>	<b>71</b>
<b>Capítulo 1. Disposiciones generales.....</b>	<b>72</b>
1.1. Normas generales de urbanización .....	72
1.2. Normas generales de edificación y uso .....	74
<b>Capítulo 2. Normas particulares de edificación y uso. Zonificación.....</b>	<b>75</b>
<b>Capítulo 3. Norma Zonal 1. Equipamiento Educativo.....</b>	<b>76</b>
3.1. Tipología edificatoria.....	76

3.2.	Condiciones de parcelación.....	76
3.3.	Condiciones de posición de edificación.....	76
3.4.	Condiciones específicas para el centro docente .....	77
3.5.	Superficie ocupable. ....	79
3.6.	Altura de la edificación.....	79
3.7.	Edificabilidad máxima .....	79
3.8.	Condiciones de uso .....	79
3.9.	Condiciones estéticas y de adaptación al entorno.....	80
3.10.	Infraestructuras.....	80
<b>Capítulo 4.</b>	<b>Norma Zonal 2. Cementerio-Tanatorio.....</b>	<b>81</b>
4.1.	Tipología edificatoria.....	81
4.2.	Condiciones de parcelación.....	82
4.3.	Condiciones de posición de edificación .....	82
4.4.	Superficie ocupable. ....	82
4.5.	Altura de la edificación.....	82
4.6.	Edificabilidad máxima .....	83
4.7.	Condiciones de uso .....	83
4.8.	Condiciones estéticas y de adaptación al entorno.....	83
4.9.	Condiciones específicas para la ampliación del cementerio.....	84
4.10.	Condiciones específicas para obras y construcciones particulares.....	84
4.11.	Infraestructuras.....	86
<b>Capítulo 5.</b>	<b>Norma Zonal 3. Panteón Privado .....</b>	<b>87</b>
5.1.	Tipología edificatoria.....	87
5.2.	Condiciones de parcelación.....	87
5.3.	Condiciones de posición de edificación .....	87
5.4.	Superficie ocupable. ....	87
5.5.	Altura de la edificación.....	88
5.6.	Edificabilidad máxima .....	88
5.7.	Condiciones de uso .....	88
5.8.	Condiciones estéticas y de adaptación al entorno.....	88
5.9.	Infraestructuras.....	89
<b>Capítulo 6.</b>	<b>Plazos, programación y gestión.....</b>	<b>90</b>
<b>TÍTULO IV.</b>	<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>91</b>
<b>Capítulo 1.</b>	<b>Estudio económico financiero de las actuaciones previstas .....</b>	<b>92</b>
1.1.	Valoración de las obras .....	92
1.2.	Estimación total de costes del Plan Especial de Equipamientos Municipales .....	99
1.3.	Gestión y asignación de costes .....	100
1.4.	Plazo de ejecución.....	102
<b>Capítulo 2.</b>	<b>Análisis de la viabilidad económica de la propuesta .....</b>	<b>103</b>
<b>Capítulo 3.</b>	<b>Análisis de la Sostenibilidad de la propuesta .....</b>	<b>105</b>
<b>TÍTULO V.</b>	<b>MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO .....</b>	<b>107</b>

<b>Capítulo 1.</b>	<b>Introducción.....</b>	<b>108</b>
<b>Capítulo 2.</b>	<b>Análisis de las problemáticas en materia de impacto de género en el Plan Especial</b>	<b>109</b>
2.1.	Equipamientos .....	109
2.2.	Transporte .....	109
2.3.	Seguridad en el espacio público .....	110
<b>Capítulo 3.</b>	<b>Análisis de impactos .....</b>	<b>111</b>
3.1.	Impacto por razón de género.....	111
3.2.	Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia .....	113
3.3.	Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.....	114
3.4.	Informe de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. ....	115
<b>TÍTULO VI.</b>	<b>PLANOS .....</b>	<b>119</b>
<b>Capítulo 1.</b>	<b>Relación de Planos del Plan Especial .....</b>	<b>120</b>





## Título I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

## Capítulo 1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

El presente **Plan Especial de Equipamientos Municipales en el ámbito de Valdelospies, en Manzanares el Real, (Madrid)** se redacta para la autorización de la implantación y ejecución de un equipamiento educativo público y para la regularización y optimización del conjunto de servicios funerarios existentes (cementerio y tanatorio), incluyendo la integración en el conjunto del espacio destinado al panteón familiar de la Casa del Infantado.

Desde hace tiempo el municipio de Manzanares El Real pretende la construcción de un nuevo centro educativo para paliar la urgente necesidad detectada en lo que se refiere a equipamientos educativos. Para ello, en su momento el Ayuntamiento adquirió a la Casa del Infantado unos terrenos situados en el paraje de Valdelospies, con acceso desde la calle de la Paz, con el fin de implantar en ellos el nuevo equipamiento. Además, resulta necesario regularizar y ordenar urbanísticamente los usos dotacionales colindantes existentes, como son el cementerio y el tanatorio municipal, cuya construcción se realizó en su día sin un procedimiento urbanístico adecuado. Asimismo, está pendiente de formalizarse la segregación de una pequeña superficie de la parcela municipal para la construcción del panteón familiar de la Casa del Infantado. y urbanización. Por último, será necesario prever las actuaciones precisas para garantizar la mejor accesibilidad a la zona de equipamientos, mejorando el cruce con la carretera M-608 y completando la urbanización de la calle de la Paz frente a la parcela municipal.



Figura 1. Calle de La Paz. Zona de Valdelospies.

La entidad promotora del Plan Especial de Equipamientos Municipales es el **Ayuntamiento de Manzanares El Real**. Este documento se redacta de acuerdo al encargo efectuado por el Ayuntamiento a la empresa Omicrón-Amepro, S.A.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la consecución de los objetivos previstos resulta necesaria la redacción de un Plan Especial. En este sentido, la función del presente Plan Especial consiste en la definición de las condiciones específicas en un ámbito concreto para la ampliación de la **red pública de equipamientos** y las condiciones de legitimación de la ejecución de la misma, justificando, en cualquier caso, su coherencia con la ordenación estructurante.

En la Memoria de Ordenación se justifican pormenorizadamente la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Especial, teniendo en cuenta factores como las necesidades dotacionales detectadas, la situación del planeamiento vigente o las afecciones sectoriales existentes.

## Capítulo 2. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

Es de aplicación toda la normativa urbanística, medioambiental y sectorial concurrente con el objeto de este Plan Especial, en particular:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley (Comunidad de Madrid) 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares
- Ley (estatal) 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.
- Plan de ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama (Decreto 96/2009, de 18 de noviembre),
- Plan Rector de Usos y Gestión (PRUG) del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Orden de 28 de mayo de 1987).
- Decreto 2263/1974, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- Decreto 124/1997, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid
- Real Decreto-ley 14/2012, de 20 de abril, de medidas urgentes de racionalización del gasto público en el ámbito educativo.
- Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria. Su artículo 3 dice expresamente:

*Artículo 3. Requisitos de instalaciones comunes a todos los centros.*

*1. Todos los centros docentes que impartan las enseñanzas de educación infantil de segundo ciclo, educación primaria, educación secundaria obligatoria, bachillerato y formación profesional se ajustarán a lo establecido en la Ley Orgánica 8/1985, de 3 de julio, reguladora del Derecho a la Educación, en la Ley Orgánica 2/2006, de Educación y en las normas que las desarrollen, así como a lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación.*

*2. Los centros docentes mencionados en el apartado anterior deberán cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos relativos a las instalaciones:*

*a) Situar en edificios independientes, destinados exclusivamente a uso escolar, si bien sus instalaciones podrán ser utilizadas fuera del horario escolar para la realización de otras actividades de carácter educativo, cultural o deportivo. En el caso de centros docentes que impartan el segundo ciclo de educación infantil, tendrán, además, acceso independiente del resto de instalaciones.*

*b) Reunir las condiciones de seguridad estructural, de seguridad en caso de incendio, de seguridad de utilización, de salubridad, de protección frente al ruido y de ahorro de energía*

*que señala la legislación vigente. Asimismo, deberán cumplir los requisitos de protección laboral establecidos en la legislación vigente.*

*c) Tener, en los espacios en los que se desarrolle la práctica docente ventilación e iluminación natural y directa desde el exterior.*

*d) Disponer de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras exigidas por la legislación relativa a las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de personas con discapacidad, sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.*

*e) Disponer como mínimo de los siguientes espacios e instalaciones:*

*Despachos de dirección, de actividades de coordinación y de orientación.*

*Espacios destinados a la administración.*

*Sala de profesores adecuada al número de profesores.*

*Espacios apropiados para las reuniones de las asociaciones de alumnos y de madres y padres de alumnos, en el caso de centros sostenidos con fondos públicos.*

*Aseos y servicios higiénico-sanitarios adecuados al número de puestos escolares, a las necesidades del alumnado y del personal educativo del centro, así como aseos y servicios higiénico-sanitarios adaptados para personas con discapacidad en el número, proporción y condiciones de uso funcional que la legislación aplicable en materia de accesibilidad establece.*

*Espacios necesarios para impartir los apoyos al alumnado con necesidades específicas de apoyo educativo.*

*3. Los centros docentes que impartan la educación primaria, la educación secundaria obligatoria y/o el bachillerato deberán contar, además con:*

*Un patio de recreo, parcialmente cubierto, susceptible de ser utilizado como pista polideportiva, con una superficie adecuada al número de puestos escolares. En ningún caso será inferior 900 metros cuadrados.*

*Biblioteca, con una superficie, como mínimo, de 45 metros cuadrados en los centros que impartan la educación primaria, y 75 metros cuadrados en los centros que impartan la educación secundaria obligatoria o el bachillerato.*

*Un gimnasio con una superficie adecuada al número de puestos escolares.*

*Todos los espacios en los que se desarrollen acciones docentes, así como la biblioteca, contarán con acceso a las tecnologías de la información y la comunicación en cantidad y calidad adecuadas al número de puestos escolares, garantizando la accesibilidad a los entornos digitales del alumnado con capacidades diferentes.*



### Capítulo 3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito del Plan Especial de Equipamientos Municipales está situado en el en el paraje denominado Valdelospiés, al sur del núcleo urbano de Manzanares El Real, con acceso desde la Calle de la Paz.

La superficie total del ámbito es de 32.794,22 m<sup>2</sup>. Se incluyen en ella la parcela del actual cementerio municipal (de 2.794,22 m<sup>2</sup>) y una finca de titularidad municipal de 30.000 m<sup>2</sup> de superficie adquirida en su día a la Casa del Infantado con el fin de implantar en ella un centro educativo. En dicha finca se ha construido un edificio de 1.884,14 m<sup>2</sup> destinado a Tanatorio y Servicios Funerarios. Además, el acuerdo de compraventa de la citada finca el Ayuntamiento cedió a perpetuidad a la Casa del Infantado (sin segregación efectiva) una superficie de 500 m<sup>2</sup> para la construcción de su panteón familiar con acceso independiente, situada al sur del tanatorio, en colindancia con el mismo.

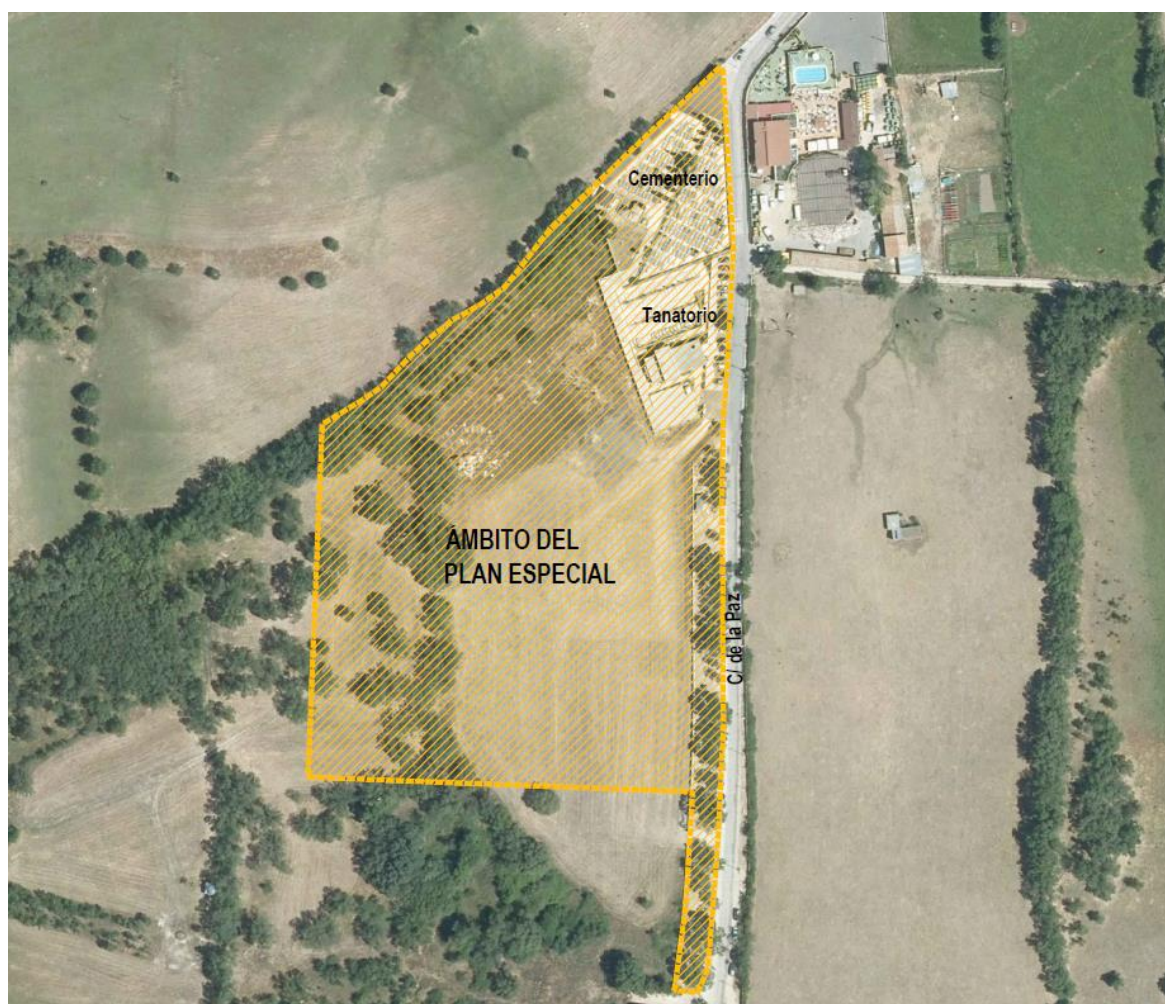


Figura 2. Delimitación del ámbito del Plan Especial

#### Capítulo 4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL ÁMBITO

El municipio de Manzanares el Real, situado en la ladera sur de la Sierra de Guadarrama, tiene una superficie de 128,4 km<sup>2</sup>, siendo uno de los de mayor extensión de la Comunidad de Madrid. Sin embargo, la superficie urbana apenas ocupa 5 km<sup>2</sup>, menos de un 4% de la superficie total del término municipal.

El instrumento de ordenación general vigente en el municipio de Manzanares el Real son las **Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento**, redactadas por COPLACO aprobadas definitivamente en 1977 (B.O.E. de 17 de febrero de 1977). Se trata de un instrumento de planeamiento no adaptado a la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Debido a la obsolescencia del planeamiento vigente y a la existencia de numerosos planes parciales y estudios de detalle, se aprueba en 2009 un documento de Modificación de las Normas Complementarias y Subsidiarias para la Precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias del planeamiento vigente.

No obstante, en el año 2017, debido a un recurso contencioso-administrativo, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dicta la Sentencia nº350/2017 por la que se declara la nulidad de la Modificación Puntual de las NNSS de Manzanares El Real de 2009. Por tanto, a día de hoy continúan vigentes las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1977.

Estas Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento establecían un modelo basado en polígonos de desarrollo, con una estructura de ordenación muy básica. A continuación se adjunta una imagen con el plano de clasificación del suelo de las NNSS de 1976, donde se refleja la ubicación del ámbito del presente Plan Especial de Equipamientos Municipales.

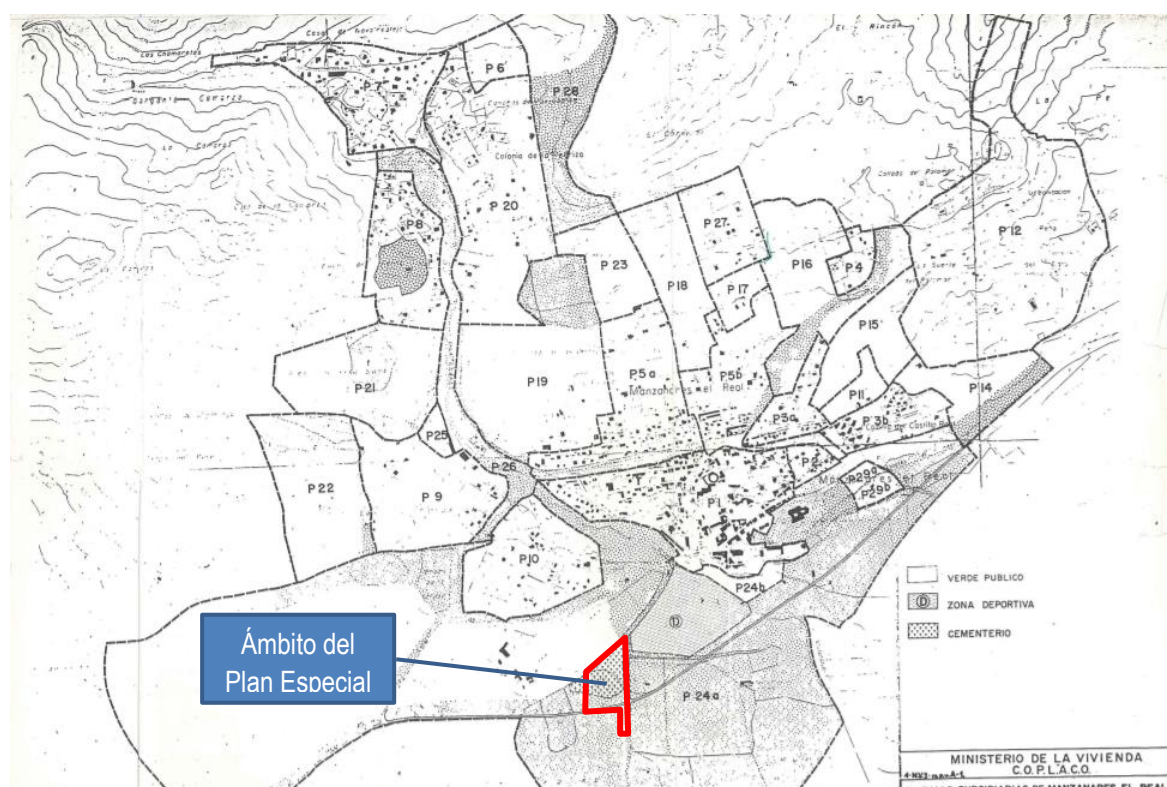


Figura 3. Ambito del Plan Especial sobre plano del Planeamiento Vigente

Como puede observarse en la imagen anterior, el ámbito del Plan Especial de Equipamientos Municipales queda incluido en el Polígono P-24a definido por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1977.

El Polígono P-24a es un Sector residencial de Reserva Urbana. No obstante, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.4.2 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, este suelo debe considerarse suelo rústico, y serán de aplicación las Normas 3.6.1 a 3.6.9 correspondientes a esta clase de suelo. En consecuencia, según el planeamiento general vigente, el ámbito del presente Plan Especial se consideraría a efectos urbanísticos como Suelo Rústico.

Además de las determinaciones del Planeamiento general vigente, se han tenido en cuenta las afecciones de los instrumentos de ordenación del territorio correspondientes al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y al Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, tal como se describe en la Memoria de Ordenación.

## Capítulo 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Conforme a la información obtenida de la Dirección General del Catastro, el ámbito del Plan Especial de Equipamiento Públicos está constituido por dos parcelas catastrales, ambas de titularidad municipal, que se identifican en el siguiente cuadro.

ESTRUCTURA CATASTRAL	
Referencia catastral	Uso actual
001201100VL20H0001EE	Cementerio municipal
28082A01100044	Tanatorio municipal y área vacante

Tabla 1. Ambito del Plan Especial sobre plano del Planeamiento Vigente



Figura 4. Ambito del Plan Especial (en azul) sobre cartografía catastral



## Capítulo 6. TOPOGRAFÍA. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO

Los terrenos sobre los que se delimita el ámbito del Plan Especial de Equipamientos Públicos presentan unas condiciones topográficas sin accidentes geográficos reseñables, resultando una superficie prácticamente plana situada en la llanura próxima al Embalse de Santillana.

La cota altimétrica media del ámbito ronda los 900 metros sobre el nivel del mar, tal como se puede comprobar en la documentación cartográfica del Instituto Geográfico Nacional.

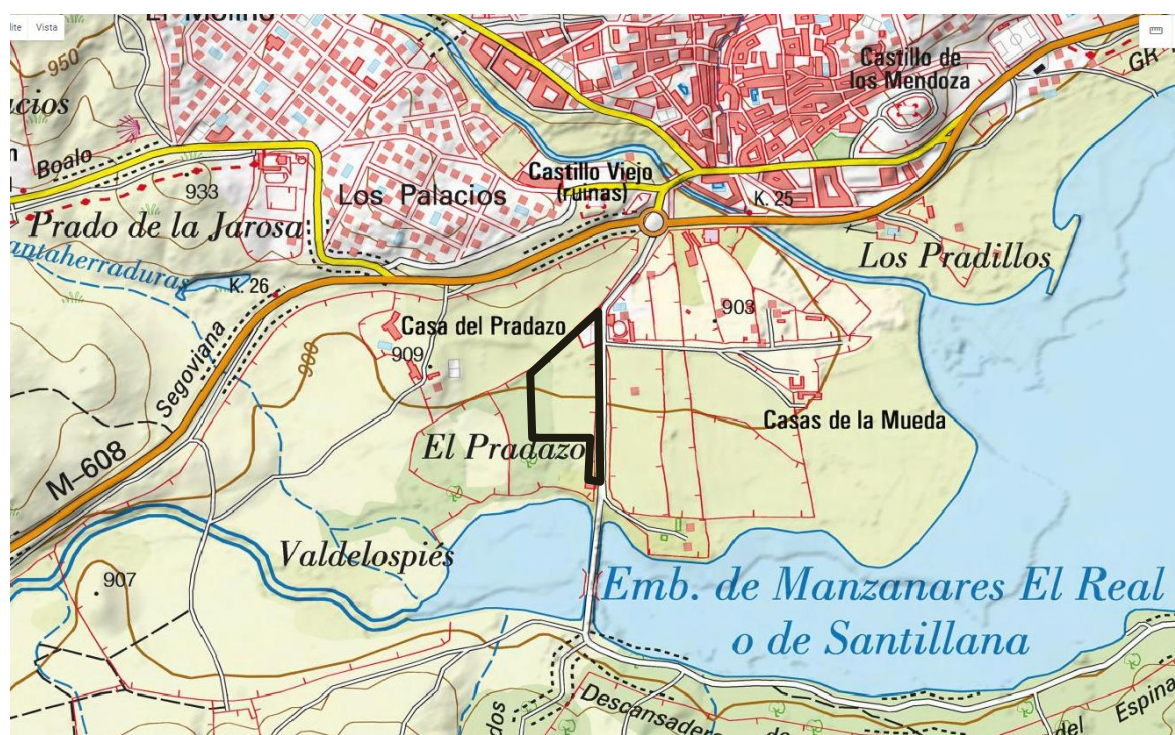


Figura 5. Ambito del Plan Especial (en negro) sobre plano del Instituto Geográfico Nacional

En el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales se ha incluido un plano con el levantamiento topográfico de las parcelas afectadas.

La mayor parte de la superficie del ámbito del Plan Especial se encuentra a día de hoy vacante, a excepción del suelo ocupado por el cementerio y el tanatorio existentes. Por otra parte, la única vegetación detectada en los terrenos afectados se localiza al fondo de la parcela 28082A01100044 (zona oeste del ámbito del Plan Especial).



## Capítulo 7. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En la actualidad los usos existentes en el ámbito del Plan Especial de Equipamientos Municipales son los relacionados con los servicios funerarios (cementerio y tanatorio). El resto de la superficie se encuentra sin uso actual.

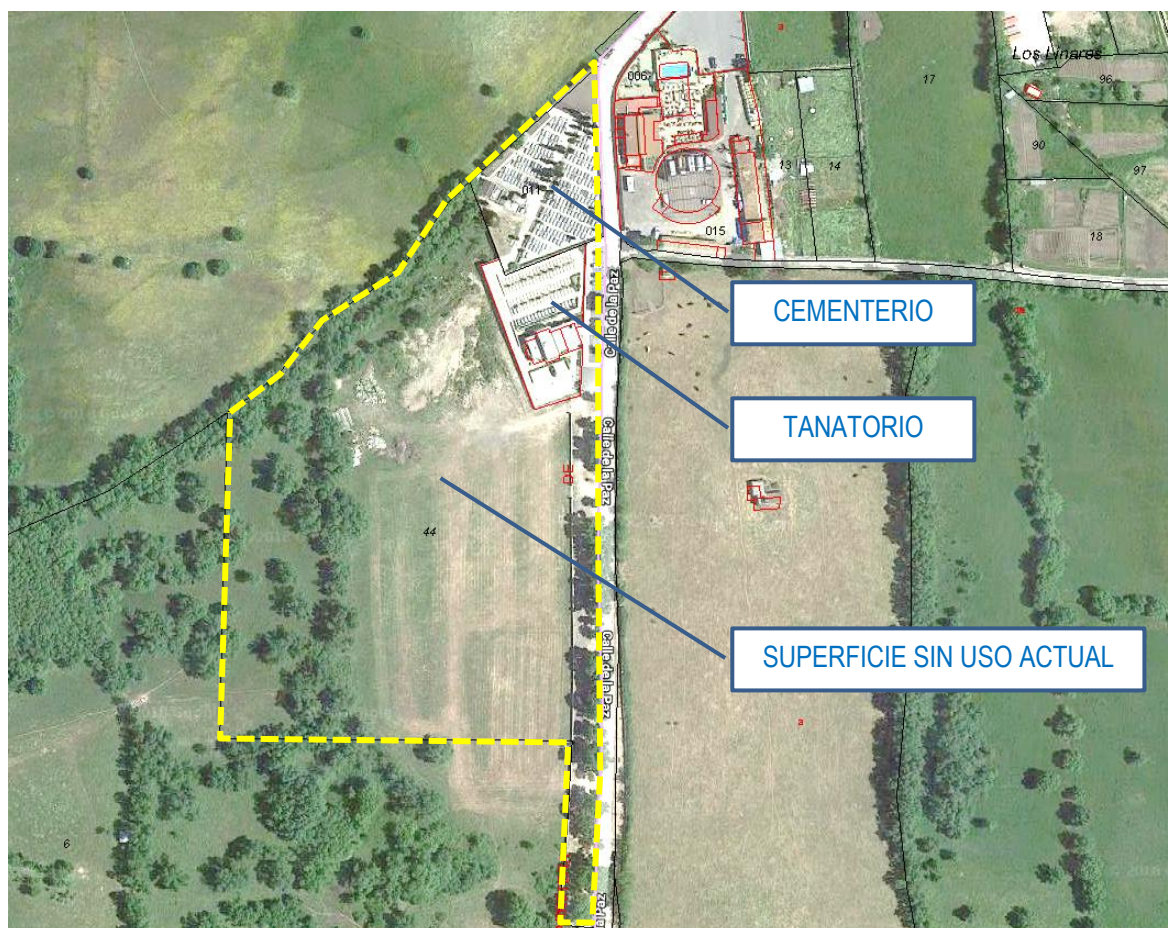


Figura 6. Usos actuales en el ámbito del Plan Especial

Las edificaciones existentes en el ámbito del Plan Especial son las propias del cementerio municipal y del tanatorio, que cuentan también con sus muros de cerramiento exteriores. Se localizan en el extremo norte del ámbito del Plan Especial, quedando el resto de la superficie sin edificar.



Figura 7. Edificaciones existentes (Izquierda: Cementerio. Derecha: Tanatorio)

En cuanto a las infraestructuras existentes, debe señalarse que el acceso viario a la zona se realiza desde la Calle de la Paz, que cuenta con servicios de urbanización, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.

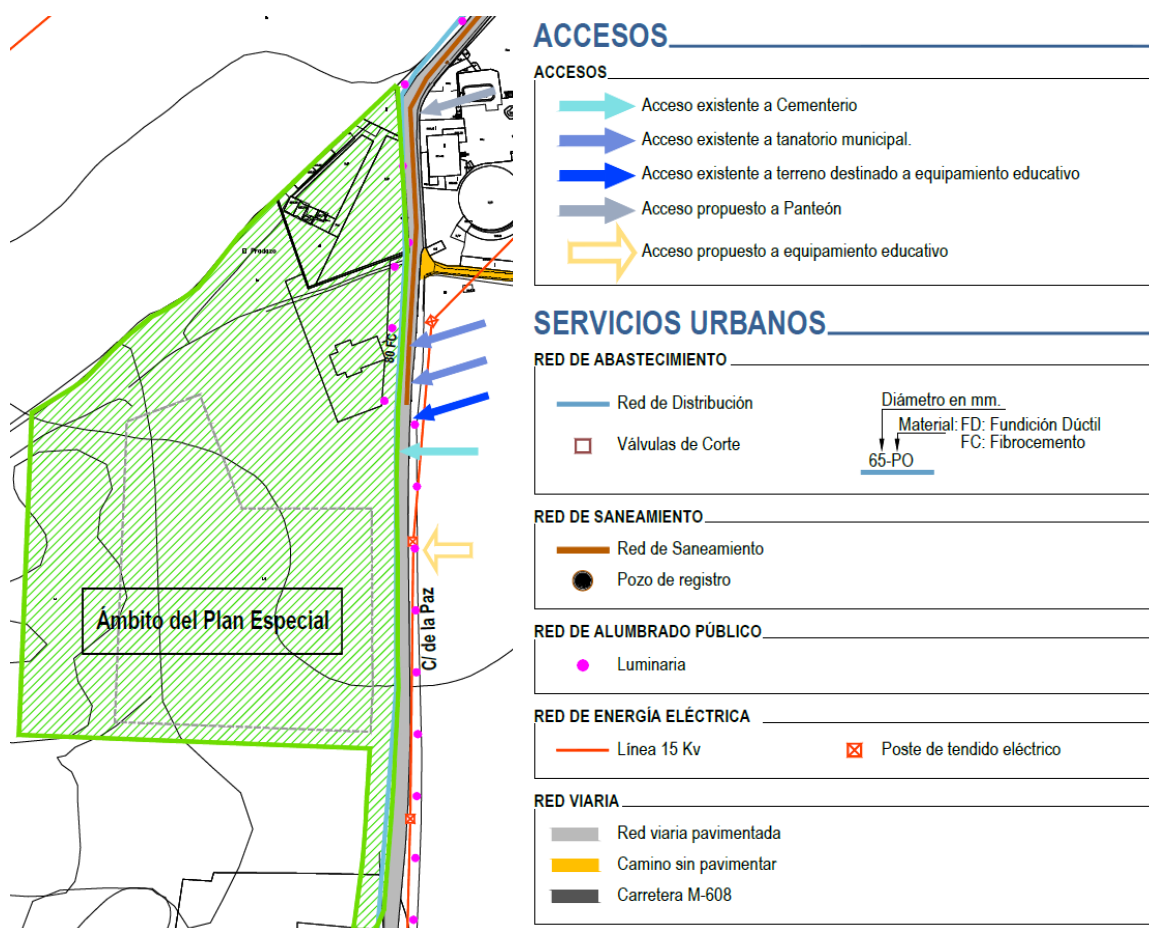


Figura 8. Servicios urbanos en el ámbito del Plan Especial

## Título II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

## Capítulo 1. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

El presente **Plan Especial de Equipamientos Municipales en el ámbito de Valdelospiés, en Manzanares el Real, (Madrid)** se redacta para la autorización de la implantación y ejecución de un equipamiento educativo público y para la regularización y optimización del conjunto de servicios funerarios existentes (cementerio y tanatorio), incluyendo la integración en el conjunto del espacio destinado al panteón familiar de la Casa del Infantado.

El Plan Especial se redacta en virtud del Acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Manzanares el Real adoptado en la sesión del 6 de abril de 2017 para solicitar al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid la autorización de la compatibilidad de uso necesaria para la ejecución de las obras de construcción y su correspondiente uso de un nuevo centro educativo público en una parcela municipal ubicada en el paraje de Valdelospiés.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su Título II, capítulo IV, recoge los siguientes aspectos con respecto a los Planes Especiales:

### SECCIÓN 2.ª PLANES ESPECIALES

#### *Artículo 50. Función.*

##### *1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:*

- a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.*
- b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.*
- c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.*
- d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.*
- e) Otras que se determinen reglamentariamente.*

*2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.*

#### *Artículo 51. Contenido sustantivo.*

*1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.*

*2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:*

- a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.*
- b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.*

*Artículo 52. Documentación.*

*El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.*

De acuerdo con ello, la función de este Plan Especial consiste en la definición de las condiciones específicas en un ámbito concreto para la ampliación de la red pública de equipamientos y las condiciones de legitimación de la ejecución de la misma, justificando, en cualquier caso, su coherencia con la ordenación estructurante.

Su contenido sustantivo incluye las determinaciones adecuadas a su fin específico, y se formaliza en el contenido documental adecuado de acuerdo con la legislación y normativa de aplicación.



## Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

En este capítulo se procede a la justificación de la conveniencia de la redacción del presente Plan Especial, analizando diversos aspectos como las necesidades dotacionales del municipio, la situación del planeamiento vigente, la afección de los espacios naturales protegidos, etc.

Al final del capítulo se incluye un resumen con los factores más relevantes que justifican la necesidad del Plan Especial de Equipamientos Municipales en el ámbito de Valdelospies.

### 2.1. Situación del planeamiento urbanístico vigente

En la actualidad, el instrumento de ordenación general vigente en el municipio de Manzanares el Real son las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente en 1977 (B.O.E. de 17 de febrero de 1977). Por tanto, se trata de un instrumento de planeamiento no adaptado a la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La demanda de segunda residencia en los municipios serranos de Madrid a partir de la segunda mitad de los años sesenta del siglo XX se tradujo en el desarrollo de actuaciones urbanísticas de un tamaño muy significativo en comparación con el casco tradicional del pueblo.

Estas actuaciones consistían en general en parcelaciones de cierto tamaño con ordenanzas específicas de vivienda unifamiliar aislada. Así se desarrollaron los planes parciales (de acuerdo con la Ley del Suelo de 1956) de urbanizaciones como Peña el Gato y Castillo Real (aprobado definitivamente el 21/06/1967) o Las Rocas (ap. def. 26/07/1968) o el enclave de La Ponderosa (ap. def. 11/07/1967).

La ausencia de planeamiento general implicaba una notable ausencia de modelo, desarrollándose estos planes de acuerdo con situaciones de oportunidad. Ello motivó la declaración de urgencia para la redacción por parte de COPLACO Comisión de Planeamiento y Coordinación del área Metropolitana de Madrid, dependiente del Ministerio de Vivienda, de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, trabajo desarrollado en serie para un importante número de municipios de la provincia de Madrid, con situaciones y casuísticas variadas y demandas y solicitudes urbanísticas muy diferentes.

Dichas NN.SS., redactadas de oficio por COPLACO, se aprobaron definitivamente el 17/05/1975 con un texto refundido del 6/02/1976 (ap.def. 3/02/1977) que recoge un modelo basado en polígonos de desarrollo. Las NNSS se basan en una ordenación con estructura prácticamente no esbozada, limitada apenas a zonas verdes y carreteras.

A continuación se adjunta una imagen con el plano de clasificación del suelo de las NNSS de 1976, donde se refleja la división del suelo en distintos polígonos.

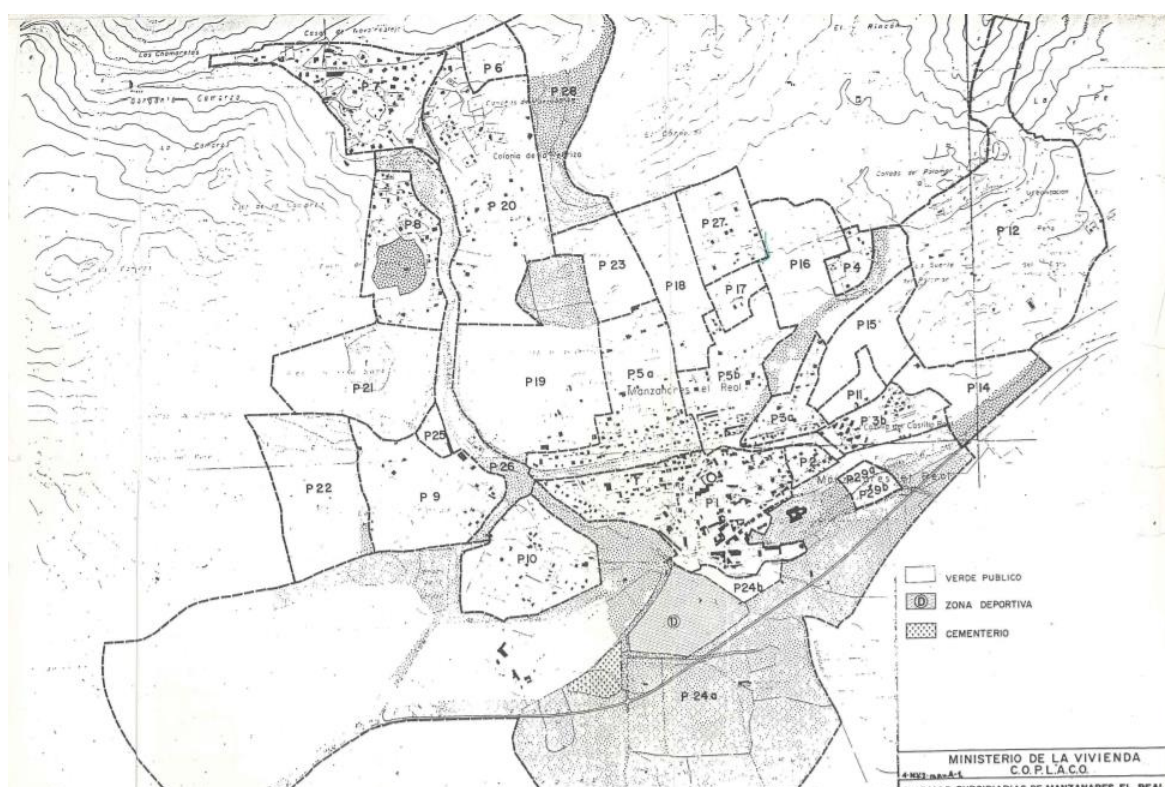


Figura 9. NNSS de Manzanares El Real 1976

El desarrollo subsiguiente por polígonos (por ejemplo los Planes Parciales de los polígonos 21 Peña Sacra 29/11/1978, o 24.a 17/11/1981, o el polígono 16 El Rincón 5/05/1987) supuso una cierta contención en el desarrollo del modelo urbano. Otro buen número de polígonos fueron desarrollados a lo largo de los años 80 y 90 abusando de la figura del Estudio de Detalle (significativamente los desarrollos del camino de la Pedriza o las proximidades del embalse, así como otros intersticiales.

Debido a las sucesivas protecciones debidas al embalse, en principio, y posterior Parque Regional (Ley 1/1985 de 23 de enero de Creación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares), en 1992 se redacta un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que modificaba las Normas Vigentes, proyecto no aprobado.

El Ayuntamiento subroga en 2000 las competencias para revisión de planeamiento general en la Comunidad de Madrid, revisión abandonada tras una aprobación inicial en 2002.

Dada la notable obsolescencia del planeamiento vigente, basado en las NNSS del 3 de febrero de 1977 y una diversidad de planes parciales y estudios de detalle, el Ayuntamiento encargó en 2008 la Redacción de un documento Modificación de las Normas Complementarias y Subsidiarias para la Precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias del planeamiento vigente. Dicho documento se aprobó definitivamente el 30/07/2009 (corrección material de errores 26/10/2009), en cualquier caso insuficiente para afrontar las demandas y el modelo complejo necesario para los próximos años.



En resumen, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se considera la siguiente justificación para la redacción del presente Plan Especial, derivada de la situación urbanística previa:

## JUSTIFICACIÓN 1

*El planeamiento vigente y cualquier posible desarrollo del mismo, así como su modificación, presenta una ausencia absoluta de suelos calificados o susceptibles de serlo para equipamiento docente-educativo para edades inferiores (infantil y primaria) y pistas deportivas anexas al mismo.*

## 2.2. Espacios protegidos y afección al planeamiento urbanístico

Entre los elementos y espacios naturales existentes en el término municipal de Manzanares El Real destacan dos Espacios Naturales Protegidos: El **Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama** y el **Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares**. Son de aplicación el Plan de ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama (Decreto 96/2009, de 18 de noviembre) y el Plan Rector de Usos y Gestión (PRUG) del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Orden de 28 de mayo de 1987). A modo de síntesis de lo descrito en los siguientes epígrafes se incluye a continuación una tabla resumen con los espacios naturales protegidos y otros ámbitos con valores ambientales de interés presentes en el término municipal de Manzanares El Real.

ELEMENTOS Y ESPACIOS NATURALES SINGULARES	
Espacios naturales protegidos	Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama
	Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares
Red Natura 2000	Zona Especial de Conservación ES3110004 "Cuenca del río Manzanares"
Hábitats naturales	21 Hábitats naturales de interés comunitario, 3 prioritarios, y otros 25 hábitats naturales recogidos en el Atlas de los Hábitats de España
Zonas húmedas	Embalse de Santillana (Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid)
Áreas importantes para las aves (IBA)	IBA Alto Lozoya – La Pedriza (ES076) e IBA El Pardo – Viñuelas (ES071)
Espacios protegidos por convenios internacionales	Reserva de la Biosfera de la Cuenca Alta del río Manzanares
Montes	Siete Montes de Utilidad Pública: nº 11 Chaparral de las Viñas, nº 12 Dehesa Boyal de Colmenarejo, nº 142 Hueco de San Blas, nº 143 El Risco, nº 163 La Camorza, nº 196 Cuarteles del Hueco de Valdemartín, nº 199 Las Pedrizas, El Rincón y El Jaralón,
Espacios destinados a caza y pesca	Terrenos cinegéticos: 5 cotos de caza menor, 7 cotos de caza menor de pelo, 1 coto de caza mayor y menor y 3 zonas de caza controlada Espacios de pesca: 5 cotos de pesca y 3 tramos vedados
Vías pecuarias	1 Cañada Real, 12 Cordeles (uno Descansadero-abrevadero), 2 Veredas, 1 Colada y 7 Descansaderos

Tabla 2. Espacios naturales protegidos y elementos naturales de interés en el municipio de Manzanares El Real



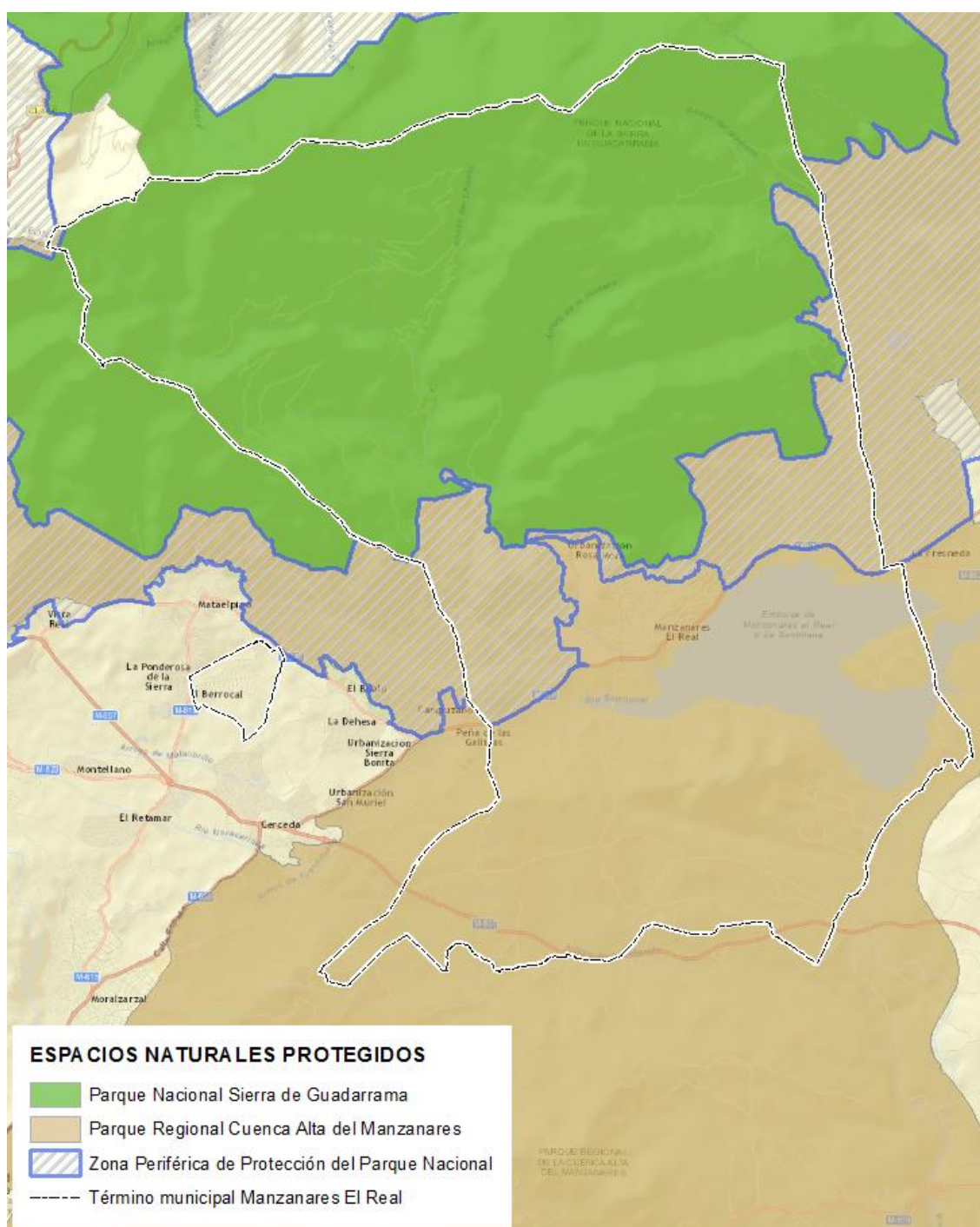


Figura 11. Espacios protegidos reseñables en el término de Manzanares El Real

### 2.2.1. Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama

Como se ha indicado, en el término municipal de Manzanares El Real se localiza el espacio protegido de la Sierra de Guadarrama, incorporado a la Red de Parques Nacionales en 2013 mediante su declaración como



**Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama** por Ley 7/2013, de 25 de junio, con el fin de preservar su amplio y valioso patrimonio natural y cultural.

La Sierra de Guadarrama posee unas características paisajísticas, geológicas, geomorfológicas, hidrográficas, botánicas, faunísticas, históricas y culturales singulares a escala nacional. La conservación de estos valores ha impulsado a lo largo de las últimas décadas la declaración de diversas figuras de protección.

Una amplia extensión del territorio declarado Parque Nacional estaba integrada con anterioridad en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, convertido en el primer Parque Regional de España en el año 1985. Parte del territorio del Parque se encuentra además dentro de la Reserva de la Biosfera de la Cuenca Alta del Manzanares, declarada por la UNESCO en 1992, e integra en su superficie varios espacios de la Red Natura 2000 y los Humedales del Macizo de Peñalara, recogidos en la lista de humedales de importancia internacional del Convenio Ramsar.

El Parque engloba además tres espacios declarados Sitios de Interés Nacional en 1927: La Pedriza del Manzanares; la Cumbre, Circo y Lagunas de Peñalara; y el Pinar de la Acebeda.

PARQUE NACIONAL SIERRA DE GUADARRAMA	
<b>Código y nombre</b>	ES802001 Sierra de Guadarrama
<b>Figura de protección</b>	Parque Nacional
<b>Superficie</b>	33.960 ha como Parque Nacional (21.714 ha en la Comunidad de Madrid y 12.246 ha en Castilla y León) 62.687 ha como Zona Periférica de Protección
<b>Año de declaración</b>	2013
<b>Legislación</b>	Declaración: Ley 7/2013, de 25 junio PORN: Decreto 96/2009, de 18 noviembre (C.Madrid)
<b>Admon. competente</b>	Comunidad de Madrid y Castilla y León
<b>Instrumentos de planificación y gestión</b>	Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN) Según la Disposición transitoria única de la Ley 7/2013, de declaración del Parque Nacional, en tanto no sea aprobado el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del mismo seguirá en vigor el instrumento de gestión de los espacios naturales protegidos en su ámbito territorial. Así están vigentes: <ul style="list-style-type: none"> <li>Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Peñalara.</li> <li>Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Orden de 28 de mayo de 1987).</li> </ul>
<b>Otras figuras de protección</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zonas Especiales de Conservación (ZEC): ES3110002 Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte, ES3110004 Cuenca del río Manzanares y ES3110005 Cuenca del río Guadarrama.</li> <li>Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA): ES0000057 Alto Lozoya</li> <li>Humedal RAMSAR del Macizo de Peñalara</li> <li>Reserva de la Biosfera Cuenca Alta del Manzanares</li> </ul>

**Tabla 3.** Datos básicos del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama



Como muestra la siguiente imagen, la mitad norte del municipio de estudio se localiza dentro del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama. Alrededor de los terrenos del Parque se ha delimitado una Zona periférica de protección, rodeando el núcleo de Manzanares El Real por encima del embalse de Santillana, incluyendo terrenos del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.



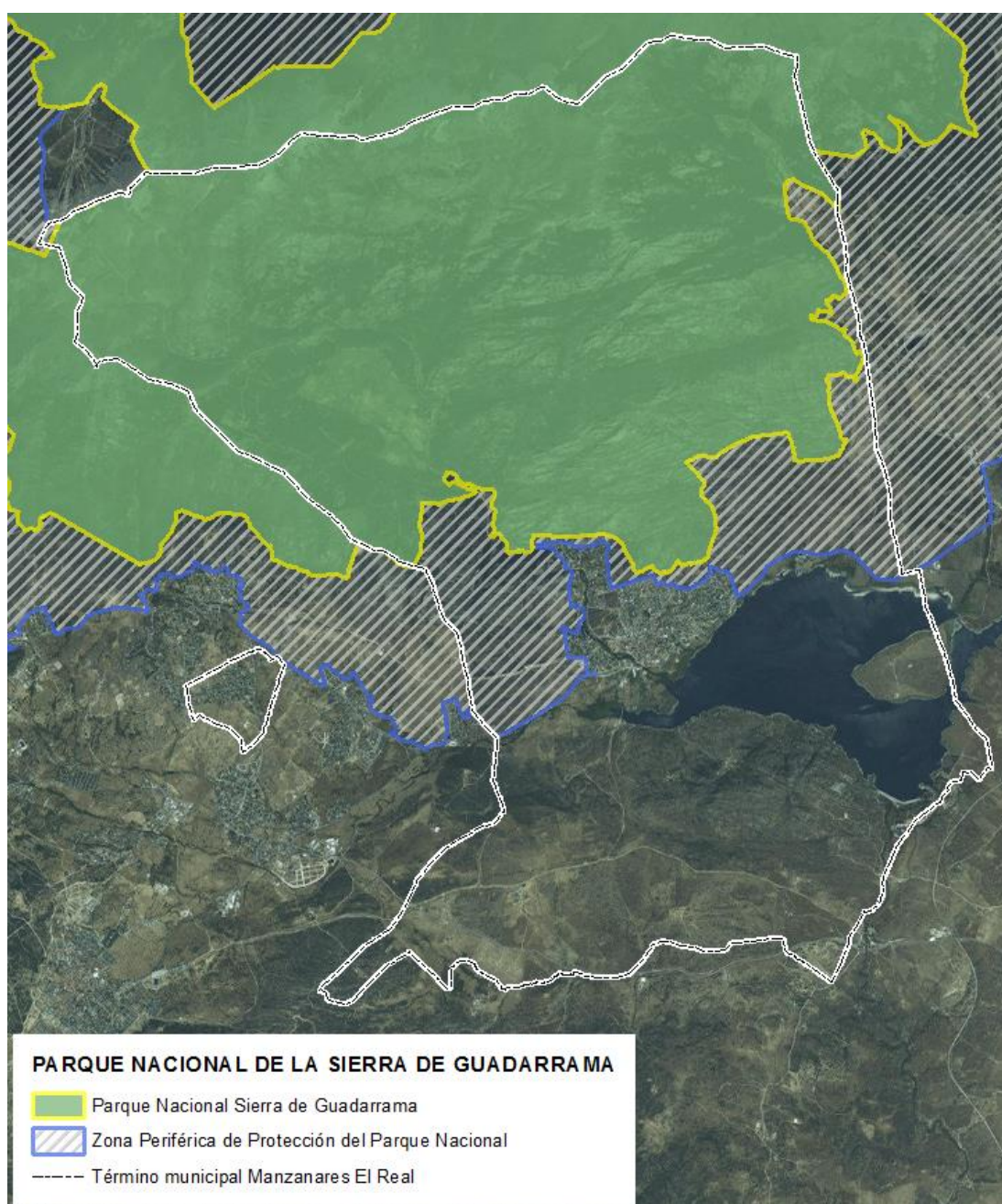


Figura 13. Detalle de la delimitación del Parque Nacional en el municipio de Manzanares El Real

### **Normativa e Instrumentos de planificación y gestión del Parque Nacional:**

Mediante el **Decreto 96/2009**, de 18 de noviembre, el Consejo de Gobierno aprueba la **ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid**, 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.

La **Ley 7/2013**, de 25 de junio, declara el **Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama**, estableciendo los objetivos del Parque Nacional y su ámbito territorial en las Comunidades Autónomas de Madrid y Castilla y León, la zona periférica de protección y el área de influencia socioeconómica.

- **Zona periférica de protección.** Comprende el espacio exterior, continuo y colindante con el Parque Nacional, dotado de un régimen jurídico propio, destinado a proyectar los valores del Parque en su entorno y a amortiguar los impactos ecológicos o paisajísticos procedentes del exterior sobre el interior del Parque Nacional. Su delimitación se ha basado fundamentalmente en las Zonas de Conservación y Mantenimiento de Usos Tradicionales y las Zonas de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales que establece el PORN de la Sierra de Guadarrama, en aquellos municipios que incluyen territorios del Parque Nacional o que son colindantes al mismo.
- **Área de influencia socioeconómica.** Constituida por los términos municipales donde se ubica el Parque Nacional y su zona periférica de protección. Se designa con el fin de contribuir al mantenimiento del espacio protegido y favorecer el desarrollo socioeconómico de la población local de forma compatible con los objetivos de protección del espacio.

La Ley determina además el régimen jurídico de protección asociado al territorio del Parque Nacional, especificando los usos y actividades en el interior del mismo, que clasifica en compatibles con su conservación, necesarios para la gestión o incompatibles.

El instrumento para la planificación de la gestión del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama es el Plan Rector de Uso y Gestión, actualmente en fase de redacción. En el PRUG se articulan las directrices de gestión y conservación del Parque, determinando, entre otras cosas, la zonificación y las normas generales para la conservación, el uso público y la investigación.

De acuerdo con la Disposición transitoria única de la Ley 7/2013 de declaración del Parque Nacional, en tanto no sea aprobado el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del mismo seguirá en vigor el instrumento de gestión de los espacios naturales protegidos en su ámbito territorial. En el caso del municipio de Manzanares El Real, el instrumento de aplicación hasta la aprobación del PRUG del Parque Nacional, será el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, aprobado por Orden de 28 de mayo de 1987.

#### **Régimen jurídico de protección del Parque Nacional:**

Como define la ley 7/2013 en su artículo 3, el régimen jurídico de protección establecido en la misma tiene carácter prevalente sobre cualquier otra normativa sectorial vigente en el territorio del Parque Nacional.

Con carácter general, y en el marco del PRUG, los usos presentes en el interior del Parque Nacional se clasificarán en compatibles con su conservación, necesarios para la gestión o incompatibles.

- a) Se mantendrán aquellos usos y actividades tradicionales que, habiendo contribuido históricamente a conformar el territorio, sean declarados como compatibles y regulados en el PRUG.
- b) En el caso de aquellos usos presentes en el territorio que, más allá de resultar compatibles, sean declarados en el PRUG como necesarios para la gestión, estos serán entendidos como parte de los elementos modeladores de la configuración del territorio, y, en consecuencia, esenciales para

el logro de los objetivos de conservación del Parque Nacional, por lo que serán protegidos y apoyados por la administración de éste.

c) Independientemente de lo anterior, quedan prohibidos en el interior del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama todos aquellos usos y actividades declarados como incompatibles por el PRUG por alterar o poner en peligro la estabilidad de los sistemas naturales, los procesos ecológicos, o la integridad de sus componentes físicos o biológicos. En particular, los siguientes:

1. El desarrollo de nuevos usos o actividades que supongan cambios en la actual estructura, apariencia o composición del paisaje a conservar.
2. El nuevo establecimiento de cualquier tipo de construcción, edificación e instalación permanente, así como de infraestructuras tales como tendidos eléctricos, parques eólicos, instalaciones de tráfico terrestre o aéreo o remotes mecánicos, aprovechamientos hidráulicos o hidroeléctricos, redes energéticas, trazados de vías de comunicación, caminos, entre otras. Excepcionalmente podrán autorizarse instalaciones necesarias para una adecuada gestión del Parque o debidamente justificadas por razón de protección ambiental o interés social, siempre que no exista otra solución satisfactoria.
3. La explotación y extracción de minería y áridos, la realización de vertidos o abandono de residuos, la tala con fines comerciales, la caza deportiva y comercial y la pesca deportiva y recreativa, y con carácter general, cualquier actuación que pueda suponer destrucción, deterioro o transformación de los elementos naturales singulares de la zona.
4. Todas aquellas actividades que queden prohibidas en la legislación básica sobre Parques Nacionales y en sus instrumentos de desarrollo, en particular el Plan Director de la Red de Parques Nacionales, así como las que sean identificadas como incompatibles con las finalidades del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama en su Plan Rector de Uso y Gestión.

Los terrenos incluidos dentro del Parque Nacional quedan clasificados como suelo no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid. Con carácter general, los planes o normas urbanísticas adaptarán sus previsiones a las limitaciones derivadas de la Ley 7/2013 y de los instrumentos de planificación ya aprobados o que se aprueben en su desarrollo y aplicación, en particular los Planes de Ordenación de Recursos Naturales. Mientras no se hayan adaptado los planes o normas urbanísticas, las disposiciones de la presente ley y de los Planes que la desarrollen serán de aplicación directa para las Administraciones competentes.

En la Zona Periférica de Protección será de aplicación la normativa reguladora establecida en los Planes de ordenación de los recursos naturales de la Comunidad de Madrid, así como aquellas determinaciones específicas contenidas en los instrumentos de planificación territorial y de espacios naturales protegidos que les sea de aplicación. En el municipio de Manzanares El Real, el ámbito territorial de la Zona periférica de protección del Parque Nacional coincide con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, resultando de aplicación, hasta la aprobación del PRUG del Parque Nacional, el PRUG del Parque Regional (Orden de 28 de mayo de 1987).



### 2.2.2. Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares

El término municipal de Manzanares El Real se ubica en el **Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares**, incluido en la Red de Espacios Naturales de la Comunidad de Madrid; un espacio de singular valor natural, paisajístico, cultural y agropecuario.

La designación de este enclave como espacio protegido surge de la necesidad de preservar y potenciar, como gran reserva natural, el corredor verde que desde los límites del conjunto urbano de Madrid se extiende hacia la Sierra del Guadarrama, conectando la mancha de encinar que constituye el Monte de El Pardo con la sierra madrileña, a través del río Manzanares y los parajes circundantes, que se encuentran menos alterados por la acción antrópica, manteniendo los usos tradicionales y unos niveles de conservación notables.

La protección del espacio se materializó con la promulgación de la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, con una superficie de 37.500 hectáreas. Las posteriores ampliaciones, en los años 1987, 1991 y 2003 establecieron una superficie en torno a 52.800 hectáreas, que tras la declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama en 2013 y la desclasificación de parte de los terrenos del Parque Regional que fueron incorporados al mismo, pasó a ser de 42.583 hectáreas.

Inicialmente el municipio de Manzanares El Real se localizaba íntegramente en el Parque Regional, si bien desde la declaración del Parque Nacional en 2013 y por los motivos antes indicados, distribuye su territorio entre ambos espacios protegidos, perteneciendo la franja norte al Parque Nacional y el resto del municipio al Parque Regional.

El ámbito territorial del Parque Regional goza de otras figuras de protección, entre las que se encuentran la Reserva de la Biosfera Cuenca Alta del Manzanares, declarada por la UNESCO en 1992, las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) Cuenca del río Manzanares, Cuenca del río Guadarrama y Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte, integradas en la Red Natura 2000 junto con la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Soto de Viñuelas, y dos zonas húmedas recogidas en el catálogo regional: el embalse de Santillana y las charcas de los Camorchos.

PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES	
<b>Código</b>	ES310004
<b>Nombre</b>	Cuenca Alta del Manzanares
<b>Figura de protección</b>	Parque Regional
<b>Superficie</b>	42.583 ha
<b>Año de declaración</b>	1985
<b>Legislación</b>	Declaración: Ley 1/1985, de 23 enero PRUG: Orden 28 de mayo de 1987
<b>Admon. competente</b>	Comunidad de Madrid
<b>Instrumentos de planificación y gestión</b>	Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Orden de 28 de mayo de 1987).  La primera revisión del PRUG se aprobó mediante Orden de 20 de octubre de 1995.

PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES	
Otras figuras de protección	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reserva de la Biosfera Cuenca Alta del Manzanares (9 noviembre de 1992)</li> <li>Zonas Especiales de Conservación (ZEC): ES3110002 Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte, ES3110004 Cuenca del río Manzanares y ES3110005 Cuenca del río Guadarrama.</li> <li>Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA): ES0000012 Soto de Viñuelas</li> <li>Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN)</li> <li>Embalse de Santillana</li> </ul>

Tabla 4. Datos básicos del Parque Regional de la Cuenca Alta del río Manzanares

El ámbito del Parque Regional engloba una gran heterogeneidad en el nivel de transformación del medio, presentando desde zonas escasamente modificadas hasta otras con una neta vocación agropecuaria e incluso urbana. Atendiendo a esta diversidad, la Ley 1/1985 estableció la siguiente zonificación del espacio:

- **Reserva Natural (zonas A).** 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. Dentro de ellas se diferencian dos zonas:
  - Reserva Natural Integral (A1).
  - Reserva Natural Educativa (A2).
- **Parque Comarcal Agropecuario (zonas B).** Integrado por aquellas áreas del Parque que poseyendo un valor ecológico alto o medio, no incluyen ecosistemas suficientemente conservados, presentando, en cambio, áreas de alto o medio valor productivo e incluyendo ecosistemas parcialmente modificados por usos tradicionales del territorio. Se distinguen tres zonas:
  - Parque Comarcal Agropecuario protector (B1).
  - Parque Comarcal Agropecuario productor (B2).
  - Parque Comarcal Agropecuario a regenerar (B3).
- **Áreas de transición (zonas T),** destinadas a garantizar la protección del monte de El Pardo.
- **Áreas a ordenar por el planeamiento urbanístico (zonas P):** para el crecimiento racional de los municipios.

La mayor parte del ámbito del presente Plan Especial se encuentra localizado en la Zona B (Parque Comarcal Agropecuario Protector), a excepción de la superficie ocupada por el cementerio y el tanatorio existentes, que quedan incluidas en la Zona P (Áreas a ordenar por el planeamiento urbanístico), tal como se muestra en el Plano P-04.1 del presente documento.

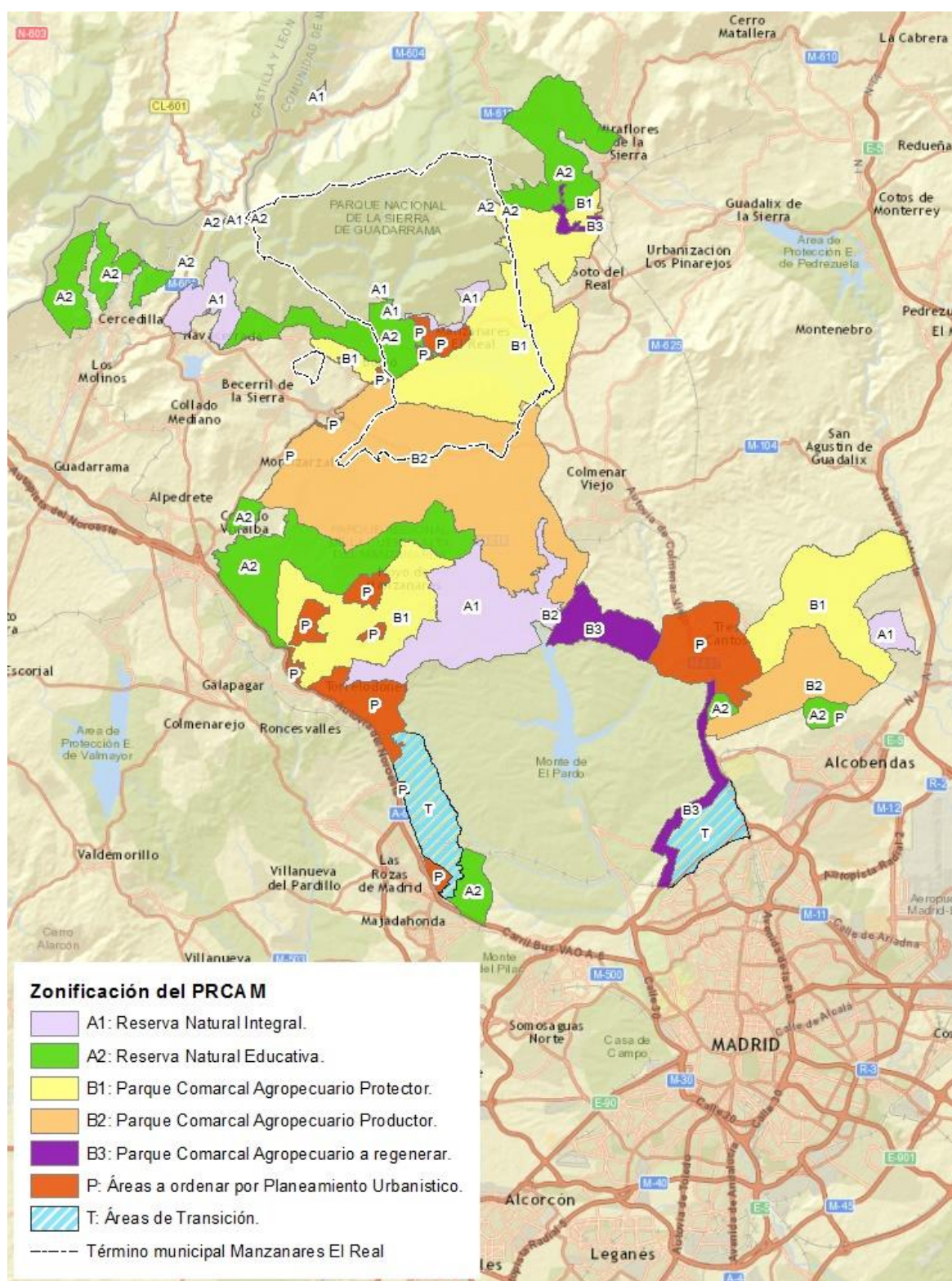


Figura 14. Zonificación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Fuente: Elaboración propia



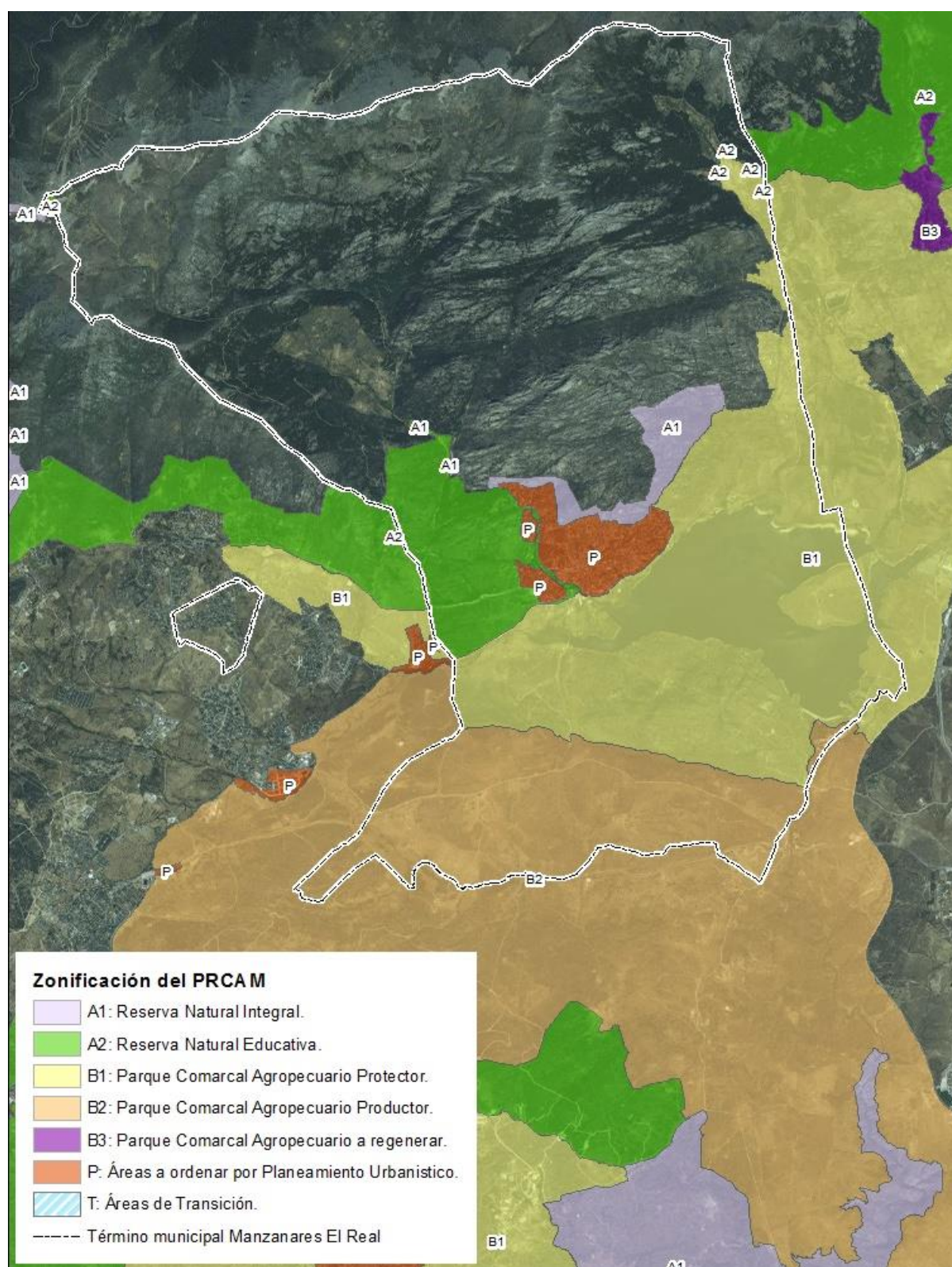


Figura 15. Figura 5. Detalle de la zonificación del Parque Regional en el municipio de Manzanares El Real

### **Normativa e Instrumentos de planificación y gestión del Parque Regional:**

Mediante la **Ley 1/1985**, de 23 de enero, se crea el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, englobando un espacio de excepcional valor ecológico, cultural, agrario y paisajístico, que ha sido objeto de modificaciones posteriores. Las más notables tuvieron lugar en los años 1987, 1991 y 2003, cuando se produjeron ampliaciones de la superficie del Parque.

La Ley 1/1985 busca el equilibrio entre la conservación activa de los ecosistemas y la potenciación de las actividades productivas tradicionales, sin olvidar la importancia del uso recreativo que históricamente ha tenido este enclave madrileño, dada su cercanía a la ciudad de Madrid.

A través de esta Ley, la Comunidad de Madrid reconoce de forma expresa el alto valor natural del ámbito delimitado, regulando entre otros, los siguientes aspectos:

- Establecimiento de un régimen jurídico especial para todo el ámbito ordenado, fiel a la vocación pública del espacio.
- Elaboración de un Plan Rector de Usos y Gestión, que incluya las directrices generales de ordenamiento y las normas de gestión y conservación necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos del Parque.
- Establecimiento de una zonificación que diferencia las grandes áreas y establece el carácter de las actividades preferentes, compatibles o prohibidas para cada una de ellas.

El estatuto de protección del Parque Regional prevé la redacción de un Plan Rector de Uso y Gestión con el fin de promover su conservación, potenciar sus valores y garantizar el cumplimiento de las finalidades de gestión, investigación, interpretación, educación y uso y disfrute de los visitantes.

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

Con fecha 9 de noviembre de 1992, el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares pasa a formar parte integrante de la red internacional de Reservas de la Biosfera, lo que supone la incorporación en el PRUG del Parque Regional de los criterios y objetivos para la gestión de las Reservas de la Biosfera.

Hay que destacar las modificaciones introducidas en el ámbito del Parque Regional a raíz de la declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (Ley 7/2013 de 25 de junio), hecho que conlleva a una redistribución de determinadas áreas de territorio, entre diferentes espacios naturales protegidos. La redistribución fue legalmente materializada en el artículo 10 de la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, modificando parcialmente la Ley 1/1985 que creó el Parque Regional.



**Régimen jurídico de protección del Parque Regional:**

Como se ha comentado la Ley 1/1985 tiene por objeto el establecimiento de un régimen jurídico especial para el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, con los siguientes objetivos:

- a) Proteger la integridad de la gea, fauna, flora, aguas y atmósfera y de todo el conjunto de los ecosistemas del ámbito ordenado, así como procurar su restablecimiento, cuando fuere preciso.
- b) Promover la utilización ordenada de dicho ámbito con fines de investigación científica.
- c) Fomentar en el mismo ámbito las actividades de interés educativo, cultura, recreativo, turístico y socio-económico.
- d) Conservar el paisaje y la calidad de las aguas subterráneas y superficiales del ámbito considerado, y de las que vierten en ella.
- e) Fomentar la mejora, recuperación e implantación de las actividades productivas tradicionales, de carácter agrícola, ganadero y forestal, como medio de preservación y protección activa del medio físico.
- f) Mantener la calidad del aire y disminuir los niveles de contaminación.
- g) Procurar la utilización pública del ámbito ordenado, fomentando su destino al uso o servicio público, en función de los anteriores objetivos.

El régimen jurídico especial que establece la Ley 1/1985 comporta la calificación de utilidad pública en relación con los terrenos incluidos en su ámbito, a efectos expropiatorios de los bienes y derechos afectados

Según establece la mencionada ley (artículo 13), conforme a la legislación del suelo y según la zonificación general establecida, el territorio incluido en las Zonas A1, A2, B1, B2, B3 y T quedará clasificado como suelo no urbanizable especialmente protegido.

En todo caso se considerarán usos y actividades compatibles con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, los siguientes:

- a) Los de carácter agrícola, forestal o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario.
- b) Las instalaciones destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
- c) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

- d) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
- e) La rehabilitación para su conservación incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontrarán en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para las condiciones de habitabilidad.

Esto no será de aplicación en las zonas clasificadas como Reserva Natural Integral y Educativa (A1 y A2) del presente Parque Regional, que se regirán por lo dispuesto en la Ley 1/1985 para dichas zonas.

Según establece el PRUG y conforme a la Ley 1/1985, de creación del Parque Regional, como medida tendente a compatibilizar en el ámbito ordenado los requerimientos de preservación de los recursos naturales, con el uso y disfrute de las gentes, la potenciación de las actividades productivas y el control y regulación de las áreas de desarrollo urbano, el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares queda dividido en las zonas siguientes:

- **Zonas de Reserva Natural (A1 y A2).** Constituidas por aquellas áreas del Parque de mayor valor ambiental, en el municipio de estudio coinciden territorialmente con la Zona periférica de protección del Parque Nacional. No se permitirá en ellas ningún uso o actividad que no se oriente directamente a la conservación del ámbito y al mantenimiento del equilibrio natural de la zona. En el apartado 6.2.1 del PRUG y en su Normativa de Protección (apartados 7.1 al 7.4) se detallan las actividades permitidas, así como los usos prohibidos y limitaciones en estas zonas.
  - Reserva Natural Integral (A1). El uso dominante en estas zonas es la protección adecuada de los valores en orden al estudio e investigación científica de los mismos, estando permitidos los usos que con carácter general se determinan para las zonas de Reserva Natural. Para garantizar la protección de sus valores, la ley 1/1985 establece en su artículo 15 una serie de prohibiciones específicas a las que quedarán sometidas estas zonas, además de las definidas de forma genérica para las zonas de Reserva Natural (art. 14), que se complementan con las determinadas en la Normativa de Protección del PRUG.
  - Reserva Natural Educativa (A2). Son zonas de valores testimoniales y pedagógicos, permitiéndose, además de los usos que con carácter general se establecen para las zonas de Reserva Natural, la presencia de visitantes para el desarrollo de actividades educativas y culturales, con prohibición de abandonar las vías o caminos específicamente destinados a itinerarios naturales o rutas ecológicas, no permitiéndose la realización de nuevas edificaciones de carácter permanente, salvo autorización expresa del Patronato. Serán también de aplicación las prohibiciones de carácter general y específico que determina la Normativa de Protección del PRUG.
- **Zonas de Parque Comarcal Agropecuario (B1, B2 y B3).** Integrado por aquellas áreas del Parque que poseyendo un valor ecológico alto o medio, no incluyen ecosistemas suficientemente conservados, presentando, en cambio, áreas de alto o medio valor productivo e incluyendo ecosistemas parcialmente modificados por usos tradicionales del territorio. En el apartado 6.2.2 del

PRUG y en su Normativa de Protección (apartados 7.1 al 7.4) se detallan las actividades permitidas, así como los usos prohibidos y limitaciones en estas zonas.

- Parque Comarcal Agropecuario protector (B1). Integra zonas con alto grado de conservación y calidad de sus ecosistemas, estando permitidos los usos que con carácter general se establecen para las zonas de Parque Comarcal Agropecuario, además de los siguientes:
  - Usos tradicionales que contribuyan a mantener el estado de conservación de los ecosistemas.
  - La extensión de los pastizales autóctonos, cuando sólo supongan leves tareas de desbroce de la vegetación existente.

Respecto a los usos prohibidos y limitaciones, serán los que con carácter general se determinan en la Normativa del PRUG para las zonas de Parque Comarcal Agropecuario.

- Parque Comarcal Agropecuario productor (B2). Son zonas de alta capacidad de producción, pero que presentan un estado de conservación inferior al de las zonas B1, estando permitidos los usos que con carácter general se establecen para las zonas de Parque Comarcal Agropecuario, además de los siguientes:
  - Actividades productivas agropecuarias
  - Introducción de nuevas explotaciones ganaderas
  - Actividades agrícolas

Respecto a los usos prohibidos y limitaciones, serán los que con carácter general se determinan en la Normativa del PRUG para las zonas de Parque Comarcal Agropecuario.

- Parque Comarcal Agropecuario a regenerar (B3). Son zonas que, ya por abandono de los usos tradicionales, ya por el carácter intenso y degradatorio de los mismos, son de valor medio, tanto en relación con el grado de conservación de sus ecosistemas como con su valor productivo y su mal estado de conservación. En ellas se permitirán los usos que con carácter general se establecen para las zonas de Parque Comarcal Agropecuario, además del fomento de la regeneración de sus ecosistemas y, en particular, la práctica de plantaciones que se orienten a tal fin. En cuanto a los usos prohibidos y limitaciones en estas zonas serán los determinados con carácter general para las zonas de Parque Comarcal Agropecuario en la Normativa del PRUG.
- **Áreas de transición (zonas T)**. Destinadas a garantizar la protección del monte de El Pardo, podrán albergar actividades e instalaciones deportivas, recreativas y culturales compatibles con la función de protección que constituye la finalidad primordial del área.
- **Áreas a ordenar por el planeamiento urbanístico (zonas P)**: para el crecimiento racional de los municipios. El PRUG establece las siguientes condiciones de uso para estas áreas:

- El planeamiento urbanístico que ordene estas áreas contendrá las determinaciones necesarias para asegurar la depuración y vertido de la totalidad de las aguas residuales, conforme a lo determinado en el apartado 8.3.3.4. del PRUG, que fija el nivel de depuración que en cada caso proceda.
- Los planes urbanísticos deberán incorporar las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las especificaciones recogidas en el PRUG, no pudiendo incluir determinaciones contrarias al mismo.
- La altura máxima de las nuevas edificaciones no sobrepasará en ningún caso las de 3 plantas, a excepción del Polígono de Tres Cantos.
- Las zonas que por los actuales planeamientos urbanísticos municipales estén calificadas como no urbanizables deberán permanecer con dicha calificación, siempre que encierren alto valor ecológico, tanto desde el punto de vista intrínseco como por su repercusión en el resto de las zonas del Parque. En particular, sería de aplicación a las fincas «Soto de Viñuelas» y «Tres Cantos», ambas propiedad del Ayuntamiento de Madrid. También deberán considerarse, por su peculiar valor, los encinares de los términos municipales situados en zona P. Se recomienda la declaración de Monte de Utilidad Pública para aquellas fincas propiedad municipal o estatal ubicadas en zonas de planeamiento.
- En caso de instalación de industrias en aquellos lugares de las zonas P donde se autoricen, y antes de su puesta en marcha, se instalarán los sistemas de depuración necesarios, solicitando informes preceptivos sobre el sistema y eficacia de los mismos.

El Plan Rector establece además las normas oportunas para la utilización de los recursos naturales, la práctica de las actuaciones precisas para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la concesión de subvenciones y otros auxilios a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales y a las actividades científicas, culturales y recreativas.

En resumen, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se considera la siguiente justificación para la redacción del presente Plan Especial, derivada de la existencia de Espacios Protegidos y su afección al planeamiento urbanístico.

## JUSTIFICACIÓN 2

*Por la incidencia del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, el límite de los suelos a ordenar por planeamiento urbanístico y susceptible de contener usos de naturaleza urbana, entre los cuales se comprenderían las dotaciones públicas, incluso extensivas y de bajo impacto, ha sido reducido hasta la imposibilidad real de cualquier mínimo crecimiento, con la excepción del ya citado polígono 19 de las NN.SS. vigentes, cuyas características de localización (periférica), accesos (limitados), topográficas (excesiva pendiente) y geotécnicas (roca) lo hacen imposible de albergar dotaciones públicas educativas y deportivas.*

### 2.3. Posible desarrollo de planeamiento parcial

Como se ha apuntado, en la zona P delimitada por el PRCAM ("Áreas a ordenar por el planeamiento urbanístico") sólo está pendiente, con cierta entidad, un desarrollo urbanístico que se corresponde sensiblemente con el polígono 19 de las NNSS vigentes.

La superficie y aptitud de dicho sector, incluso ante un previsible desarrollo, no pueden garantizar que a través de las cesiones obligatorias de suelo para dotaciones públicas pueda ser corregido el déficit actual ya justificado. Las cesiones previsibles cubrirían las demandas derivadas del propio desarrollo y poco más.

Su situación periférica y a cota elevada tampoco lo convierte en el ámbito más apto para albergar una red pública de carácter general. Dicho desarrollo, por tanto, sólo satisfaría en sus dotaciones públicas la propia demanda local del ámbito y colindantes inmediatos, por lo que no puede ser considerado una solución para la demanda actual y urgente de equipamiento educativo.

En resumen, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se considera la siguiente justificación para la redacción del presente Plan Especial, derivada del análisis del posible desarrollo de planeamiento parcial del municipio.

#### JUSTIFICACIÓN 3

*El suelo clasificado como Urbanizable y/o susceptible de planeamiento de desarrollo no posibilita la obtención de suelos adecuados para dotaciones públicas docente-educativas ni deportivas.*

### 2.4. Población

En 1985, en el momento de la aprobación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, la población del municipio era de 1.711 habitantes.

A pesar de lo limitado de la capacidad de urbanización y regeneración urbana del municipio por su colmatación, lo escaso del suelo vacante y la práctica imposibilidad de expansión, las infraestructuras y dotaciones existentes han ido absorbiendo en la medida de lo posible las demandas poblacionales, pero en la actualidad, con 8.800 habitantes (un 514% de crecimiento desde 1985), estas mismas dotaciones, a pesar de remodelaciones y adaptaciones posibles, se manifiestan insuficientes y carecen de las mínimas condiciones para considerarse prestaciones adecuadas de servicios en el siglo XXI.

El crecimiento del número de familias residentes en Manzanares el Real ha sido y está siendo muy superior a la construcción de viviendas y procesos de nueva urbanización. Manzanares el Real ha experimentado un importante proceso de conversión de segunda residencia (viviendas de fin de semana) en primera residencia.

El aumento de población y del parque residencial de primera residencia no ha sido acompañado de un mínimo desarrollo urbanístico, de una extensión del suelo urbano. En otros municipios de características



similares, la conversión de segunda en primera residencia normalmente va ligada a un cierto desarrollo de sectores de suelo urbanizable, de tal manera que las cesiones obligatorias de suelo para dotaciones públicas de los sectores de suelo urbanizable deberían ir ajustando los déficits dotacionales preexistentes.

En el caso de Manzanares el Real, por sus específicas características, se parte, por una parte, de un déficit desproporcionado, y, por otra, de una ausencia de desarrollos, tanto los llevados a cabo como los previsibles (suelo clasificado) suficientes para cubrir dicha demanda deficitaria.

Ello implica que las dotaciones dimensionadas para una población estable determinada resultan manifiestamente insuficientes para servir a la población existente. Además, por la propia evolución demográfica de la población infantil, aparece una demanda diversificada imposible de satisfacer en las condiciones actuales.

En resumen, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se considera la siguiente justificación para la redacción del presente Plan Especial, derivada del análisis de la evolución de la población municipal.

#### JUSTIFICACIÓN 4

*El aumento de población desde 1985 (más de un 500%) no ha podido tener un correlato en la provisión de servicios públicos adecuados por la ausencia de suelos adecuados para los mismos.*

### 2.5. Déficit de equipamiento educativo

En Manzanares el Real existen en la actualidad sólo dos centros educativos, y de ellos sólo uno público, el CEIP Virgen de la Peña Sacra (el otro es un centro privado concertado, Los Abetos).

La capacidad del primero es de unos 550 alumnos (556 en el último ejercicio lectivo) de enseñanza infantil y primaria. No existe centro público de Educación Secundaria Obligatoria ESO y Bachillerato, de manera que la creciente población de alumnos de edades comprendidas entre los doce y los diecisiete años está obligada en su mayoría a acudir a centros en municipios vecinos.

A continuación se adjunta un cuadro con los datos más recientes del Padrón Municipal de habitantes (enero de 2018), correspondientes a la porción de habitantes con edad menor de 16 años.

Según los datos recogidos en el citado cuadro, la población total de menores de 16 años en el municipio de Manzanares El Real asciende a 1.861 habitantes.

PADRON MUNICIPAL DE HABITANTES. POBLACIÓN MENOR DE 16 AÑOS						
EDAD	HOMBRES		MUJERES		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
0 años	46	2,471	35	1,881	81	4,352
1 años	60	3,224	49	2,633	109	5,857
2 años	43	2,331	55	2,955	98	5,266
3 años	65	3,493	55	2,955	120	6,448
4 años	49	2,633	52	2,794	101	5,427
<b>Total grupo 0-4 años</b>	<b>263</b>	<b>14,132</b>	<b>246</b>	<b>13,219</b>	<b>509</b>	<b>27,351</b>
5 años	63	3,385	51	2,740	114	6,126
6 años	51	2,740	64	3,439	115	6,179
7 años	63	3,385	64	3,439	127	6,824
8 años	64	3,439	62	3,332	126	6,771
9 años	53	2,848	47	2,526	100	5,373
<b>Total grupo 5-9 años</b>	<b>294</b>	<b>15,798</b>	<b>288</b>	<b>15,476</b>	<b>582</b>	<b>31,274</b>
10 años	74	3,976	53	2,848	127	6,824
11 años	71	3,815	60	3,224	131	7,039
12 años	67	3,600	35	1,881	102	5,481
13 años	65	3,493	56	3,009	121	6,502
14 años	50	2,687	50	2,687	100	5,373
<b>Total grupo 10-14 años</b>	<b>327</b>	<b>17,571</b>	<b>254</b>	<b>13,649</b>	<b>581</b>	<b>31,220</b>
15 años	55	2,955	48	2,579	103	5,535
16 años	34	1,827	52	2,794	86	4,621
<b>Total grupo 15-16</b>	<b>89</b>	<b>4,782</b>	<b>100</b>	<b>5,373</b>	<b>189</b>	<b>10,156</b>
<b>TOTAL</b>	<b>973</b>	<b>52,284</b>	<b>888</b>	<b>47,716</b>	<b>1.861</b>	<b>100,000</b>

Tabla 5. Datos de población menor de 16 habitantes en Manzanares El Real (fuente: Padrón Municipal enero 2018).

El grupo entre 12-16 años, que correspondería a Enseñanza Secundaria Obligatoria (y parte de bachillerato) supera los 500 habitantes (512), que carecen de equipamiento público en el municipio (Instituto de Enseñanza Secundaria IES).

Por otra parte, el equipamiento existente no sólo es insuficiente en términos cuantitativos sino también en aspectos cualitativos.

El CEIP Virgen de la Peña Sacra se ha conformado por sucesivas ampliaciones, mediante la construcción de nuevas aulas e instalaciones, etc, en un espacio de superficie limitada.

Las propias características topográficas de Manzanares, y particulares de la parcela del CEIP, implican que las pendientes y diferencias de cota en la parcela no son las más adecuadas para las necesidades de alumnos de corta edad. Su ubicación y accesibilidad tampoco se consideran las óptimas para el grupo de edad infantil y primaria.

Las nuevas demandas de aulas se han realizado a costa del espacio libre destinado a recreo y a unas condiciones de soleamiento e iluminación adecuadas.

En cualquier caso, como se desprende de lo apuntado, se hace necesaria una nueva ampliación de un número significativo de aulas y sus espacios auxiliares correspondientes, de imposible materialización en su localización actual.

### 2.5.1. Informe de situación del Colegio Virgen de Peña Sacra en Manzanares El Real

A continuación se adjuntan datos sobre la situación actual del Colegio Virgen de Peña Sacra en el municipio de Manzanares El Real.

CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL COLEGIO VIRGEN DE PEÑA SACRA		
NIVEL EDUCATIVO	GRUPOS	ALUMNADO
Educación Infantil	3 niveles, 3 grupos por nivel: 9 grupos	181 alumnos
Educación Primaria	6 niveles, 3 grupos por nivel (excepto 4º con 2 grupos): 17 grupos	375 alumnos
<b>TOTAL</b>	<b>26 grupos (26 aulas)</b>	<b>556 alumnos</b>
NIVEL EDUCATIVO	PROFESORADO	
Educación Infantil	10 profesores	
Educación Primaria	25 profesores	
<b>TOTAL</b>	<b>35 profesores</b>	

Tabla 6. Características actuales del Colegio Virgen de Peña Sacra (fuente: Ayuntamiento).

El Colegio Virgen de Peña Sacra cuenta con 556 alumnos, de los cuales 27 son alumnos con necesidades especiales y 78 son de 11 nacionalidades distintas.

Las ratios y los espacios para alumnado vienen determinados en el R.D. 132/2010 publicado en BOE el 12/03/2010. La ratio es de 25 alumnos por aula, y los espacios son de 1,5 m<sup>2</sup> por alumno de primaria y de 2 m<sup>2</sup> por alumno en infantil.

DISTRIBUCIÓN DE ALUMNOS POR AULA Y NIVEL											
Nivel Educativo	Grupo	3 años	4 años	5 años	1º	2º	3º	4º	5º	6º	TOTAL
Educación Infantil	I3A	18									179
	I3B	19									
	I3C	19									
	I4A		19								
	I4B		21								
	I4C		21								
	I5A			21							
	I5B			20							
	I5C			21							
Educación Primaria	P1A				22						377
	P1B				22						
	P1C				22						
	P2A		1			25					
	P2B					26					
	P2C					25					
	P3A		1				25				
	P3B						25				
	P3C						21				
	P4A							22			
	P4B							21			
	P5A								21		
	P5B								19		
	P5C								20		
	P6A									20	
	P6B									20	
	P6C									19	
TOTAL											556

Tabla 7. Distribución de alumnos por aula y nivel en el Colegio Virgen de Peña Sacra (fuente: Ayuntamiento).



**Instalaciones Actuales:**

El Colegio Virgen de Peña Sacra se encuentra actualmente dividido en dos recintos escolares, la zona de Educación Primaria con entrada por Calle Segovia, 9 y la zona de Educación Infantil con acceso por la Calle del Parque.

El recinto de Educación Primaria se encuentra a su vez dividido en 3 edificios, los denominados Edificio Principal, Edificio de Piedra, y Edificio Nuevo (o también, Colegio Infantil de 4 a 5 años). Al no disponer de gimnasio, utilizan el Polideportivo Municipal cedido por el Ayuntamiento.

Es importante destacar que la existencia de alumnos con necesidades especiales implica espacios accesibles, aseos adaptados, salas de psicomotricidad y de fisioterapia.

Por otro lado, son necesarias aulas de desdobles salas de profesores, biblioteca, gimnasio, comedor, sala de informática, patios, despachos para dirección, administración, y orientadores, según se especifica en el R.D. 132/2010.

**Carencias de las instalaciones actuales:**

No existe aula de plástica ni sala polivalente, ni espacio para ubicarlos. Los aseos no están adaptados a discapacitados ni separados por sexos.

El terreno de patio está fracturado por los distintos edificios, los pasillos entre edificios, y el parking de profesores. Además está en cuesta de pendiente pronunciada, lo que hace genera un problema añadido para los 556 alumnos que actualmente cursan estudios en el colegio.

La sala de usos múltiples se utiliza actualmente como aula.

La biblioteca sólo se encuentra en uno de los edificios de los dos recintos escolares, y sus dimensiones no cumplen los requisitos mínimos según la legislación.

Los alumnos de 4º de Primaria están en línea 2 (dos grupos por nivel), mientras que el resto está en línea 3. La consecuencia inmediata es que para el curso 2020/2021 será necesaria al menos un aula más.

No existen aulas de desdobles. La sala de psicomotricidad y fisioterapia es insuficiente en tamaño y situación, pues está en uno de los 4 edificios que componen el centro escolar, y el tránsito entre los edificios es dificultoso.

Además, el edificio de infantil no está en el complejo escolar principal, sino que se sitúa a dos manzanas de distancia, lo que implica que para determinadas actividades tienen que desplazarse por la calle (gimnasio, horario ampliado antes y después del horario lectivo, eventos especiales como navidad o carnaval, etc.).

**Instalaciones actuales del Colegio Virgen de Peña Sacra**

<b>EDIFICIO PRINCIPAL (C/ SEGOVIA , 9)</b>			
<b>ÁREA</b>	<b>Ancho (m)</b>	<b>Largo (m)</b>	<b>Nº de Puestos</b>
Aseo	2.1	9.1	
Aula	6.8	8.9	25
Aula	6.8	8.9	25
Aula informática	4.45	5.35	25
Aseo	2.1	2.9	
Biblioteca	4.1	10.6	30
Tutorías	2.9	3.2	
Dirección	4.2	4.5	
Jefatura de estudios	2.45	4.5	
Local APA's	2.25	3.2	
Música	4.5	6.6	25
Otros	5.3	6.8	
Oficina secretaría	3.1	3.15	
Sala Uso Múltiple (utilizado como aula)	8.5	9	50
Secretaría	2.35	4.5	
Sala profesores	4.15	8.6	35
<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>215</b>
Aula	6.8	9	25
Aula	6.8	9	25
Aula	6.8	9	25
Aula	6.8	9	25
Aula	6.8	9	25
Aula	6.8	9	25
Aula	6.8	9	25
Aula	6.8	9	25
Aula	6.8	9	25
Aula	6.8	9	25
Aseo	3.5	8.6	
Tutorías	2.7	7	
<b>TOTAL PLANTA PRIMERA</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>200</b>
<b>PATIO</b> (Incluye pasillos de distribución entre edificios, zonas ajardinadas y espacios con pendiente no utilizables. El patio no está cubierto en ninguna de sus superficies)	<b>46</b>	<b>23</b>	<b>-</b>

Tabla 8. Edificio principal Colegio Virgen de Peña Sacra

EDIFICIO DE PIEDRA (C/ SEGOVIA , 9)			
ÁREA	Ancho (m)	Largo (m)	Nº de Puestos
Aula	6	7.85	25
Aula	6	7.85	25
Aula	4	7.15	18
Aula Desdoble	5.1	9.2	25
Aula Escuela de Música	5.1	9.2	25
Almacén Limpieza	1.3	4	
Almacén Material	1.6	3.6	
Aseo	4.4	4.8	
Sala Profesores	2.7	7.3	12
<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>130</b>
Aseo	1.25	2.25	
Comedor	5.6	20	200
Cocina	6.1	8.8	
Tutorías	3	4	
<b>TOTAL PLANTA PRIMERA</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>200</b>

Tabla 9. Edificio de piedra. Colegio Virgen de Peña Sacra

EDIFICIO NUEVO (C/ SEGOVIA , 9)			
ÁREA	Ancho (m)	Largo (m)	Nº de Puestos
Aula	7.5	7.2	25
Aula	7.5	7.2	25
Aseo			
Aula	7.5	7.2	25
Aula	7.5	7.2	25
Aseo			
Aula	7.5	7.2	25
Aula	7.5	7.2	25
Aseo			
Sala de Psicomotricidad			
Cuarto de Calderas/ Instalaciones			
<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>150</b>

Tabla 10. Edificio nuevo. Colegio Virgen de Peña Sacra

EDIFICIO INFANTIL (C/ PARQUE)			
ÁREA	Ancho (m)	Largo (m)	Nº de Puestos
Aula	7.1	7.3	25
Aseo	4.35	14.6	
Aula	7.25	7.3	25
Aula	7.25	7.3	25
Aula	7.25	7.3	25
Otros	3	5.3	
Aseo	1.65	2.8	
Comedor	5.9	9.3	70
Cocina	3.1	3.8	
Aula de Psicomotricidad			
Sala Profesores	4.2	7.3	
Tutorías	2.7	4.1	
<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>170</b>
Aula	7.25	7.3	25
Aula	7.25	7.3	25
Aseo	2.15	4.35	
<b>TOTAL PLANTA PRIMERA</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>50</b>
<b>PATIO</b> (El patio no está cubierto en ninguna de sus superficies)	<b>17</b>	<b>30</b>	<b>-</b>

Tabla 11. Edificio infantil. Colegio Virgen de Peña Sacra

INSTALACIONES DEPORTIVAS Y PATIOS			
ÁREA	Nº	Superficie (m²)	Observaciones
Vestuario	1	40	
Instalación Deportiva	1	1280	Cedido por el Ayuntamiento, en uso compartido
Pista Deportiva Recinto Principal	1	702	Cedido por el Ayuntamiento, en uso compartido
Pista Deportiva Recinto Infantil	1	578	Cedido por el Ayuntamiento, en uso compartido

Tabla 12. Instalaciones deportivas y patios. Colegio Virgen de Peña Sacra



LOCALES ESPECIALIZADOS (YA INCLUIDOS EN LAS INSTALACIONES ANTERIORES)			
ÁREA	Nº	Superficie (m²)	Observaciones
Tutorías	1	51.25	
Dirección	1	18.9	
Local APA's	1	7.2	
Secretaría	1	10.57	
Local Alumnos / Administración			
Sala Profesores	1	86.06	
Almacén Limpieza	1	5.2	
Almacén Material	1	5.76	
Local Especializado			
Jefatura De Estudios	1	11.025	
Despacho Para Tutores			
Oficina De Secretaría	1	9.76	
Biblioteca	1	43.46	30 Puestos de lectura

Tabla 13. Locales especializados. Colegio Virgen de Peña Sacra

Por tanto, se estima necesario aumentar en al menos cuatro el número de aulas, aumentar la superficie de patios, aumentar el número de aseos, incluyendo adaptados, creación de salas de psicomotricidad y fisioterapia adecuadas. En las condiciones actuales eso es materialmente imposible. La **distribución de los edificios** puede apreciarse en estas imágenes:

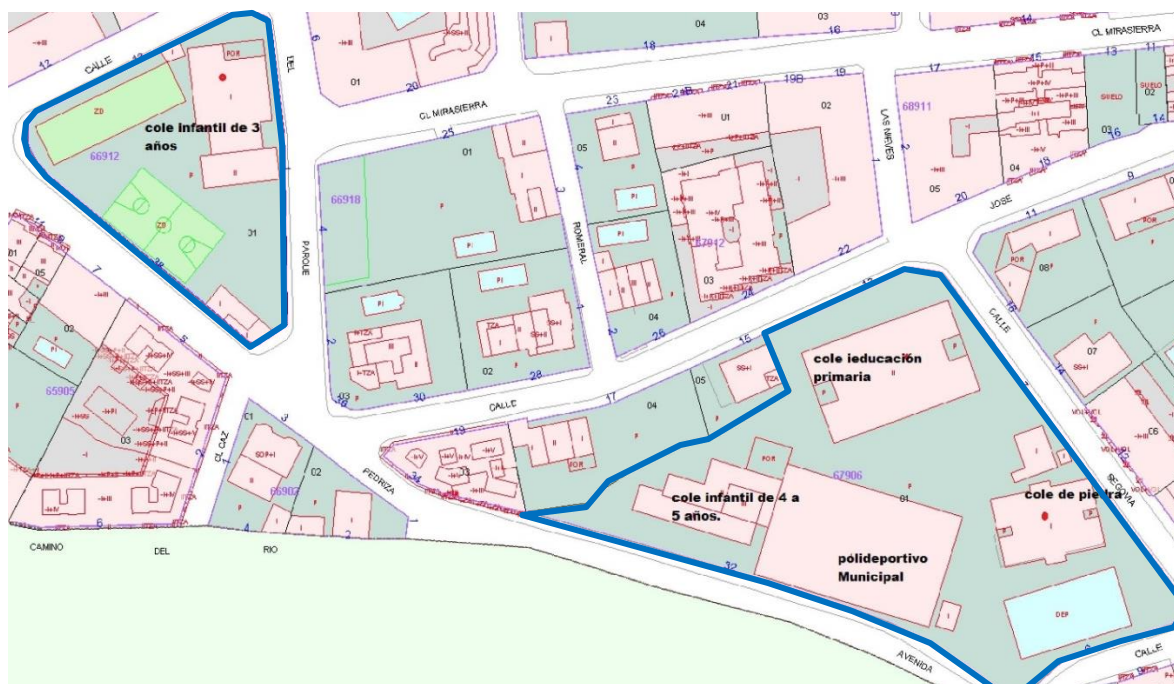


Figura 16. Planos de distribución de edificios (fuente: Catastro y Ayuntamiento)



Figura 17. Ortofotografía (fuente: Ayuntamiento)

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**

**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de MANZANARES EL REAL Provincia de MADRID

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
6790601VL2069S0001EP

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL JOSE ANTONIO 13  
28410 MANZANARES EL REAL (MADRID)

USO LOCAL PRINCIPAL: Cultural      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1990

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 4.751

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
CL JOSE ANTONIO 13  
MANZANARES EL REAL (MADRID)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 4.751      SUPERFICIE SUPLO (m²): 7.602      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
ENSEÑANZA	1	00	01	1.264
ENSEÑANZA	1	01	01	838
ENSEÑANZA	1	01	02	266
ENSEÑANZA	1	02	01	67
VIVIENDA	1	00	02	91
DEPORTIVO	1	00	03	421
DEPORTIVO	1	00	04	1.253
ALMACEN	1	00	05	29
ENSEÑANZA	1	00	06	437
SOPORT. 50%	1	00	07	76
ALMACEN	1	00	08	9

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

426,700      426,700      426,600      426,700

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Miércoles, 11 de Noviembre de 2015

Figura 18. Ficha catastral. Localización de los edificios del recinto principal. Educación Primaria (fuente: Catastro)



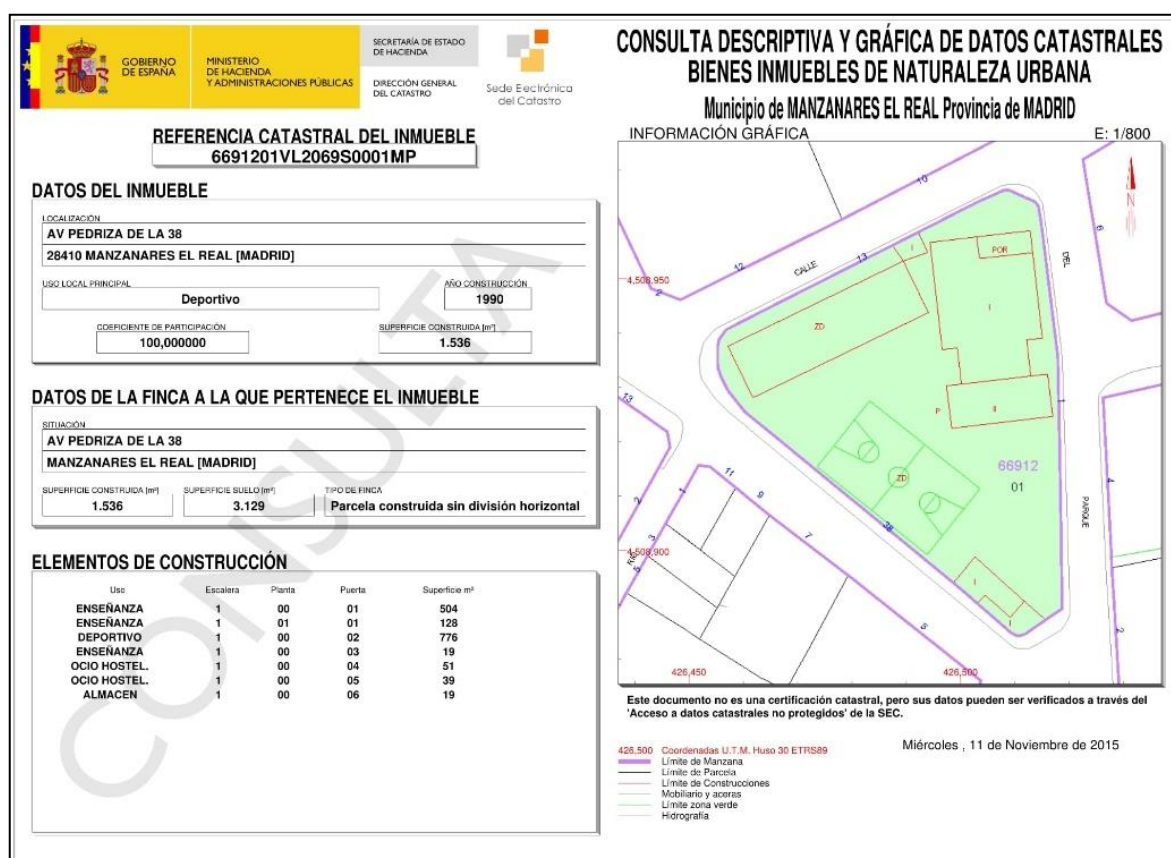


Figura 19. Ficha catastral. Localización del edificio del recinto de educación infantil (fuente: Catastro)

Queda así justificada la saturación del espacio disponible, la inadecuación de los espacios construidos y libres, y la imposibilidad de adaptación y reacondicionamiento de las instalaciones actuales que, en cualquier caso, necesitaría más de labores de liberación de espacios, edificios y traslado de instalaciones a otros recintos, de los que en estos momentos no hay ninguna vacante u oferta en el municipio.

## 2.5.2. Educación Secundaria Obligatoria

Existen unos 300 niños escolarizados en el IES Sierra de Guadarrama, sito en Soto del Real, y otros 60 en el IES Ángel Corella de Colmenar Viejo. Son niños entre 12 y 14-15 años que se tienen que desplazar a otros municipios.

Entendemos necesaria la construcción de dotaciones necesarias para albergar a estos alumnos en el municipio, integrando la enseñanza Infantil y Primaria con la Secundaria. Así, se crearía un colegio de tipo CEIPSO (Centro de Enseñanza Infantil, Primaria y Secundaria Obligatoria).

Serían necesarias por tanto 12 aulas para mantener la ratio de 30 alumnos por clase en Secundaria, más los necesarios desdobles, comedor, patios, aseos, pistas deportivas, bibliotecas, laboratorios, etc.

Ello implica contar con una parcela calificada a tal efecto de dimensiones suficientes y con el uso autorizado, de titularidad pública, que no existe en el término municipal en las condiciones presentes.

Una segunda posibilidad sería destinar a IES las actuales instalaciones del CEIP, con sus condicionantes de acceso y topografía, además de capacidad e instalaciones, más adecuadas o permisibles en alumnado de mayor edad, y preparar una parcela más apta para el alumnado de menor edad, infantil y primaria.

### 2.5.3. Necesidades dotacionales en materia educativa

Queda demostrado que Manzanares el Real necesita, en estos momentos, satisfacer una demanda importante de espacio de equipamiento para Enseñanza Secundaria Obligatoria y Bachillerato, y la reconfiguración del espacio existente para Enseñanza Infantil y Primaria. Desde el año 2008, dichas demandas han sido justificadas y elevadas a las administraciones educativas regionales y propician la redacción de este documento.

En resumen, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se considera la siguiente justificación para la redacción del presente Plan Especial, derivada del análisis del equipamiento educativo existente actualmente en el municipio.

#### JUSTIFICACIÓN 5

*Las dotaciones públicas destinadas a Equipamiento Educativo presentan un grave déficit en cuanto a:*

- *Ámbito de servicio.*
- *Capacidad.*
- *Localización.*
- *Dimensionado.*
- *Configuración de la edificación y los espacios libres.*
- *Imposibilidad de ampliación ni mejora.*

### 2.6. Necesidades en materia sanitario-mortuoria

Conforme a los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, en el municipio de Manzanares El Real se ha venido registrando una media de unas cuarenta defunciones al año.

Por otro lado, de acuerdo a las estimaciones sobre proyección futura de población recogidas en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real, actualmente en tramitación, se calcula un aumento de población en el municipio de unos 2.272 habitantes nuevos para la próxima década.



Teniendo en cuenta las escasas dimensiones del actual cementerio municipal, prácticamente colmatado, resulta necesario prever un aumento de la capacidad de este equipamiento existente para satisfacer la demanda prevista en los años venideros.

Además, de forma previa a la redacción del presente Plan Especial se inició la tramitación de un expediente de calificación urbanística para la implantación en la zona de un panteón familiar para la Casa del Infantado, constatándose la necesidad de habilitar superficies destinadas a enterramientos en el municipio.

Además de las demandas de ampliación del cementerio, se considera necesario regularizar urbanísticamente los equipamientos sanitarios-mortuorios existentes en el ámbito (cementerio y tanatorio), edificados en su momento sin el procedimiento urbanístico adecuado. Por tanto, debe aprovecharse la redacción de este Plan Especial para establecer la ordenación completa de esta zona.

En resumen, considerando lo anteriormente expuesto, se argumenta la siguiente justificación para la redacción del presente Plan Especial, derivada del análisis del equipamiento de cementerio existente actualmente en el municipio.

#### JUSTIFICACIÓN 6

*Las dotaciones públicas existentes destinadas a cementerio resultan escasas de capacidad para absorber la demanda prevista para los próximos años, haciendo necesaria la ampliación del actual cementerio municipal.*

*Además deben regularizarse a nivel urbanístico las instalaciones existentes del cementerio actual y del tanatorio municipio.*

*Asimismo, debe darse respuesta a la demanda de implantación del panteón familiar de la Casa del Infantado.*

### 2.7. Resumen de la justificación de la redacción del Plan Especial

Como síntesis del análisis efectuado en los epígrafes anteriores, se incluye en este apartado un resumen de la justificación de la redacción del presente Plan Especial, que puede estructurarse en los siguientes puntos:

**RESUMEN DE JUSTIFICACIÓN**

- 1. El planeamiento vigente en Manzanares el Real y cualquier posible desarrollo del mismo, así como su modificación, presenta una ausencia absoluta de suelos calificados u susceptibles de serlo para equipamiento docente-educativo para edades inferiores (infantil y primaria) y pistas deportivas anexas al mismo.*
- 2. Por la incidencia del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, el límite de los suelos a ordenar por planeamiento urbanístico y susceptible de contener usos de naturaleza urbana, entre los cuales se comprenderían las dotaciones públicas, incluso extensivas y de bajo impacto, ha sido reducido hasta la imposibilidad real de cualquier mínimo crecimiento, con la excepción del polígono 19 de las NN.SS. vigentes, cuyas características de localización (periférica), accesos (limitados), topográficas (excesiva pendiente) y geotécnicas (roca) lo hacen imposible de albergar dotaciones públicas educativas y deportivas.*
- 3. El suelo clasificado como urbanizable y/o susceptible de planeamiento de desarrollo no posibilita la obtención de suelos adecuados para dotaciones públicas docente-educativas ni deportivas.*
- 4. El aumento de población desde 1985 (más de un 500%) no ha podido tener un correlato en la provisión de servicios públicos adecuados por la ausencia de suelos adecuados para los mismos.*
- 5. Las dotaciones públicas destinadas a Equipamiento Educativo presentan un grave déficit en cuanto a:*
  - ámbito de servicio.*
  - capacidad.*
  - localización.*
  - dimensionado.*
  - configuración de la edificación y los espacios libres.*
  - imposibilidad de ampliación ni mejora.*
- 6. Las dotaciones públicas existentes destinadas a cementerio resultan escasas de capacidad para absorber la demanda prevista para los próximos años, haciendo necesaria la ampliación del actual cementerio municipal. Además deben regularizarse a nivel urbanístico las instalaciones existentes del cementerio actual y del tanatorio municipal. Asimismo, debe darse respuesta a la demanda de implantación del planteón familiar de la Casa del Infantado.*

*El diagnóstico sobre los suelos y la normativa señala una oportunidad (ver Capítulo 4 de este Título) para la corrección de dichos problemas, a través del presente Plan Especial*

### Capítulo 3. OPORTUNIDAD

La oportunidad surge de la **Disposición Adicional Sexta de la Ley 1/1985**, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, añadida por la Ley 2/2004, de 31 de mayo, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 1 de junio de 2004).

El texto literal de dicha disposición es el siguiente:

***“El Consejo de Gobierno, mediante Decreto, podrá autorizar la ejecución de obras de infraestructura de utilidad pública o interés social, dando cuenta a la Comisión de Medio Ambiente de la Asamblea”.***

#### Capítulo 4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

El Ayuntamiento de Manzanares el Real es propietario de una parcela de 30.000 m<sup>2</sup> en el paraje conocido como Valdelospiés, al sur del continuo urbano del municipio, con acceso desde la Calle de la Paz. La finca (parcela 44 del Polígono 11 del Catastro de Rústica) fue adquirida en su día al Duque del Infantado con el fin de implantar en ella un centro educativo. De dicha finca se han segregado, en la práctica, 1.884,14 m<sup>2</sup>, destinados a Tanatorio y Servicios Funerarios, efectivamente implantados y en uso. De la parcela resultante está pendiente de formalizar la segregación efectiva de un lote de menor tamaño (500 m<sup>2</sup>) destinado al panteón familiar de la Casa del Infantado, formando conjunto con el Tanatorio y Cementerio Municipales. En el acuerdo de compraventa el Ayuntamiento cedió a perpetuidad a la Casa del Infantado esa superficie (sin segregación) para la construcción de su panteón familiar con acceso independiente.

Además de estas superficies, queda afectado por el presente Plan Especial el actual cementerio municipal localizado en el extremo norte del ámbito.

Los terrenos incluidos en el Plan Especial se sitúan en la zona de protección B1 de acuerdo con la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, salvo el tanatorio y el cementerio existentes, que se ubican en la Zona P (Áreas a ordenar por el planeamiento urbanístico).

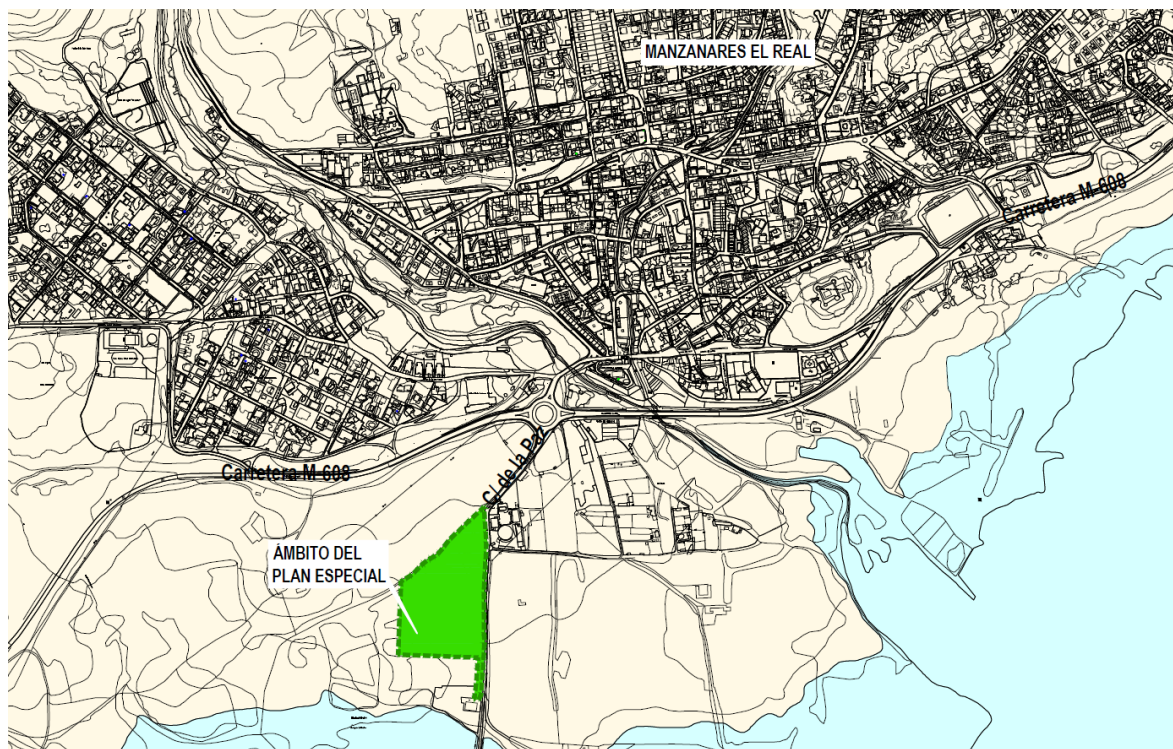


Figura 20. Localización del ámbito del Plan Especial

Por tanto, la superficie vacante del ámbito del Plan Especial, incluida en la Zona de Protección B1, queda regulada en sus niveles de protección, usos y actividades, de la siguiente forma (artículos 17 y 18):



Título I. Artículo 17.- Zonas de Parque Comarcal Agropecuario (B1, B2, B3)

1. Constituyen Zonas de Parque Comarcal Agropecuario, dentro del ámbito de la presente Ley, las que, poseyendo un valor ecológico alto o medio, no incluyen ecosistemas suficientemente conservados, presentando, en cambio, áreas de alto o medio valor productivo e incluyendo ecosistemas parcialmente modificados por usos tradicionales del territorio.

2. En las Zonas del Parque Comarcal Agropecuario se permitirán y, en su caso, se fomentarán los usos y actividades siguientes:

a) Los de carácter productivo tradicional que permita la potencialidad de los recursos naturales de cada Zona y, en especial, los propios de la ganadería extensiva.

b) Los usos conservadores y regeneradores de suelo.

c) Las actividades educativas y culturales, así como las de esparcimiento que no perjudiquen las explotaciones, el suelo o la calidad de las aguas.

d) Las actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales.

3. Las edificaciones y construcciones que, en su caso y de acuerdo con las previsiones del Plan Rector de Uso y Gestión, autorice el Patronato en las Zonas a que se refiere el presente artículo, deberán estar vinculadas a los usos productivos mencionados en el número anterior y guardarán estricta armonía con el entorno en su construcción, materiales empleados, volúmenes y emplazamientos.

4. Las Zonas del Parque Comarcal Agropecuario quedan sujetas a las siguientes prohibiciones:

a) La práctica o establecimiento de explotaciones agrarias intensivas que supongan deterioro grave de la vegetación, arranque de árboles o movimientos profundos de tierra, así como el establecimiento de nuevas explotaciones agrarias intensivas, salvo las permitidas por el Plan Rector de Uso y Gestión.

b) Las implantaciones industriales sin relación con los aprovechamientos agropecuarios prioritarios.

c) Las ocupaciones residenciales, sin perjuicio de lo establecido en el número 3 del presente artículo.

d) La circulación y estacionamiento de vehículos, salvo los destinados a labores agrarias, fuera de los viales que se señalan en el Plan Rector de Uso y Gestión.

e) Las actividades extractivas, canterías, areneros y graveras.

f) El abandono de desperdicios y la generación de vertederos o depósitos de materiales desechados.

g) La publicidad exterior.

*h) La modificación del régimen y composición de las aguas, así como la alteración de sus cursos.*

*5. Dentro de las Zonas de Parque Comarcal Agropecuario reguladas en el presente artículo quedan incluidas las Zonas B1 (Parque Comarcal Agropecuario Protector), B2 (Parque Agropecuario Productor) y B3 (Parque Comarcal Agropecuario a regenerar), a que se refieren los tres artículos siguientes:*

*Título II. Artículo 18.- Zonas B1 (Parque Comarcal Agropecuario Protector)*

*1. Constituyen Zonas de Parque Comarcal Agropecuario Protector las señaladas como B1 en el Plano que se incorpora como anexo I a la presente Ley, integradas por:*

*a) Áreas que incluyen el fondo del Valle del Río Manzanares donde se sitúan el Embalse, las cuencas de los arroyos Santillana y Mediano y los cerros de Cabeza Illescas.*

*b) Áreas de encinares, chaparrales, enebrales y pastizales de los entornos de Hoyo de Manzanares y de otras superficies urbanizadas.*

*c) Área Norte del Monte de Viñuelas.*

*2. En las Zonas del Parque Comarcal Agropecuario Protector, por ser especialmente valiosas debido al alto grado de conservación de sus ecosistemas y a la calidad de los mismos, se aplicarán las prescripciones y prohibiciones contenidas en el artículo anterior de la presente Ley, con las particularidades siguientes:*

*a) Sólo se permitirán, de acuerdo con el Plan Rector de Uso y Gestión, aquellos usos tradicionales que contribuyan a mantener el estado de conservación de los ecosistemas.*

*b) No se permitirá la implantación de cultivos de forrajeras ni prados artificiales, ni la práctica de repoblaciones forestales con especies no autóctonas; pero sí la extensión de los pastizales autóctonos ya existentes, cuando sólo suponga leves tareas de desbroce de la vegetación existente.*

*c) Igualmente, se impedirá la introducción de especies animales no autóctonas.*

La finca descrita cuenta con acceso rodado y servicios de urbanización, abastecimiento de agua y energía eléctrica y saneamiento. Junto con el cementerio y el tanatorio municipales constituye una unidad urbanística perfectamente reconocible en la estructura urbana del municipio.

Como se ha escrito anteriormente, de dicha finca se ha segregado, en la práctica, una superficie destinada a Tanatorio y Servicios Funerarios, efectivamente implantados y en uso, y además se ha cedido una pequeña porción a la Casa del Infantado para la construcción de su panteón familiar. En todo caso, queda disponible una superficie vacante considerable que cuenta con todos los servicios urbanos. Por las características naturales de dicha parcela, la utilización de la misma para ejecutar un equipamiento docente/educativo no

supondría ningún tipo de impacto medioambiental añadido. Dicha ejecución se llevará a cabo concentrando las edificaciones e instalaciones en el área más accesible y de menor impacto sobre la escasa vegetación existente, pudiéndose destinar el resto de la finca a usos dotacionales de bajo impacto, por ejemplo deportivo extensivo (campos y pistas deportivas) y recreo del centro educativo.

Dicha parcela es suficiente para albergar un nuevo CEIP, traslado del Virgen de la Peña Sacra. Su localización, características topográficas y accesos lo hacen adecuado.

La parcela que actualmente ocupa el CEIP Virgen de la Peña Sacra puede, junto con la mayor parte de sus instalaciones y construcciones, albergar un Instituto IES de Enseñanza Secundaria y de Bachillerato.

Asimismo, la superficie vacante es suficiente para albergar también una ampliación del actual cementerio municipal, actualmente ya colmatado.

De esta manera se podrían agrupar dotaciones complementarias en una localización de máxima accesibilidad y de impacto limitado.

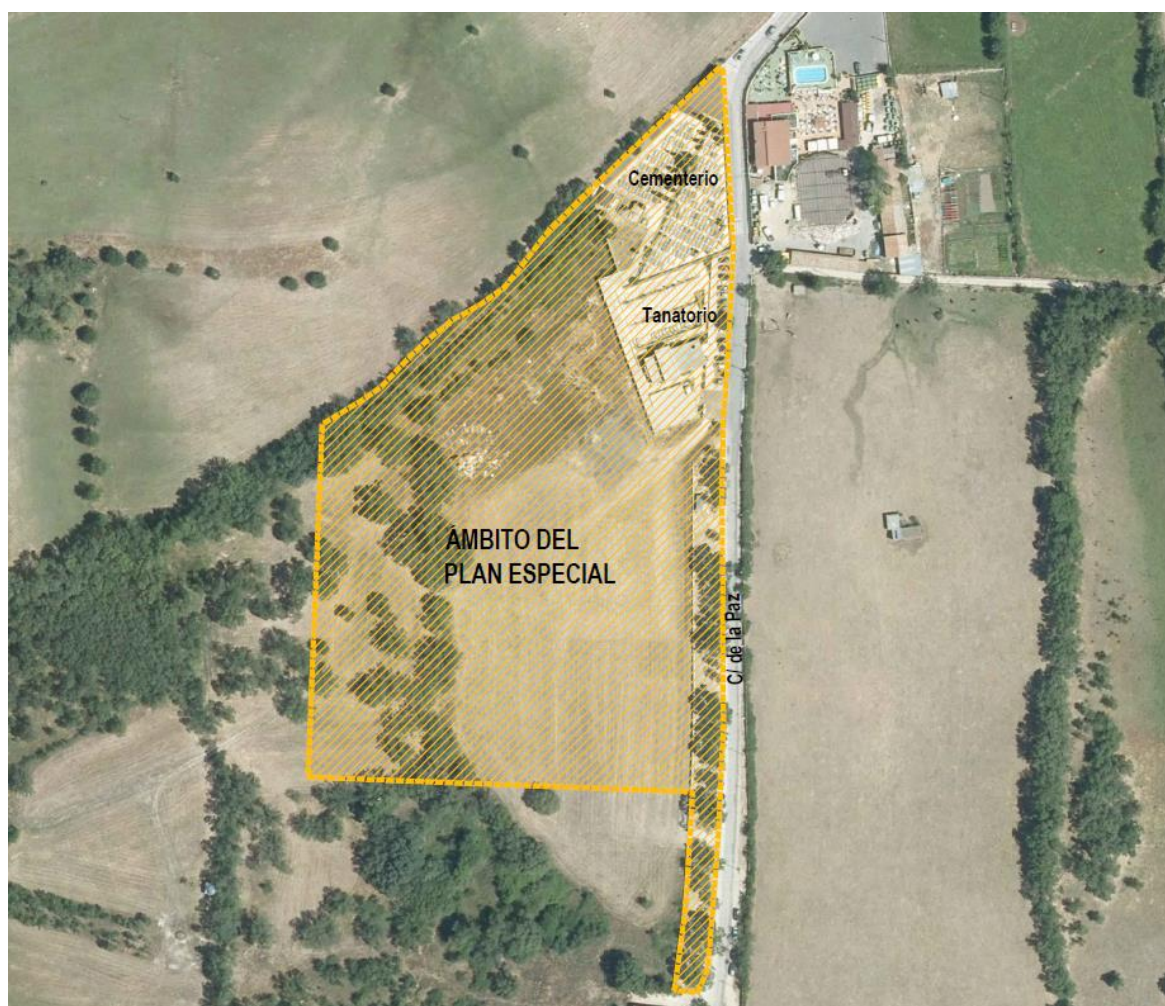


Figura 21. Terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial

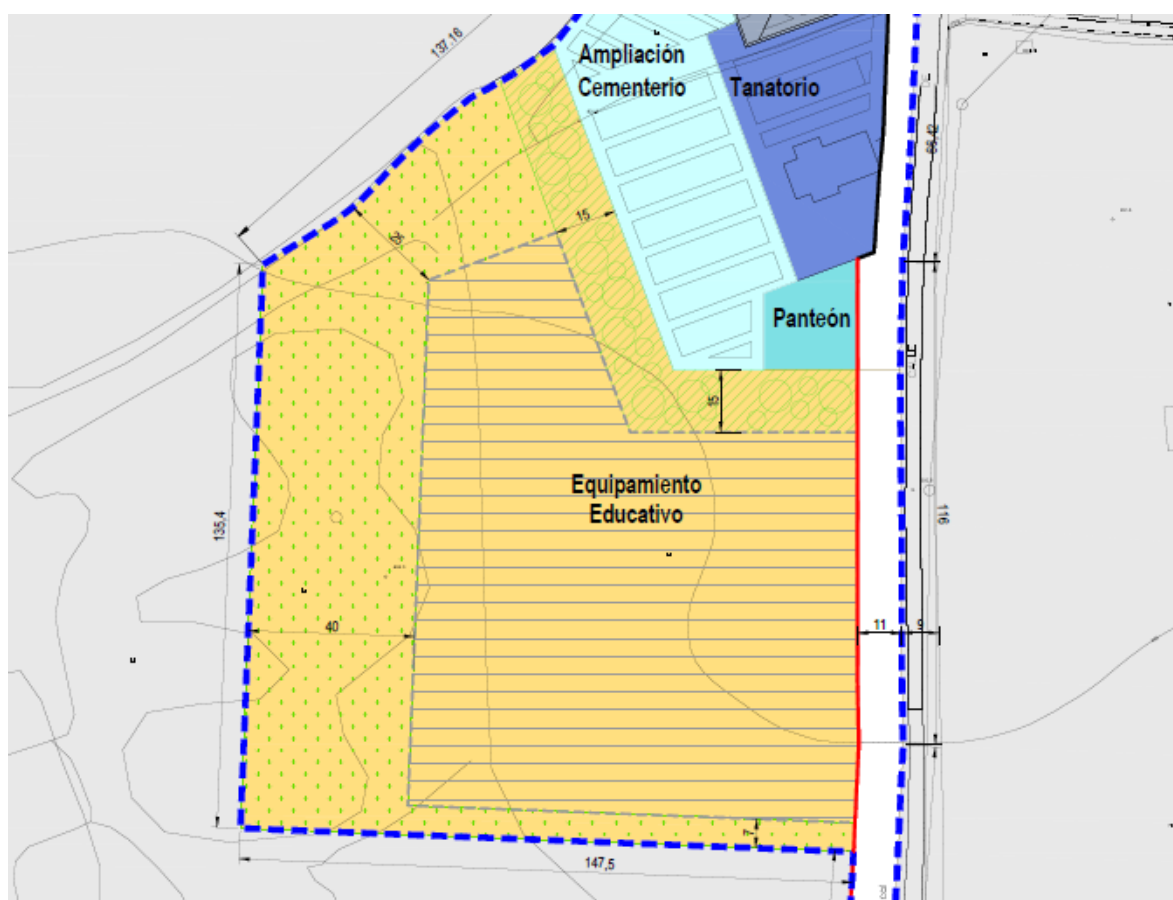


Figura 22. Localización de la superficie propuesta para Equipamiento Educativo (amarillo)



## Capítulo 5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### 5.1. Compatibilidad de la propuesta con el planeamiento urbanístico y territorial vigente

El presente Plan Especial propone, y tiene como alcance, por tanto, la **autorización** de uso docente y complementarios al mismo y las edificaciones e instalaciones que lo contengan, para la **implantación de un centro educativo público** en la parcela municipal situada en el paraje de Valdelospies, así como las obras de infraestructura necesarias para el mismo.

Igualmente propone la ampliación del cementerio municipal existente y la regularización urbanística de los espacios destinados a servicios funerarios (tanatorio existente) y optimización de los mismos, en particular la segregación de 500 m<sup>2</sup> destinados a panteón familiar de la Casa del Infantado, que se vincularía funcionalmente al conjunto de servicios funerarios.

La parcela objeto de la propuesta está representada en los planos correspondientes del presente Plan Especial. La parcela está incluida en la Zona B1, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, salvo el cementerio y el tanatorio existentes que pertenecen a la Zona P (áreas a ordenar por el planeamiento urbanístico).

Este Plan Especial no plantea ningún tipo de reclasificación de suelo ni categorización del suelo no urbanizable de protección. Tan sólo pretende la autorización de uso dotacional educativo público y las condiciones de las obras destinadas a contener el mismo, así como la precisión de las condiciones de uso en los ámbitos de servicios funerarios (ampliación del cementerio actual y regularización del tanatorio existentes, incluyendo la parcela destinada al citado panteón).

La parcela propuesta cuenta con los servicios urbanos y las infraestructuras necesarias para su implantación: acceso rodado por viario público asfaltado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y alumbrado público, sin perjuicio de posible o necesario recálculo o refuerzo de dichos servicios.

En el ámbito del Plan Especial están implantados ya una serie de equipamientos públicos (el cementerio y el tanatorio municipales), de manera que la propuesta no supone una alteración de la estructura urbana existente, dado que el uso educativo previsto no supone una extensión de infraestructuras urbanas ni se propone en un enclave aislado, por otra parte incompatible con la propia naturaleza del uso, dotacional docente-educativo, para albergar un colegio público y sus instalaciones complementarias. Asimismo, las áreas propuestas para ampliación del cementerio y para la implantación del panteón familiar de la Casa del Infantado se localizan adyacentes a las instalaciones de servicios funerarios existentes, garantizando la continuidad de la estructura urbana dotacional.

Por otra parte, tras el análisis de la legislación sectorial vigente en materia de educación y de policía sanitaria mortuoria, tanto de rango estatal como autonómico (indicada en el capítulo 2 del presente Título), se constata que no existe incompatibilidad para la implantación de centros educativos en proximidad a instalaciones destinadas a servicios funerarios.

En cuanto al cumplimiento de la normativa de prevención de incendios, en el Documento Ambiental Estratégico que acompaña al presente Plan Especial se ha analizado el Plan INFOMA, el cual define las Zonas de Alto Riesgo de Incendio (ZAR) como aquellas áreas en las que la frecuencia o virulencia de los incendios forestales y la importancia de los valores amenazados hagan necesarias medidas especiales de protección contra los incendios y así sean declaradas por la correspondiente Comunidad Autónoma, de acuerdo a la Ley 43/2003, de 21 de noviembre. Como se muestra en la siguiente imagen, el municipio de Manzanares El Real, y por tanto el ámbito del Plan Especial, no se encuentra en zona de alto riesgo por incendio forestal (ZAR).



Figura 23. Zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Madrid. Fuente: INFOMA

Por otra parte, el ámbito del Plan Especial se localiza sobre terrenos con vegetación de tipo prado, limitando por el oeste y suroeste con una fresneda, de *Fraxinus angustifolia* como especie principal, con densidad media de arbolado. Para la prevención de incendios forestales en el área arbolada que limita con el ámbito del Plan Especial, se define prevé una franja de protección libre de edificación alrededor del equipamiento educativo, de anchura variable.

En cuanto a posibles accesos y vías de intervención de los bomberos en el ámbito del Plan Especial, éstas podrán realizarse a través de la calle de la Paz, que cuenta con anchura suficiente para permitir tanto el acceso como las maniobras necesarias a los equipos de intervención en caso de incendio.

Por último, debe señalarse que actualmente sigue en tramitación un expediente de calificación urbanística para la construcción del panteón familiar de la Casa del Infantado en la porción sin segregar de la finca municipal. Desde este documento se propone el desestimiento del citado expediente y la retirada de la calificación urbanística, de modo que el ámbito quede ordenado mediante el presente Plan Especial.

## 5.2. Descripción de la propuesta de ordenación

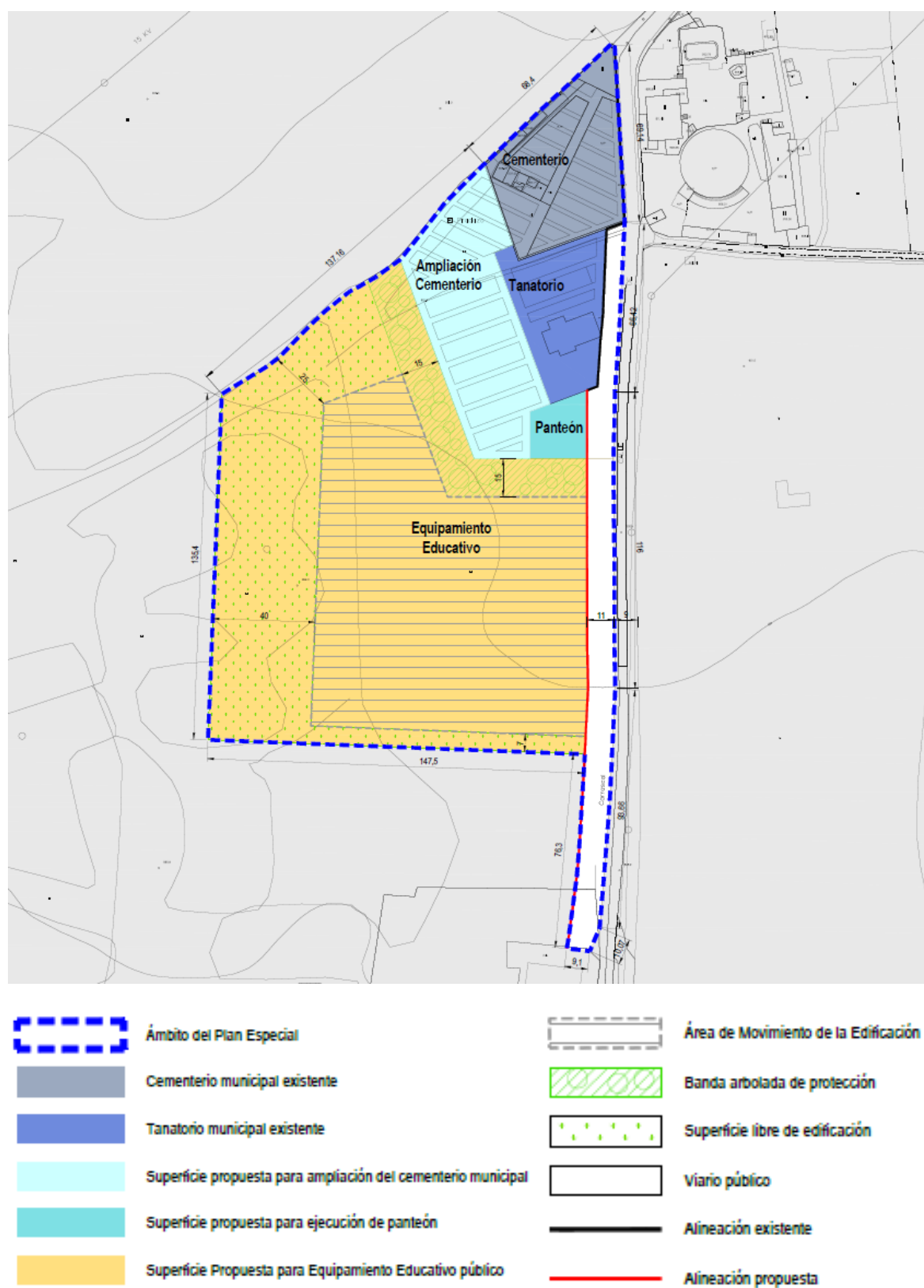
De acuerdo a la situación previa descrita en esta Memoria y a las necesidades detectadas, el presente Plan Especial ha elaborado una propuesta de ordenación para el ámbito que contempla las siguientes actuaciones:

- **Autorización e implantación de uso autorizado dotacional docente-educativo** en la parcela resultante de 21.230,20 m<sup>2</sup>, de titularidad municipal, en el paraje de Valdelospies, descrita y definida en el presente Plan Especial. Dentro de la parcela se define un **área de movimiento de la edificación** donde deberán localizarse las construcciones con uso educativo conforme al preceptivo proyecto técnico que se redacte al respecto, respetando las distancias mínimas de los retranqueos a linderos establecidos en los Planos y en la Normativa del presente Plan Especial. El área de movimiento de la edificación prevista dentro de la parcela cuenta con una superficie de 11.489,49 m<sup>2</sup>, suficiente para la implantación de un edificio para centro educativo que dé respuesta a las necesidades escolares detectadas. En este sentido, desde el Ayuntamiento se han realizado consultas a la Consejería competente en materia de educación de la Comunidad de Madrid, considerándose que el tipo de centro educativo necesario para subsanar el déficit existente sería un C.E.I.P.S.O. (Centro de Enseñanza Infantil, Primaria y Secundaria Obligatoria) de línea 3 (tres aulas por nivel) que requiere una superficie total aproximada de parcela de unos 15.000 m<sup>2</sup>. La parcela propuesta de 21.230,20 m<sup>2</sup> cumple sobradamente esta previsión.
- En la citada parcela destinada a uso dotacional educativo se reserva una **zona arbolada** de 15 metros de anchura que actúe como barrera visual entre la zona escolar y la zona mortuoria. Esta banda verde tendrá una superficie prevista de 2.033,97 m<sup>2</sup> y será ejecutada de forma simultánea a la construcción del centro educativo por parte del órgano autonómico competente en materia de educación, siendo el Ayuntamiento de Manzanares el encargado de garantizar su posterior mantenimiento.
- Asimismo, en la parcela destinada a uso dotacional educativo se define una **superficie libre de edificación** situada al fondo de la finca, con una superficie de 7.706,74 m<sup>2</sup>. En esta área se mantendrá preferentemente la condición natural de la parcela, con acondicionamiento de la misma, pudiendo albergar pistas deportivas y usos de recreo blandos y las edificaciones auxiliares justificadas según Normativa.

- **Autorización y ampliación del actual cementerio municipal** situado al norte del ámbito. Se prevé destinar para zona de enterramientos una superficie de 3.552,11 m<sup>2</sup> al sur del cementerio existente y al oeste del tanatorio municipal, dando continuidad a toda el área dotacional mortuoria existente.
- **Autorización e implantación del panteón familiar de la Casa del Infantado** en una superficie de 500,00 m<sup>2</sup>, que se vincula al conjunto de servicios funerarios ya existente. El panteón tendrá acceso independiente desde la calle de la Paz.
- **Regularización urbanística** y definición de las condiciones de ordenación pormenorizada para las **instalaciones de servicios funerarios** existentes en el ámbito, que fueron edificadas sin prodecimiento urbanístico alguno.
- **Definición de las condiciones normativas particulares** de la implantación del uso docente-educativo así como del uso de panteón familiar previsto.
- **Actuaciones de adecuación del paso peatonal de la carretera M-608** al Este de la Glorieta del Montañero para garantizar la seguridad de los peatones y asegurar la continuidad del itinerario peatonal que permita el tránsito de personas desde la zona centro de Manzanares El Real hasta la zona de equipamientos de la Calle de la Paz en condiciones adecuadas de accesibilidad. Estas actuaciones se describen pormenorizadamente en el siguiente apartado de este Capítulo.
- **Regularización de la alineación de la Calle de la Paz**, habilitando una sección suficiente para mejorar la accesibilidad a la zona educativa y permitir la dotación de nuevas plazas de aparcamiento frente a la parcela prevista para el nuevo centro escolar, en continuidad con la zona de aparcamiento ya existente junto al acceso al tanatorio municipal. La sección total prevista en esa zona para la calle de la Paz es de veinte metros.

La ordenación del ámbito se recoge en los planos del Plan Especial, conforme a las condiciones de edificación y uso correspondientes para cada zona contenidas en el Título de Normativa.

A continuación se adjunta una imagen con la ordenación propuesta para el ámbito del Plan Especial de Equipamientos Municipales.





En el cuadro siguiente se recogen las superficies desglosadas para cada zona y uso previsto en el ámbito del Plan Especial.

SUPERFICIES PREVISTAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL			
USO		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	
Cementerio municipal existente			2.794,22 m <sup>2</sup>
Tanatorio municipal existente			1.884,14 m <sup>2</sup>
Ampliación de cementerio municipal			3.552,11 m <sup>2</sup>
Panteón			500,00 m <sup>2</sup>
Equipamiento educativo	Área de movimiento de la edificación	11.489,49 m <sup>2</sup>	21.230,20 m <sup>2</sup>
	Banda arbolada de protección	2.033,97 m <sup>2</sup>	
	Superficie libre de edificación	7.706,74 m <sup>2</sup>	
Viario			2.833,55 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PLAN ESPECIAL</b>			<b>32.794,22 m<sup>2</sup></b>

Tabla 14. Tabla de superficies previstas en el ámbito del Plan Especial

### 5.3. Propuesta de adecuación del paso peatonal sobre la carretera M-608

La implantación del Equipamiento docente-educativo precisa de la adecuación del paso peatonal sobre la travesía de la carretera M-608 al Este de la denominada Glorieta del Montañero. Actualmente, en la travesía la velocidad está limitada a 50 km/h, disminuyendo a 40 km/h en la entrada a la rotonda.

Con el fin de garantizar la seguridad de los peatones, se han mantenido contactos con los servicios técnicos de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid para buscar la solución más adecuada y viable a la barrera física constituida por la carretera M-608. En base a lo acordado, se propone una reducción de limitación de la velocidad a 30 km/h, convenientemente señalizada, acompañada de una serie de **intervenciones de adecuación** del paso que se enumeran a continuación:

- Desplazamiento del paso de peatones tipo cebra hacia el Este, alejándolo unos metros de la Glorieta del Montañero con objeto de favorecer la visibilidad en la salida de la misma.
- Implantación del nuevo paso de peatones con reductor trapezoidal de velocidad (meseta).
- Semaforización del paso de peatones intermitente que permita la luz roja de detención de vehículos con pulsador de acción manual.
- Instalación de elementos físicos y sonoros de reducción de velocidad, como Bandas Transversales de Alerta (B.T.A.), en la aproximación al paso peatonal desde el sentido Este (donde los vehículos llegan a mayor velocidad)

- Instalación de un vallado de seguridad que impida el cruce de la carretera por lugar distinto del paso de peatones propuesto, con el fin de redirigir a los peatones hacia el nuevo paso en condiciones de seguridad adecuadas.
- Acondicionamiento del acceso peatonal al nuevo paso de peatones previsto, incluyendo la pavimentación de la extensión del itinerario peatonal existente. De este modo se garantizará la continuidad del acceso peatonal desde el centro de Manzanares El Real, a través del vial peatonal existente sobre el puente viejo, atravesando la carretera por el nuevo paso previsto y continuando el itinerario por las aceras de la calle de la Paz hasta los equipamientos previstos. En este sentido, debe señalarse que el propio Plan General de Ordenación Urbana que se encuentra en tramitación actualmente, prevé una banda destinada a la red local de zonas verdes que parte desde el paso de cebra actual (al Este de la glorieta) y se distribuye en paralelo a la acera existente, a lo largo de la calle de la Paz, contribuyendo a mejorar la percepción, seguridad y calidad urbana del itinerario peatonal.
- Se propone, igualmente, un tratamiento paisajístico del conjunto de la travesía, especialmente en la zona más próxima a la glorieta, que facilite su percepción como travesía urbana (y no como carretera interurbana), mediante el tratamiento de arcenes y cunetas, e incorporando líneas de arbolado y ajardinamiento.
- Se propone la supresión de los accesos rodados directos a la carretera M-608 desde las parcelas situadas al sureste de la glorieta (parcelas con referencias catastrales 28082A00300022, 28082A003000230000RF y 28082A003000250000RO). A tal efecto, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real, actualmente en tramitación, contempla el trazado de una calle paralela a la carretera con el fin de dar un acceso alternativo a esas parcelas desde la calle de La Paz, eliminando los accesos directos actuales a la carretera M-608.
- La Glorieta del Montañero tiene capacidad suficiente para permitir el acceso del tráfico generado por el colegio a la calle de La Paz. Se propone un refuerzo de la parada de autobús existente y su mejor vinculación con el itinerario peatonal propuesto.

A continuación se adjunta una imagen con la propuesta de adecuación del paso peatonal sobre la carretera M-608 contemplada en el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales.

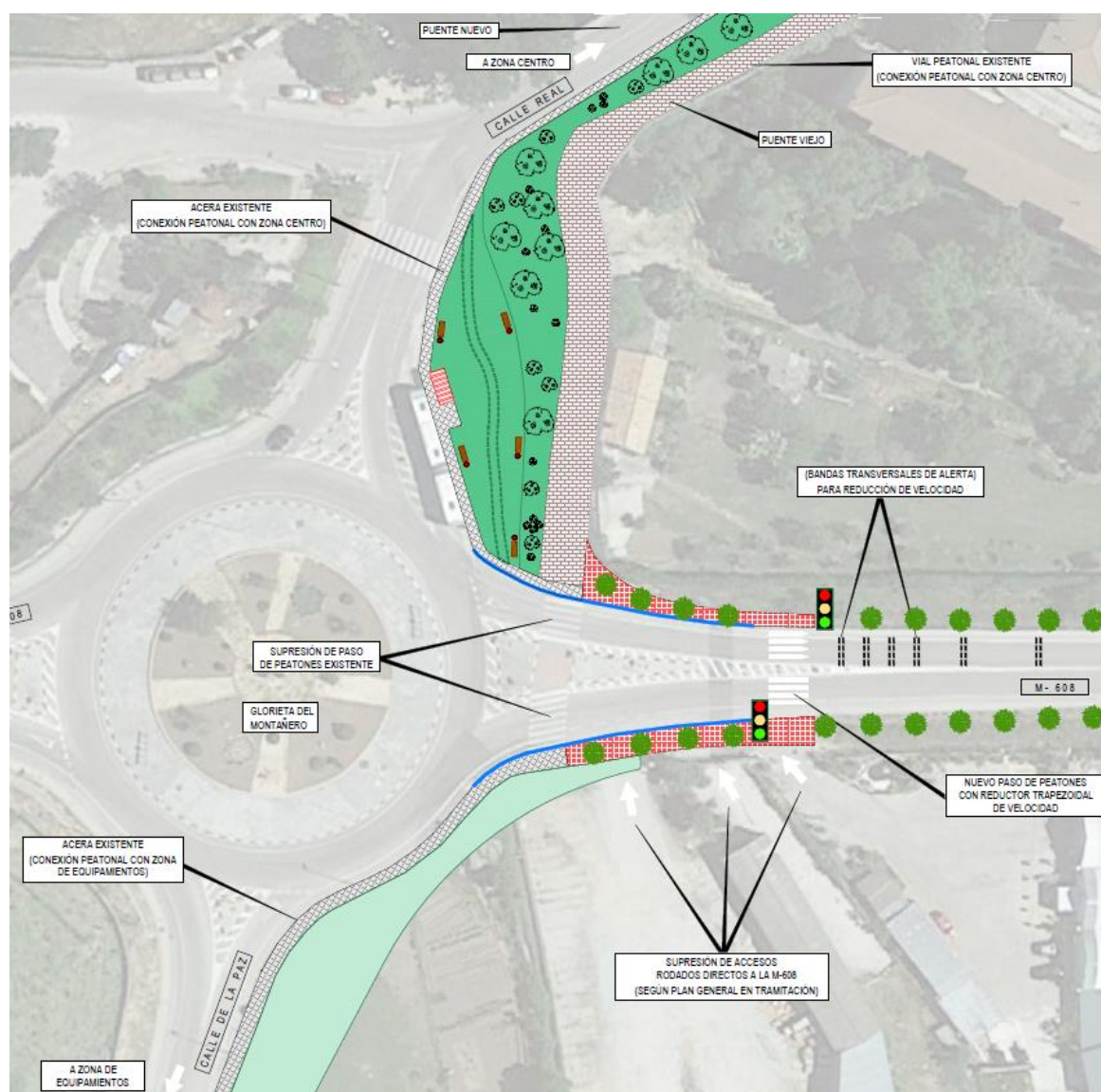


Figura 25. Propuesta de adecuación del paso peatonal sobre la carretera M-608

En cualquier caso, todas estas intervenciones deberán contar con la supervisión e informe favorable de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, órgano titular de la carretera M-608. El informe se incluirá en el presente expediente del Plan Parcial, garantizando que la solución propuesta para la mejora del paso de la Carreteras M-608 se considera segura conforme a la normativa vigente de aplicación.

Las obras previstas para la realización del paso de la Carretera M-608 se incluyen como acción externa del Plan Especial, a ejecutar en el mismo momento de la construcción del centro escolar, de modo que su puesta en uso sea simultánea.

## 5.4. Infraestructuras

Además de la actuación prevista de adecuación del paso peatonal sobre la carretera M-608, descrita en el epígrafe anterior, el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales contempla la mejora y compleción de las infraestructuras necesarias para la implantación de los equipamientos previstos en condiciones adecuadas de accesibilidad, funcionalidad y de dotación de servicios.

A continuación se relacionan las actuaciones de mejora de las infraestructuras existentes que se proponen en el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales:

- Adecuación del paso peatonal sobre la carretera M-608 (descrita anteriormente)
- Mejora de la urbanización de la calle de la Paz en el tramo situado frente al nuevo equipamiento educativo. Se prevé ampliar la sección actual de la calle en esa zona (9 m.) hasta los veinte metros de anchura, ejecutando junto al equipamiento previsto una acera de 5 m y una banda de aparcamientos en batería de 5 m., más 1 m. adicional para ampliación de la calzada existente. Asimismo, se dotará a la calle de mobiliario urbano (bancos, papeleras y aparcabicicletas).
- Conexiones necesarias con las infraestructuras de servicios de la calle de La Paz. Se dará continuidad a la red de saneamiento existente en el primer tramo de la calle y se preverán las acometidas necesarias a los equipamientos. Asimismo, se ejecutarán las acometidas a la red de abastecimiento existente, incluyendo también la red de riego. Se completará la red de alumbrado público existente en la calle, añadiendo nuevas farolas en la acera correspondiente al nuevo equipamiento educativo. También se dotará a la calle de canalización telefónica.

## 5.5. Movilidad y acceso de transporte público

En cuanto a la movilidad en el ámbito del Plan Especial, el acceso a los equipamientos existentes y previstos se produce desde la calle de la Paz.

En relación al tráfico rodado, desde la Glorieta del Montañero se accede a la zona de Valdelospies, previéndose en el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales la ampliación de la sección de la calle en el tramo situado frente al equipamiento educativo previsto, de modo que se habiliten nuevas plazas de aparcamiento para facilitar la llegada y recogida de los escolares.

En lo referente al tráfico peatonal, como ya se ha comentado anteriormente, se propone el refuerzo y adecuación del paso peatonal sobre la carretera M-608 al este de la Glorieta del Montañero, tal como se describe pormenorizadamente en el apartado correspondiente de esta Memoria. Esta actuación contribuirá a garantizar la accesibilidad peatonal en condiciones de seguridad para los usuarios desde el centro de Manzanares El Real hasta la zona de Valdelospies. Además, se prevé la ejecución de una acera de 5 metros de anchura junto al nuevo equipamiento educativo.

En cuanto a la movilidad ciclista, se prevé la instalación de aparcabicis frente al futuro centro escolar, con el fin de fomentar este medio de transporte sostenible.

Por último, el acceso al ámbito mediante transporte público está garantizado a través de la calle de la Paz. De forma específica, se ha previsto la ampliación de la sección de calle frente al futuro equipamiento educativo, con dimensión suficiente para implantar una parada de autobús, en el caso de que el Ayuntamiento opte por disponer un sistema de transporte público para acceder al ámbito del Plan Especial. A día de hoy existe una parada de autobús en la Glorieta del Montañero, para la que se propone su refuerzo y su mejor vinculación con el itinerario peatonal propuesto.



Figura 26. Parada de autobús existente en la Glorieta del Montañero

## 5.6. Propuesta de gestión e impacto económico

Dada la titularidad pública de los terrenos propuestos, no se hace necesaria ningún tipo de gestión urbanística específica.

La propuesta plantea la puesta a disposición de la Consejería competente en materia de educación (Consejería de Educación e Investigación) de los suelos para la construcción del nuevo equipamiento educativo. El mantenimiento del servicio e instalaciones por parte del Ayuntamiento no supone un aumento de coste significativo con respecto a la situación presente, por tratarse de una relocalización del mismo. La gestión de la ejecución y posterior mantenimiento del nuevo centro educativo deberá quedar regulada en el correspondiente acuerdo entre el Ayuntamiento de Manzanares El Real y la Consejería competente en materia de educación de la Comunidad de Madrid.

Por otra parte, el coste de la ampliación del actual cementerio corresponderá al Ayuntamiento, mientras que la ejecución de las obras correspondientes al panteón familiar previsto será asumida por la Casa del Infanzado.

En cuanto a las obras necesarias para la adecuación del paso de la carretera M-608 al Este de la Glorieta del Montañero, serán ejecutadas con cargo al Ayuntamiento de Manzanares El Real, debiendo quedar finalizadas antes de la puesta en servicio de las instalaciones del nuevo centro educativo previsto.



En el Informe de Viabilidad Económica incluido en el presente Plan Especial se detallan las previsiones económicas necesarias para garantizar la implantación efectiva de los equipamientos previstos.

Asimismo, en el Informe de Sostenibilidad Económica contenido en el presente documento se analiza el impacto económico de las actuaciones propuestas por el Plan Especial en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación, funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones propuestas.

## Título III. NORMATIVA

## Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES

El presente Capítulo recoge las condiciones generales de ordenación y desarrollo del Plan Especial de Equipamientos Municipales en el ámbito de Valdelospíes (Manzanares el Real).

### 1.1. Normas generales de urbanización

Además de las normas generales de urbanización recogidas en el planeamiento general vigente en el municipio, que serán de aplicación de forma subsidiaria, se establecen las siguientes condiciones generales de urbanización:

- Para la urbanización de aceras se emplearán losetas hidráulicas y bordillos prefabricados de hormigón. En las zonas de aparcamiento se utilizará adoquinado de hormigón.
- El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.
- Se ejecutará un nuevo paso de cebra con reductor trapezoidal de velocidad (meseta) en el cruce de la carretera M-608, suprimiendo el actual paso. El nuevo paso de cebra se situará a la distancia suficiente de la Glorieta del Montañero de modo que se garantice una adecuada visibilidad en la salida de la misma. El paso de peatones contará con barbacana para minusválidos y loseta especial para invidentes, y deberá mantener la continuidad del recorrido peatonal.
- La semaforización del paso de peatones intermitente en el paso de la carretera M-608 permitirá la luz roja de detención de vehículos con pulsador de acción manual.
- Se instalarán elementos físicos y sonoros de reducción de velocidad, como Bandas Transversales de Alerta (B.T.A.), en la aproximación al paso peatonal de la carretera M-608 desde el sentido Este (donde los vehículos llegan a mayor velocidad).
- Se instalará de un vallado de seguridad que impida el cruce de la carretera M-608 por lugar distinto del paso de peatones propuesto, con el fin de redirigir a los peatones hacia el nuevo paso en condiciones de seguridad adecuadas.
- Se acondicionará el acceso peatonal al nuevo paso de peatones previsto, incluyendo la pavimentación de la extensión del itinerario peatonal existente.
- Se implementará un tratamiento paisajístico del conjunto de la travesía de la M-608 en el entorno del paso peatonal previsto, especialmente en la zona más próxima a la glorieta, que facilite su

percepción como travesía urbana (y no como carretera interurbana), mediante el tratamiento de arcenes y cunetas, e incorporando líneas de arbolado y ajardinamiento.

- Para la dotación de nuevo arbolado el Ayuntamiento de Manzanares elegirá entre las especies autóctonas, priorizando por aquellas que requieran un menor consumo hídrico. El arbolado no supondrá un obstáculo para la circulación rodada o peatonal. Se deberá permitir al menos 1,80 m. de anchura libre para el itinerario peatonal previsto.
- Se suprimirán los accesos rodados directos a la carretera M-608 desde las parcelas situadas al sureste de la glorieta.
- Red de saneamiento, de tipo separativo, a ejecutar desde la red existente en la zona del Tanatorio municipal hasta el acceso al nuevo centro educativo, debiendo cumplir para su cálculo, diseño y demás condiciones, la normativa específica de Canal de Isabel II Gestión. Esta red discurrirá, salvo imposibilidad técnica, por gravedad.
- Acometida de la red de abastecimiento de agua, a ejecutar en los nuevos equipamientos previstos desde la red existente a lo largo de la calle de la Paz. Cumplirá, en lo referente a su diseño, cálculos, condiciones de protección, etc. con la normativa específica de Canal de Isabel II Gestión.
- En cuanto a la red de distribución de energía eléctrica, se ejecutará la acometida a los nuevos equipamientos previstos, cumpliendo la normativa técnica de aplicación. Las condiciones de su diseño y punto de conexión serán las que determine la compañía suministradora. En el caso de que resulte necesario, se incluirá la ejecución de un nuevo centro de transformación, que se situará en el interior de la zona dotacional.
- Se completará la red de alumbrado público en la calle de la Paz, mediante nuevas farolas con luminarias tipo LED, con el fin de mejorar las condiciones de iluminación y la seguridad en la acera del nuevo equipamiento educativo. Se optará por la instalación de un alumbrado eficiente energéticamente, que permita reducir los costes de mantenimiento en función de su durabilidad, cumpliendo con los requisitos de iluminación requeridos por el tipo de vía y condiciones de seguridad. El alumbrado público se proyectará de manera homogénea y evitando el deslumbramiento. Las luminarias se colocarán uniformemente y en línea en el espacio de uso peatonal. Se resaltarán puntos de interés tales como carteles informativos de los itinerarios, utilizando luces directas sobre ellos, sin producir reflejos ni deslumbramientos, para facilitar su localización y visualización.
- Red de canalización y equipos de telecomunicaciones. A ejecutar de acuerdo con la legislación sectorial y siendo este servicio necesario para dotar al nuevo equipamiento educativo de las debidas condiciones en materia de telecomunicaciones.
- Cualquier elemento o instalación se situará de forma que no obstaculice ni la circulación rodada o peatonal. En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento y una altura libre de paso no inferior a 2,20 m. No

presentará escalones aislados ni resaltes. La pendiente transversal máxima será del 2% y la longitudinal máxima será del 6%.

- Se dará continuidad a los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular.
- En la acera del equipamiento educativo previsto se dispondrá la colocación de bancos.
- La ubicación de bancos, bolardos o postes no podrá reducir la anchura mínima exigida. Asimismo, no se permitirá la presencia de farolas, voladizos o señalización que impidan la altura mínima establecida por la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Se dispondrá un sistema de señalización y comunicación que contenga elementos visuales, sonoros o táctiles, a disposición de las personas en los espacios públicos urbanizados para garantizar el acceso a la información.
- Las rejillas, alcorques (en su caso) y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, próximas a la línea de fachada o parcela y enrasadas con el pavimento circundante.

Las condiciones específicas de las obras de urbanización se definirán en el oportuno proyecto técnico a redactar.

## 1.2. Normas generales de edificación y uso

Sobre las edificaciones y los usos previstos en el ámbito del Plan Especial de Equipamientos Municipales, serán de aplicación, con carácter general, las normas generales de edificación y de uso contenidas en el planeamiento general vigente en el municipio, para lo no regulado de forma específica en las normas particulares recogidas en la presente Normativa del Plan Especial.

Además, se tendrán en cuenta las determinaciones sobre edificación y usos establecidas en las normas sectoriales de aplicación, en especial el Decreto 124/1997, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid, y el Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria.



## Capítulo 2. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO. ZONIFICACIÓN

El presente Capítulo recoge las Normas Particulares de aplicación en las edificaciones y los usos previstos en el ámbito del Plan Especial de Equipamientos Municipales en el ámbito de Valdelospíes (Manzanares el Real).

Para la regulación de las Normas Particulares de edificación y uso se ha establecido una **zonificación** sobre los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial, en función de los distintos usos previstos sobre ellos.

Las **Normas Zonales** de aplicación a los efectos de la presente Normativa se relacionan en el siguiente cuadro:

NORMAS ZONALES	
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN
1	NORMA ZONAL 1 “EQUIPAMIENTO EDUCATIVO”
2	NORMA ZONAL 2 “CEMENTERIO-TANATORIO”
3	NORMA ZONAL 3 “PANTEÓN PRIVADO”

Tabla 15. Normas Zonales

En la documentación gráfica del presente Plan Especial se ha incluido un plano donde se refleja la zonificación establecida y su ámbito de aplicación.

En los siguientes capítulos se describen pormenorizadamente las condiciones particulares de edificación y uso previstas para cada Norma Zonal.

### Capítulo 3. NORMA ZONAL 1. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

En este Capítulo se establecen los parámetros urbanísticos del área identificada por el presente Plan Especial como Equipamiento Educativo, que se definen en los apartados siguientes.

#### 3.1. Tipología edificatoria.

El equipamiento educativo se materializa, en su parte edificada, como edificación aislada o conjunto de edificaciones aisladas que garanticen el mínimo impacto visual y paisajístico y las mejores condiciones de soleamiento, superficie continua y condiciones de los espacios libres destinados a patio de recreo y otros usos complementarios y/o vinculados al uso principal dotacional docente-educativo.

La tipología edificatoria se adaptará a los condicionantes técnicos requeridos por la Consejería competente en materia de educación para un centro educativo de tipo C.E.I.P.S.O. (Centro de Enseñanza Infantil, Primaria y Secundaria Obligatoria) de línea 3 (tres aulas por nivel). En este sentido, el centro docente se ajustará a lo establecido en la Ley Orgánica 8/1985, de 3 de julio, reguladora del Derecho a la Educación, en la Ley Orgánica 2/2006, de Educación y en las normas que las desarrollen, así como a lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación.

#### 3.2. Condiciones de parcelación

Las superficies afectadas por esta norma zonal podrán ver alterada su configuración parcelaria, si bien justificando la continuidad en la prestación del servicio que ha motivado su autorización como uso dotacional docente-educativo. Se permite, excepcionalmente, segregación de parcelas siempre que se garantice el uso de la principal resultante.

#### 3.3. Condiciones de posición de edificación

Las edificaciones se encontrarán dispuestas de la forma más adecuada para el correcto desempeño de su actividad, de forma debidamente justificada, evitando en todo caso los volúmenes excesivos y con impacto paisajístico. A tal efecto, las edificaciones deberán ubicarse en la parcela de modo armónico con el entorno inmediato en que se encuentran.

El presente Plan divide la parcela destinada a equipamiento escolar en tres subzonas:

- Área de Movimiento de la Edificación.

En este área se materializarán tanto las edificaciones como de manera preferente aquellas actuaciones de urbanización interna de los espacios libres que requieran pavimentación o tratamiento superficial impermeable (patios de recreo y pistas deportivas duras).

- Superficie libre de edificación.

En este área se mantendrá preferentemente la condición natural de la parcela, con acondicionamiento de la misma. Podrá albergar pistas deportivas y usos de recreo blandos y las edificaciones auxiliares (casetas o almacenes) justificadas por el uso.

- Banda de zona verde de protección.

Se trata de un área arbolada de 15 metros de anchura prevista al norte de la parcela, con el fin de desempeñar la función de barrera visual entre la zona escolar y la zona con instalaciones de servicios funerarios. No se permite la edificación en la banda de zona verde de protección.

Por tanto, las edificaciones se ubicarán dentro del Área de Movimiento de la Edificación, respetando los retranqueos frontales, laterales y posteriores con las parcelas colindantes regulados en el plano 08 del presente Plan Especial, que se señalan a continuación:

- Lindero norte: retranqueo mínimo de 25 metros al límite del Plan Especial y de 15 metros a zona de usos funerarios.
- Lindero sur: retranqueo mínimo de 7 metros.
- Lindero este (a calle de la Paz): no se fija retranqueo mínimo.
- Lindero oeste: retranqueo mínimo de 40 metros.

### 3.4. Condiciones específicas para el centro docente

El centro docente deberá cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos relativos a las instalaciones:

- Situar en edificios independientes, destinados exclusivamente a uso escolar, si bien sus instalaciones podrán ser utilizadas fuera del horario escolar para la realización de otras actividades de carácter educativo, cultural o deportivo. En el caso de centros docentes que impartan el segundo ciclo de educación infantil, tendrán, además, acceso independiente del resto de instalaciones.
- Reunir las condiciones de seguridad estructural, de seguridad en caso de incendio, de seguridad de utilización, de salubridad, de protección frente al ruido y de ahorro de energía que señala la legislación vigente. Asimismo, deberán cumplir los requisitos de protección laboral establecidos en la legislación vigente.
- Tener, en los espacios en los que se desarrolle la práctica docente ventilación e iluminación natural y directa desde el exterior.

- Disponer de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras exigidas por la legislación relativa a las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de personas con discapacidad, sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.
- Disponer como mínimo de los siguientes espacios e instalaciones:
  - Despachos de dirección, de actividades de coordinación y de orientación.
  - Espacios destinados a la administración.
  - Sala de profesores adecuada al número de profesores.
  - Espacios apropiados para las reuniones de las asociaciones de alumnos y de madres y padres de alumnos, en el caso de centros sostenidos con fondos públicos.
  - Aseos y servicios higiénico-sanitarios adecuados al número de puestos escolares, a las necesidades del alumnado y del personal educativo del centro, así como aseos y servicios higiénico-sanitarios adaptados para personas con discapacidad en el número, proporción y condiciones de uso funcional que la legislación aplicable en materia de accesibilidad establece.
  - Espacios necesarios para impartir los apoyos al alumnado con necesidades específicas de apoyo educativo.
  - Un patio de recreo, parcialmente cubierto, susceptible de ser utilizado como pista polideportiva, con una superficie adecuada al número de puestos escolares. En ningún caso será inferior 900 metros cuadrados.
  - Biblioteca, con una superficie, como mínimo, de 45 metros cuadrados en los centros que impartan la educación primaria, y 75 metros cuadrados en los centros que impartan la educación secundaria obligatoria o el bachillerato.
  - Un gimnasio con una superficie adecuada al número de puestos escolares.

Todos los espacios en los que se desarrollen acciones docentes, así como la biblioteca, contarán con acceso a las tecnologías de la información y la comunicación en cantidad y calidad adecuadas al número de puestos escolares, garantizando la accesibilidad a los entornos digitales del alumnado con capacidades diferentes.

### 3.5. Superficie ocupable.

La superficie máxima ocupable en planta por la edificación principal del centro educativo se corresponde gráficamente con el Área de Movimiento de la Edificación recogida en los planos de ordenación del Plan Especial, alcanzando una superficie máxima de 11.489,49 m<sup>2</sup>.

### 3.6. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación será de 10'00 metros a cornisa. El número máximo de plantas permitido será de 2 plantas (B+1).
2. La altura máxima de la cumbrera cubierta será 3'50 metros superior a la altura máxima de cornisa.
3. Por encima de la envolvente de la edificación definida solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas o paneles solares.
4. Las condiciones de altura contenidas en este artículo podrán ser consideradas sólo indicativas si de manera justificada en el proyecto en razón del uso se considera necesaria su adaptación.

### 3.7. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría (posición y altura máxima), no pudiendo exceder la edificación del sólido capaz resultante.

No obstante, si los requerimientos técnicos correspondientes al nuevo centro educativo hicieran necesaria la ampliación de la edificabilidad máxima fijada en este Plan Especial, podrá permitirse una mayor edificabilidad siempre y cuando dichos requerimientos estén suficientemente justificados en el Proyecto de Edificación y cuenten con informe favorable de la Consejería competente en materia de educación de la Comunidad de Madrid.

### 3.8. Condiciones de uso

1. Tendrán en el ámbito de aplicación condición de uso admisible todos los usos pormenorizados incluidos en la siguiente relación:
  - Dotacional público, en las categorías de Docente-Educativo y Deportivo. Se incluyen en este uso las actividades necesarias conforme a los criterios de la Consejería competente en materia de educación para un centro educativo tipo C.E.I.P.S.O línea 3.



- Espacios Libres y Zonas Verdes.

2. Tendrán la consideración de uso prohibido en el ámbito del Plan Especial todos los que no hayan sido expresamente relacionados como uso admisible, excepto aquellos expresamente definidos en la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

### 3.9. Condiciones estéticas y de adaptación al entorno

Las edificaciones que se ubiquen en este ámbito prestarán especial atención a los aspectos formales, aunando la singularidad de su imagen con el cumplimiento del deber urbanístico de adecuación al entorno y protección paisajística.

Se prohíben texturas y colores discordantes con el entorno y volúmenes que afecten las vistas singulares del entorno. Asimismo, se prohíben materiales con acabados brillantes en cubiertas y en los elementos de evacuación de aguas pluviales.

En cuanto al cerramiento de la parcela, no se permitirá el empleo de bloques de hormigón ni enfoscados de cemento en su color. Se dispondrá un cerramiento opaco hasta una altura máxima de 1,50 m. A partir de esa altura, se completará el cerramiento mediante verja metálica o elementos vegetales, hasta una altura total de 2,50 m.

La Banda de Zona Verde de Protección prevista en colindancia con la zona de servicios funerarios tendrá una anchura mínima de 15 m. con el objetivo de constituir una barrera visual de separación entre las zonas educativa y mortuoria. La plantación de esta Banda de Zona Verde de Protección (arbolado y césped) se realizará con especies autóctonas, priorizando por aquellas de bajo consumo hídrico. El mantenimiento y riego corresponderán al Ayuntamiento de Manzanares El Real.

La superficie libre de edificación prevista se acondicionará respetando en la medida de lo posible las características naturales y el arbolado principal existente, de forma que se propicie una transición adecuada con el resto del suelo no urbanizable colindante. En el caso de disponerse pistas deportivas o zonas de esparcimiento y juego en la superficie libre de edificación, éstas serán en todo caso descubiertas. Se dotará esta zona del mobiliario urbano necesario (bancos, papeleras, juegos infantiles e instalaciones deportivas, etc.)

### 3.10. Infraestructuras.

El presente Plan autoriza y legitima el refuerzo y compleción de las infraestructuras necesarias (refuerzos y acometidas) para la implantación del uso dotacional docente-educativo que sean necesarias en el viario público de acceso.

## Capítulo 4. NORMA ZONAL 2. CEMENTERIO-TANATORIO

En este capítulo se establecen los parámetros urbanísticos del área identificada por el presente Plan Especial como Normas Zonal 2 “Cementerio-Tanatorio”, que se definen en los apartados siguientes.

### 4.1. Tipología edificatoria.

Las construcciones permitidas en esta norma zonal podrán adoptar la tipología de edificación aislada o bien adosarse al muro de cerramiento. En todo caso, se dispondrá un muro de cerramiento de una altura mínima de 2.5 m. que será opaco en toda su altura en el área destinada específicamente a zonas de enterramiento, para garantizar la privacidad y el mínimo impacto visual.

Las unidades de enterramiento podrán adoptar, de conformidad con las disponibilidades existentes y las demandas de los usuarios, las siguientes tipologías:

- Panteón: Unidad de enterramiento para seis cuerpos con sistema prefabricado homologado por la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad de la CAM.
- Sepultura o fosa: unidad de enterramiento bajo la rasante del terreno, con capacidad para albergar tres féretros, con sistema prefabricado homologado por la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad de la CAM.
- Nicho: unidad de enterramiento construida en edificaciones al efecto sobre la rasante del terreno de cuatro fila de nichos o unidades de enterramiento y con una dimensión de 0,74 metros de anchura por 0,67 metros de altura y 2,33 metros de profundidad libres, construido con sistema prefabricado homologado por la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad de la CAM. De conformidad con las solicitudes de los usuarios podrán adjudicarse dos nichos contiguos destinados a varios enterramientos y con una lápida común.
- Columbarios: Unidad de enterramiento inserta en construcción prefabricada sobre la rasante del terreno con sistema prefabricado homologado por la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad de la CAM. de 0,40 metros de ancho, 0,40 de altura y 0,59 de profundidad libres, destinado a recibir urnas cinerarias o restos cadavéricos, previa su reducción si fuese necesario.

Asimismo, se permiten en esta norma zonal las construcciones destinadas a tanatorio. Además, se podrán implantar las edificaciones auxiliares para el uso de servicios funerarios que resulten necesarias conforme a la normativa sectorial.

## 4.2. Condiciones de parcelación

Las superficies afectadas por esta norma zonal podrán ver alterada su configuración parcelaria, si bien justificando la continuidad en la prestación del servicio que ha motivado su autorización como uso dotacional docente-educativo. Se permite, excepcionalmente, segregación de parcelas siempre que se garantice el uso de la principal resultante.

## 4.3. Condiciones de posición de edificación

Las edificaciones se encontrarán dispuestas de la forma más adecuada para el correcto desempeño de su actividad, de forma debidamente justificada, evitando en todo caso los volúmenes excesivos y con impacto paisajístico. A tal efecto, las edificaciones deberán ubicarse en la parcela de modo armónico con el entorno inmediato en que se encuentran.

En función del tipo de instalación prevista se consideran las siguientes condiciones de edificación:

- Para las construcciones de tanatorio, nichos, columbarios y otras edificaciones auxiliares, no se fijan retranqueos mínimos a linderos, pudiendo adosarse al muro de cerramiento de la parcela.
- Para las construcciones de panteones y sepulturas, se fija un retranqueo mínimo de 2 metros a todos los linderos.

## 4.4. Superficie ocupable.

Se fija una superficie máxima ocupable por la edificación del 30% de la superficie de parcela. A estos efectos computarán las superficies de edificaciones destinadas a tanatorio y a construcciones auxiliares. No computan a efectos de superficie ocupable los nichos, panteones, sepulturas y columbarios.

## 4.5. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación será de 6'50 metros a cornisa. El número máximo de plantas permitido será de 1 plantas (B). No se permite planta sótano.
2. La altura máxima de la cumbrera cubierta será 3'50 metros superior a la altura máxima de cornisa.
3. Por encima de la envolvente de la edificación definida solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones.
4. Las condiciones de altura contenidas en este artículo podrán ser consideradas sólo indicativas si de manera justificada en el proyecto en razón del uso se considera necesaria su adaptación.

#### 4.6. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será de 0,20 m<sup>2</sup> construidos por metro cuadrado de suelo.

A estos efectos computarán edificabilidad las edificaciones destinadas a tanatorio y a construcciones auxiliares. No computan a efectos de edificabilidad los nichos, panteones, sepulturas y columbarios.

#### 4.7. Condiciones de uso

1. Tendrán en el ámbito de aplicación condición de uso admisible todos los usos pormenorizados incluidos en la siguiente relación:

- Dotacional servicios funerarios: Cementerio y Tanatorio.
- Espacios Libres y Zonas Verdes

2. Tendrán la consideración de uso prohibido en el ámbito del Plan Especial todos los que no hayan sido expresamente relacionados como uso admisible.

#### 4.8. Condiciones estéticas y de adaptación al entorno

Las edificaciones que se ubiquen en este ámbito prestarán especial atención a los aspectos formales, aunando la singularidad de su imagen con el cumplimiento del deber urbanístico de adecuación al entorno y protección paisajística. Se prohíben texturas y colores discordantes con el entorno y volúmenes que afecten las vistas singulares del entorno.

Las obras e inscripciones funerarias deberán estar en consonancia con el respeto debido a la función del recinto. Se establecen las siguientes condiciones:

- En fosas y panteones: Todos los símbolos, inscripciones, epitafios y recordatorios irán colocados sobre la losa, que será de granito, sin que se eleven sobre la misma más de 70 cm de altura, en vertical y respecto de la lápida, con objeto de dar imagen unitaria al cementerio en la medida de lo posible.
- En nichos: Todos los símbolos, inscripciones, epitafios y recordatorios irán colocados sobre la lápida, que será de granito cristal apomazado que determine el Ayuntamiento, idéntica para todas ellas, sujeta con roseta de acero inoxidable de 35 mm de diámetro.

El Ayuntamiento exigirá la adecuada conservación, limpieza general y cuidado de las zonas generales ajardinadas.

#### 4.9. Condiciones específicas para la ampliación del cementerio

Serán de obligado cumplimiento las Normas Sanitarias de los Cementerios establecidas en la legislación vigente en materia de policía sanitaria mortuoria.

La ampliación del cementerio precisará para su funcionamiento de un informe sanitario previo y vinculante. La instrucción del expediente de ampliación y reforma del cementerio corresponderá al Ayuntamiento de Manzanares.

El proyecto de ampliación y reforma de cementerio deberá contener:

- Lugar de emplazamiento y relación con zonas habitadas, expresada en mapas topográficos de escala adecuada.
- Superficie y capacidad previstas teniendo en cuenta proyecciones demográficas.
- Informe geológico de la zona, con indicación de la permeabilidad del terreno, profundidad de la capa freática, características de los acuíferos, y demás condiciones hidrogeológicas que hagan viable el proyecto de construcción del cementerio. Deberá acreditarse que no hay riesgo de contaminación de captaciones de agua para abastecimiento.
- Tipos de enterramientos y características constructivas de los mismos.

#### 4.10. Condiciones específicas para obras y construcciones particulares

Las obras y construcciones particulares en las unidades de enterramiento estarán sometidas a la necesidad de obtener previa licencia y al pago de la correspondiente Tasa conforme a la Ordenanza de Cementerio Municipal vigente en Manzanares El Real.

En la cesión de panteones será por cuenta del concesionario del terreno la responsabilidad de la construcción del mismo, previa solicitud a su cargo de las correspondientes licencias municipales. Las dimensiones del panteón serán de 5 x 5 m<sup>2</sup>, con una construcción máxima del 80% y capacidad para 6 cuerpos, siendo la construcción de los mismos siempre sobre rasante.

La solicitud de licencia para la realización de obras y construcciones particulares en las unidades de enterramiento deberá estar suscrita por el titular del derecho funerario correspondiente, no autorizándose su realización hasta la obtención de aquélla y el abono de las tasas y/o tarifas correspondientes. A estos efectos la solicitud de licencia contendrá el domicilio de la Empresa encargada de realizar el trabajo, que para su ejecución, deberá presentar la licencia al Ayuntamiento.



La ejecución de las obras y construcciones particulares en los Cementerios Municipales se registrará por lo dispuesto en esta Norma Zonal. Igualmente resultarán de aplicación las normas urbanísticas generales y/o específicas que se dicten.

El Ayuntamiento de Manzanares El Real limitará su actuación, en lo relativo a obras y construcciones particulares, a la tramitación de las solicitudes de licencia, inadmitiendo aquellas solicitudes en las que no se acredite que el solicitante es titular del derecho funerario correspondiente o bien representante del mismo.

No autorizará la retirada de los trabajos efectuados en las unidades de enterramiento sin la autorización del titular y la presentación de la correspondiente licencia.

Los contratistas o empresas encargadas de la realización de obras o construcciones particulares deberán ajustarse a las siguientes normas:

- Los trabajos preparatorios de los picapedreros y marmolistas no podrán realizarse dentro de los recintos del Cementerio municipal, salvo autorización.
- La preparación de los materiales para la construcción deberá realizarse en los lugares que se designen con la protección que se considere necesaria por el Ayuntamiento.
- Los depósitos de materiales, enseres, tierra o agua se situarán en lugares que no dificulten la circulación, siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento.
- Se evitará dañar las plantaciones y construcciones funerarias, siendo de cargo del titular de las obras la reparación de los daños que se ocasionen.
- Al terminar la jornada de trabajo se recogerán los utensilios móviles destinados a las labores de construcción.
- Una vez terminadas las obras, los contratistas o ejecutores deberán proceder a la limpieza del lugar utilizado y retirada de cascotes, fragmentos o residuos de materiales, sin cuyo requisito no se dará de alta la construcción.
- La colocación de trabajos se realizará en días laborables, supeditado al horario establecido para el Cementerio y, en todo caso, evitando las coincidencias con cualquier servicio de enterramiento.

Con independencia de las disposiciones que se establezcan en otras ordenanzas municipales, las construcciones particulares de los recintos de Cementerios se ajustarán a las siguientes normas:

- No se permitirá la colocación de floreros, pilas o cualquier otro elemento decorativo similar en la fachada de los nichos, a menos que estén adosados a las lapidas que decoren los mismos y de acuerdo con las medidas y normas vigentes en cada construcción. Las lápidas y demás ornamentos funerarios no podrán sobresalir del parámetro frontal del nicho o sepultura. El Ayuntamiento de Manzanares El Real no se hace responsable de los robos o deterioro de los materiales de construcción.

- La instalación de pilas en las sepulturas sólo se permitirá si son de una sola pieza y están colocadas sobre el aro.
- Para la instalación de parterres, jardineras y demás ornamentos funerarios a los pies de las sepulturas se atenderá a las instrucciones del Cementerio y con autorización expresa, cuidando de no entorpecer la limpieza y realización de los distintos trabajos.
- La autorización de ocupación de aceras estará sometida en cualquier caso, a los criterios del Ayuntamiento. Si por cualquier circunstancia obligada fuera preciso modificarlas o eliminarlas, serían a costa del titular las variaciones precisas, sin que por ello tenga derecho a indemnización alguna.
- Las plantaciones se considerarán como accesorias de las construcciones y estarán sujetas a las mismas reglas que aquellas; su conservación será a cargo de los interesados y en ningún caso podrán invadir la vía, ni perjudicar las construcciones vecinas. Cualquier exceso será corregido a costa del titular. Terminada la limpieza de una sepultura, deberán depositarse en los lugares destinados a tal fin los restos de flores y demás objetos inservibles.
- No se permitirá a ninguna persona la realización de trabajos en las unidades de enterramiento, sin permiso del Ayuntamiento.

#### 4.11. Infraestructuras.

El presente Plan autoriza y legitima el refuerzo y compleción de las infraestructuras necesarias (refuerzos y acometidas) para la implantación del uso Dotacional servicios funerarios (Cementerio y Tanatorio) que sean necesarias en el viario público de acceso.

## Capítulo 5. NORMA ZONAL 3. PANTEÓN PRIVADO

En este Capítulo se establecen los parámetros urbanísticos del área identificada por el presente Plan Especial como Norma Zonal 3 “Panteón Privado”, que se definen en los apartados siguientes.

### 5.1. Tipología edificatoria.

El edificio destinado a panteón privado se ejecutará con tipología de edificación aislada.

### 5.2. Condiciones de parcelación

No se permite la parcelación de la superficie incluida en esta Norma Zonal. En todo caso, dado que actualmente dicha superficie aún no se encuentra segregada de forma efectiva de la finca matriz de titularidad municipal (a día de hoy se trata de una cesión a perpetuidad), deberá formalizarse de forma previa a la edificación la segregación de la parcela de 500 m<sup>2</sup> reflejada en los planos del Plan Especial destinada a albergar el panteón familiar de la Casa del Infantado, que quedará vinculada funcionalmente al conjunto de servicios funerarios existente.

### 5.3. Condiciones de posición de edificación

Se permite, con carácter exclusivo, la edificación singular de un conjunto panteón funerario, respetando los retranqueos frontales, laterales y posteriores con las parcelas colindantes regulados en los planos de ordenación del presente Plan Especial. Los retranqueos establecidos se señalan a continuación:

- Lindero norte: retranqueo mínimo de 2 metros.
- Lindero sur: retranqueo mínimo de 2 metros.
- Lindero este (a calle de la Paz): mínimo de 4 metros
- Lindero oeste: retranqueo mínimo 2 metros

### 5.4. Superficie ocupable.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 35% de la superficie de la parcela.

### 5.5. Altura de la edificación

1. La altura máxima de cualquier punto de la edificación será de 7,50 metros. El número máximo de plantas permitido será de una sola planta (B). No se permite planta sótano.
2. Por encima de la envolvente de la edificación definida solamente se permitirán elementos singulares de remate escultórico singulares hasta una altura máxima de 8,00 m.
3. La cumbrera de la cubierta tendrá una pendiente mínima de 15°.

### 5.6. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima atribuida por el Plan Especial a la parcela será de 150,00 m<sup>2</sup> construidos.

### 5.7. Condiciones de uso

1. Tendrán en el ámbito de aplicación condición de uso admisible todos los usos pormenorizados incluidos en la siguiente relación:
  - Dotacional servicios funerarios: Panteón Privado. Dentro de este uso se permite la implantación de zonas de nichos, columbarios, sala de oración y un aseo.
  - Espacios Libres y Zonas Verdes
2. Tendrán la consideración de uso prohibido en el ámbito del Plan Especial todos los que no hayan sido expresamente relacionados como uso admisible, excepto aquellos expresamente definidos en la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

### 5.8. Condiciones estéticas y de adaptación al entorno

La edificación prestará especial atención a los aspectos formales, aunando la singularidad de su imagen con el cumplimiento del deber urbanístico de adecuación al entorno y protección paisajística. Se prohíben texturas y colores discordantes con el entorno y volúmenes que afecten las vistas singulares del entorno.

Las fachadas de la edificación tendrán como acabado exterior la piedra. Las características del tipo de piedra a emplear serán similares a las utilizadas tradicionalmente en el municipio.

### 5.9. Infraestructuras.

El presente Plan Especial autoriza y legitima el refuerzo y compleción de las infraestructuras necesarias (refuerzos y acometidas) para la implantación del uso de panteón que sean necesarias en el viario público de acceso.



## Capítulo 6. PLAZOS, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

A partir de la Aprobación Definitiva del presente **Plan Especial de Equipamientos Municipales en el ámbito de Valdelospiés (Manzanares el Real)** y la efectiva **autorización del uso**, se fija, de manera indicativa un **plazo** para el inicio de los trámites interadministrativos y la redacción de los proyectos correspondientes al Equipamiento docente-educativo no superior a seis meses, de manera que el uso autorizado pueda ser efectivo en un plazo aproximado de dos años.

Asimismo, se establece de forma indicativa un plazo de dos años para la ejecución del panteón familiar previsto, previa presentación del correspondiente proyecto.

En cuanto a la ampliación del cementerio, no se establece un plazo concreto para su ejecución, la cual se vinculará a la demanda que el Ayuntamiento vaya recibiendo una vez dispuesto el suelo para ese uso.

En cuanto a la **gestión** prevista para llevar a cabo las actuaciones propuestas en el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales, no resulta necesaria la aplicación de un sistema de ejecución integrada puesto que se trata de terrenos de titularidad pública. No obstante, dado que las propuestas del Plan Especial implican a dos administraciones diferentes (el Ayuntamiento de Manzanares el Real y la Consejería competente en materia de educación de la Comunidad de Madrid), será necesario prever en el correspondiente acuerdo entre ambas las condiciones específicas de ejecución, puesta en funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones proyectadas.

En este sentido, el Plan Especial propone que la ejecución del edificio del nuevo centro educativo sea realizada por la Consejería competente, así como la adecuación de la superficie libre de edificación y la plantación de la banda de zona verde de protección prevista. En el coste de esta implantación se incluyen las obras correspondientes de conexión de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del futuro centro educativo. Por su parte, el Ayuntamiento correrá con los gastos correspondientes a la adecuación del paso peatonal de la carretera M-608, así como con el mantenimiento posterior de las instalaciones del nuevo centro educativo (incluyendo el edificio, la superficie libre de edificación y la banda de zona verde de protección prevista).

En el Informe de Viabilidad Económica y en el Informe de Sostenibilidad Económica contenidos en esta Memoria se analizan los costes y la viabilidad de las propuestas planteadas por el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales, con el fin de concretar la gestión económica de la implantación de las instalaciones previstas.

## **Título IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA**

## Capítulo 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

### 1.1. Valoración de las obras

Para el análisis de la viabilidad de las actuaciones previstas en el Plan Especial de Equipamientos Municipales en el ámbito de Valdelospiés (Manzanares El Real), se ha efectuado una estimación inicial de los costes derivados de la implantación y ampliación de los equipamientos previstos, así como del resto de medidas propuestas por el Plan Especial.

Los costes recogidos en este capítulo tienen carácter orientativo, debiendo ser concretados en los proyectos técnicos que definan las obras correspondientes.

Para el cálculo de los costes se han analizado las siguientes actuaciones por separado, desglosando a su vez su presupuesto en capítulos:

ACTUACIONES PREVISTAS	
1	Construcción de edificación para equipamiento educativo
2	Ejecución de banda arbolada de protección (equipamiento educativo)
3	Tratamiento de superficie libre de edificación (equipamiento educativo)
4	Mejora de urbanización en C/ de la Paz (frente a equipamiento educativo)
5	Ampliación del cementerio existente
6	Construcción de panteón familiar
7	Adecuación del paso de peatones en la carretera M-608

**Tabla 16.** Actuaciones previstas a efectos de la valoración de las obras

A continuación se adjuntan unas tablas que contienen la estimación de la valoración de las obras correspondientes a cada una de las actuaciones mencionadas, señalando el presupuesto de ejecución material, el presupuesto por contrata y la valoración total (I.V.A. incluido).

1. CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	
Capítulos	Coste estimado (€)
Acondicionamiento del terreno	176.064,23 €
Cimentaciones	350.451,66 €
Red de saneamiento	67.072,09 €
Estructuras	136.770,50 €
Albañilería y pavimentos	272.238,43 €
Cubiertas	52.103,05 €
Instalaciones	629.144,30 €
Revestimientos	489.117,36 €
Carpinterías	243.256,11 €
Vidrios, pinturas y varios	641.518,78 €
Gestión de residuos	357.231,52 €
Seguridad y salud	181.709,38 €
Control de calidad	100.298,37 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>3.256.440,50 €</b>
13% Gastos Generales + 6% Beneficio Industrial	618.723,70 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO POR CONTRATA</b>	<b>3.875.164,20 €</b>
21% I.V.A.	813.784,48 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL</b>	<b>4.688.948,68 €</b>

Tabla 17. Valoración del coste de la construcción del edificio de equipamiento educativo

2. EJECUCIÓN DE BANDA ARBOLADA DE PROTECCIÓN (EQUIPAMIENTO EDUCATIVO)	
Capítulos	Coste estimado (€)
Movimiento de tierras y demoliciones	8.353,75 €
Drenaje	7.736,66 €
Firmes y pavimentos	20.381,55 €
Alumbrado	14.627,19 €
Jardinería	33.564,99 €
Mobiliario urbano	10.336,56 €
Gestión de residuos	1.000,00 €
Seguridad y salud	1.000,00 €
Control de calidad	1.000,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>98.000,70 €</b>
13% Gastos Generales + 6% Beneficio Industrial	18.620,13 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO POR CONTRATA</b>	<b>116.620,83 €</b>
21% I.V.A.	24.490,37 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL</b>	<b>141.111,21 €</b>

Tabla 18. Valoración del coste de la ejecución de la banda arbolada de protección



3. TRATAMIENTO DE SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN (EQUIPAMIENTO EDUCATIVO)	
Capítulos	Coste estimado (€)
Movimiento de tierras y demoliciones	31.581,25 €
Drenaje	20.631,08 €
Firmes y pavimentos	119.604,60 €
Alumbrado	37.473,40 €
Jardinería	36.953,50 €
Mobiliario urbano	18.412,52 €
Gestión de residuos	2.000,00 €
Seguridad y salud	3.000,00 €
Control de calidad	2.000,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>271.656,35 €</b>
13% Gastos Generales + 6% Beneficio Industrial	51.614,71 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO POR CONTRATA</b>	<b>323.271,06 €</b>
21% I.V.A.	67.886,92 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL</b>	<b>391.157,98 €</b>

Tabla 19. Valoración del coste del tratamiento de la superficie libre de edificación

4. MEJORA DE URBANIZACIÓN EN C/ DE LA PAZ (FRENTE A EQUIPAMIENTO EDUCATIVO)	
Capítulos	Coste estimado (€)
Movimiento de tierras y demoliciones	16.218,13 €
Saneamiento	16.420,66 €
Firmes y pavimentos	131.058,88 €
Abastecimiento	532,89 €
Alumbrado	20.547,58 €
Otros servicios	15.958,73 €
Jardinería	11.529,16 €
Mobiliario urbano	3.473,34 €
Gestión de residuos	1.500,00 €
Seguridad y salud	2.000,00 €
Control de calidad	1.500,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>220.739,37 €</b>
13% Gastos Generales + 6% Beneficio Industrial	41.940,48 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO POR CONTRATA</b>	<b>262.679,85 €</b>
21% I.V.A.	55.162,77 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL</b>	<b>317.842,62 €</b>

Tabla 20. Valoración del coste de la mejora de urbanización en la calle de la Paz

5. AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO EXISTENTE	
Capítulos	Coste estimado (€)
Movimientos de tierra y demoliciones	2.250,20
Limpieza y excavaciones	2.402,30
Cimentaciones	9.125,20
Obras de fábrica	23.650,10
Pavimentos	4.120,05
Unidades de enterramiento	47.862,90
Acabados	7.210,50
Instalaciones	4.200,25
Jardinería y riego	2.150,05
Alumbrado	1.684,90
Gestión de Residuos	1.450,00
Seguridad y Salud	1.705,30
Control de calidad	1.450,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>109.261,75 €</b>
13% Gastos Generales + 6% Beneficio Industrial	20.759,73 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO POR CONTRATA</b>	<b>130.021,48 €</b>
21% I.V.A.	27.304,51 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL</b>	<b>157.325,99 €</b>

Tabla 21. Valoración del coste de la ampliación del cementerio existente

6. CONSTRUCCIÓN DE PANTEÓN FAMILIAR	
Capítulos	Coste estimado (€)
Acondicionamiento del terreno (movimiento de tierra, saneamiento y nivelación)	2.068,18 €
Cimentaciones	5.595,94 €
Estructuras	8.563,48 €
Fachadas	7.634,46 €
Instalaciones	7.778,48 €
Aislamientos e impermeabilizaciones	6.045,37 €
Particiones	4.858,22 €
Cubiertas	2.599,54 €
Revestimientos	30.680,33 €
Señalización y equipamiento	617,88 €
Urbanización interior de la parcela	6.739,02 €
Gestión de residuos	130,80 €
Control de calidad	105,72 €
Seguridad y salud	2.333,65 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>85.751,07 €</b>
13% Gastos Generales + 6% Beneficio Industrial	16.292,70 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO POR CONTRATA</b>	<b>102.043,77 €</b>
21% I.V.A.	21.429,19 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL</b>	<b>123.472,97 €</b>

Tabla 22. Valoración del coste de la construcción del panteón familiar de la Casa del Infantado

7. ADECUACIÓN DEL PASO DE PEATONES EN LA CARRETERA M-608	
Capítulos	Coste estimado (€)
Movimiento de tierras y demoliciones	10.627,93 €
Drenaje	5.616,60 €
Firmes y pavimentos	11.353,52 €
Señalización y semaforización	17.483,42 €
Alumbrado	12.819,24 €
Jardinería	3.258,80 €
Mobiliario urbano	9.390,92 €
Gestión de residuos	750,00 €
Seguridad y salud	1.000,00 €
Control de calidad	750,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>73.050,43 €</b>
13% Gastos Generales + 6% Beneficio Industrial	13.879,58 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO POR CONTRATA</b>	<b>86.930,01 €</b>
21% I.V.A.	18.255,30 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL</b>	<b>105.185,31 €</b>

Tabla 23. Valoración del coste de la adecuación del paso de peatones en la M-608

## 1.2. Estimación total de costes del Plan Especial de Equipamientos Municipales

No se requieren nuevas ocupaciones de terreno, por lo que los costes por la obtención de suelo son nulos. Por tanto, los costes de desarrollo del Plan Especial de Equipamientos Municipales serán los debidos a la ejecución de las actuaciones previstas en este documento, tal como se recoge en la siguiente tabla.

VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS PREVISTAS		
Actuaciones		Coste estimado (€)
1	Construcción de edificación para equipamiento educativo	3.256.440,50 €
2	Ejecución de banda arbolada de protección (equipamiento educativo)	98.000,70 €
3	Tratamiento de superficie libre de edificación (equipamiento educativo)	271.656,35 €
4	Mejora de urbanización en C/ de la Paz (frente a equipamiento educativo)	220.739,37 €
5	Ampliación del cementerio existente	109.261,75 €
6	Construcción de panteón familiar	85.751,07 €
7	Adecuación del paso de peatones en la carretera M-608	73.050,43 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>4.114.900,17 €</b>
13% Gastos Generales + 6% Beneficio Industrial		781.831,03 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO POR CONTRATA</b>		<b>4.896.731,20 €</b>
21% I.V.A.		1.028.313,55 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL</b>		<b>5.925.044,75 €</b>

Tabla 24. Valoración total de las obras previstas en el Plan Especial

Conforme a la valoración de las actuaciones recogidas en las tablas anteriores, se estima un coste de ejecución material de las obras previstas en el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales de CUATRO MILLONES CIENTO CATORCE MIL NOVECIENTOS EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS (4.114.900,17 €).

El Presupuesto de Ejecución por Contrata sin IVA, resulta de aplicar a todos los capítulos del presupuesto el 13% en concepto de Gastos Generales y el 6% en concepto de Beneficio Industrial, asciende a la cantidad de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (4.896.731,20 €).

Finalmente, añadiendo el importe correspondiente al 21% del Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), obtenemos el presupuesto global de las actuaciones previstas en el Plan Especial de Equipamientos Municipales, que suma un total de CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTINCO MIL CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (5.925.044,75 €).

### 1.3. Gestión y asignación de costes

En este apartado se describe la propuesta de asignación de los costes de ejecución de las distintas actuaciones previstas por el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales.

Los agentes implicados en las actuaciones propuestas son el Ayuntamiento de Manzanares El Real, la Consejería de Educación e Investigación de la Comunidad de Madrid y la Casa del Infante.



Se propone desde este documento la asignación a la Consejería de Educación e Investigación de la construcción de la edificación para el nuevo equipamiento educativo, incluyendo la adecuación de la parcela donde se asentará dicho edificio (ejecución de la banda arbolada de protección junto a la zona mortuoria y tratamiento de la superficie libre de edificación de la parcela). Además, se asigna a la citada Consejería la ejecución de las obras necesarias de mejora de urbanización en la Calle de la Paz frente al nuevo equipamiento educativo previsto.

Por otra parte se asigna al Ayuntamiento de Manzanares El Real la ejecución de las obras de adecuación del paso de peatones en la carretera M-608 (al Este de la Glorieta del Montañero), así como la ampliación del cementerio municipal existente.

Por último, se asigna a la Casa del Infantado la construcción de su panteón familiar en la parcela destinada al efecto.

El Ayuntamiento de Manzanares El Real será el organismo encargado del mantenimiento de las obras a ejecutar para la totalidad de las actuaciones previstas en el presente Plan Especial, excepto las del panteón familiar, que corresponderán a la Casa del Infantado.

A continuación se adjunta una tabla donde se reflejan los costes relativos a cada una de las actuaciones previstas por el Plan Especial de Equipamientos Municipales y la propuesta de asignación de la ejecución de las obras y de su mantenimiento posterior.

ASIGNACIÓN DE COSTES				
Actuaciones		Coste estimado	Ejecución	Mantenimiento
1	Construcción de edificación para equipamiento educativo	3.256.440,50 €	Consejería de Educación	Ayuntamiento
2	Ejecución de banda arbolada de protección (equipamiento educativo)	98.000,70 €	Consejería de Educación	Ayuntamiento
3	Tratamiento de superficie libre de edificación (equipamiento educativo)	271.656,35 €	Consejería de Educación	Ayuntamiento
4	Mejora de urbanización en C/ de la Paz (frente a equipamiento educativo)	220.739,37 €	Consejería de Educación	Ayuntamiento
5	Ampliación del cementerio existente	109.261,75 €	Ayuntamiento	Ayuntamiento
6	Construcción de panteón familiar	85.751,07 €	Casa del Infantado	Casa del Infantado
7	Adecuación del paso de peatones en la carretera M-608	73.050,43 €	Ayuntamiento	Ayuntamiento
<b>TOTAL P.E.M.</b>		<b>4.114.900,17 €</b>		
13% Gastos Generales + 6% B. Industrial		781.831,03 €		
<b>TOTAL PRESUPUESTO POR CONTRATA</b>		<b>4.896.731,20 €</b>		
21% I.V.A.		1.028.313,55 €		
<b>TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL</b>		<b>5.925.044,75 €</b>		

Tabla 25. Propuesta de asignación de costes de ejecución y mantenimiento de las obras previstas

En todo caso, la propuesta de asignación de costes recogida en este documento tiene carácter orientativo, debiendo firmarse un **acuerdo** o **convenio** entre las administraciones afectadas, donde quedará fijada de forma concreta la gestión de las actuaciones previstas por el Plan Especial de Equipamientos Municipales.

#### 1.4. Plazo de ejecución

A partir de la Aprobación Definitiva del presente Plan Especial de Equipamientos Municipales en el ámbito de Valdelospiés (Manzanares el Real) y la efectiva autorización del uso, se fija, de manera indicativa un plazo para el inicio de los trámites interadministrativos y la redacción de los proyectos correspondientes al Equipamiento docente-educativo no superior a seis meses, de manera que el uso autorizado pueda ser efectivo en un plazo aproximado de dos años.

Asimismo, se establece de forma indicativa un plazo de dos años para la ejecución del panteón familiar previsto, previa presentación del correspondiente proyecto.

En cuanto a la ampliación del cementerio, no se establece un plazo concreto para su ejecución, la cual se vinculará a la demanda que el Ayuntamiento vaya recibiendo una vez dispuesto el suelo para ese uso.

## Capítulo 2. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

Como se ha comentado, los suelos afectados son de titularidad pública (municipales), por lo que no se precisa de ninguna aportación pública en la obtención de los mismos. De acuerdo con lo fijado por este Plan Especial, se trataría de la puesta a disposición por parte del Ayuntamiento a la Consejería de Educación e Investigación de la Comunidad de Madrid de los suelos necesarios para la implantación del servicio y ejecución de la infraestructura educativa.

Aunque los terrenos cuentan con acceso rodado y servicios urbanos en la calle de la Paz, la implantación del centro educativo requiere, como acción de refuerzo exterior, la necesaria adecuación del paso peatonal en la carretera M-608. La ejecución de esta actuación será asumida por el Ayuntamiento, que deberá reservar una partida específica puntual en sus presupuestos.

La construcción y dotación del equipamiento correrá por cuenta de la Comunidad de Madrid, con cargo a los presupuestos de la Consejería competente en materia de educación.

Dado el carácter de la actuación propuesta, de finalidad exclusivamente dotacional, no se prevén ingresos municipales derivados de la misma.

La viabilidad económica de la operación relativa a la **implantación de un nuevo centro educativo**, incluida la adecuación de la parcela y la mejora de la urbanización del vial donde se localiza, queda vinculada al **acuerdo** por parte del Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de Educación de la Comunidad de Madrid, por el que el Ayuntamiento aportaría los terrenos a aquélla para la construcción del equipamiento educativo, y la adquisición de compromisos por las partes en aspectos de mantenimiento y conservación del mismo. En este sentido, el mantenimiento de las infraestructuras públicas previstas en el Plan Especial corresponderá al Ayuntamiento de Manzanares El Real, incorporándose como partida corriente en los sucesivos presupuestos municipales. Por otra parte, las conexiones de servicios urbanos y la mejora de la urbanización del tramo de vial junto al nuevo equipamiento educativo serán vinculadas al proyecto de ejecución de las obras del centro educativo, a ejecutar por la Consejería competente. El acuerdo entre Administraciones deberá ser formalizado en el correspondiente **convenio**.

Debe destacarse que desde hace tiempo se han venido manteniendo contactos entre el Ayuntamiento de Manzanares El Real y la Consejería de Educación e Investigación de la Comunidad de Madrid, con el objetivo de planificar la construcción de un nuevo centro escolar para paliar la urgente necesidad detectada en lo que se refiere a equipamientos educativos.

La viabilidad económica de la actuación de **ampliación del cementerio municipal** y de las obras de **adecuación del paso peatonal de la carretera M-608** queda garantizada por la existencia de presupuesto municipal para actuaciones, cumpliéndose los requisitos de objetivos de estabilidad presupuestaria.

Por otro lado la viabilidad de la **construcción del panteón familiar** queda determinada por la iniciativa particular de los promotores. En este sentido, la Casa del Infantado ha elaborado un proyecto básico de panteón familiar que ha sido presentado al Ayuntamiento de Manzanares El Real, constatándose así la

iniciativa para el desarrollo de esta actuación prevista. La Casa del Infantado posee recursos propios suficientes para hacer frente a los costes de las obras necesarias para la ejecución del panteón familiar.

### Capítulo 3. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

La legislación vigente establece la necesidad de evaluar la capacidad pública precisa a fin de asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas.

Partiendo de lo previsto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, se puede afirmar que el concepto de sostenibilidad económica hace referencia, en su concepción más amplia y sin perjuicio de su concreción posterior en base al tipo de actuación proyectada, a dos tipos de magnitudes:

- Magnitudes relativas a la transformación del suelo sobre el que se actúe, así como los correspondientes al proceso urbanizador en la medida que se imputen a la iniciativa municipal.
- Gastos derivados del mantenimiento de la urbanización, dotación de equipamientos públicos, su conservación así como la prestación de los servicios mínimos imprescindibles para la habitabilidad del ámbito objeto de estudio, en base a lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen Local.

El impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

En este caso hay dos administraciones afectadas, el **Ayuntamiento de Manzanares El Real** y la **Consejería de Educación e Investigación de la Comunidad de Madrid**, por lo que los costes derivados de la implantación, puesta en marcha y mantenimiento de la prestación del servicio deberán ser objeto de un Convenio específico entre las administraciones que deberá recoger y distribuir los costes y el impacto de las actuaciones a realizar. En este sentido, el presente informe se limita a señalar las pautas urbanísticas que deberá contemplar dicho Convenio.

El presente informe analiza el **impacto en las Haciendas Públicas afectadas** por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y edificaciones necesarias y la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, correspondientes a las actuaciones propuestas en el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales. Estas actuaciones consisten en la construcción de un nuevo centro educativo (incluyendo el acondicionamiento de la parcela y la mejora de la urbanización del tramo de vial donde se localiza), la ampliación del cementerio municipal existente, la adecuación del paso peatonal sobre la carretera M-608 y la construcción del panteón familiar de la Casa del Infantado.

La actuación prevista de **construcción del nuevo edificio destinado a centro educativo** quedará incluida en la partida que destina en sus presupuestos la **Comunidad de Madrid** para la ejecución de nuevos centros educativos.

La ejecución del **panteón familiar** de la Casa del Infantado no supone ninguna afección a las Haciendas Públicas, ya que tanto el coste de su construcción como el de su mantenimiento posterior corresponden íntegramente a los promotores privados.

Las actuaciones de **adecuación del paso peatonal sobre la carretera M-608** y de **ampliación del cementerio municipal** se ejecutarán a cargo del **Ayuntamiento de Manzanares El Real**. En este sentido, el presupuesto municipal de 2018 presenta una previsión de ingresos y de gastos por un importe de 9.110.249 €, cumpliendo los términos de equilibrio exigidos en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL). Los gastos corrientes previstos para el año 2018 serán 6.536.967 €, incluyendo un presupuesto para actuaciones por un importe total de 2.451.316 €, suficiente para asumir el coste de las actuaciones previstas.

El presupuesto aprobado cumple los requisitos de objetivos de estabilidad presupuestaria y regla de gasto y marca un porcentaje de deuda pública del 13,26% de los ingresos corrientes, por lo que puede asumir la inversión prevista en el Plan Especial de Equipamientos Municipales, **cumiéndose el objetivo de sostenibilidad**.



## Título V. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

## Capítulo 1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en la “Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo”, en los expedientes de aprobación de instrumentos de planeamiento deberán llevarse a cabo, además de los trámites previstos en la legislación urbanística, y los que sean preceptivos conforme a la legislación sectorial, una serie de trámites de carácter transversal indicados en el Informe emitido al respecto por la Subdirección General de Normativa Urbanística de la Dirección General de Urbanismo.

En este sentido, los expedientes de Planes Especiales deberán contener en su Memoria, los **análisis específicos del impacto** que la actuación que se pretende aprobar puede provocar en:

- La igualdad de género, entendida ésta como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
- La identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual.
- La infancia, la adolescencia y la familia.
- La justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al instrumento garantiza la accesibilidad y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En los siguientes capítulos del presente documento se analizan pormenorizadamente cada uno de los impactos de carácter transversal mencionados.

## Capítulo 2. ANÁLISIS DE LAS PROBLEMÁTICAS EN MATERIA DE IMPACTO DE GÉNERO EN EL PLAN ESPECIAL

En cuanto al impacto de género, se estima que las actuaciones previstas en el Plan Especial pueden afectar a la manera de percibir la seguridad en el espacio público, al transporte, a la movilidad y a la accesibilidad a espacios y servicios.

Como se ha comentado en capítulos anteriores, el objeto del Plan Especial es la autorización de la implantación y ejecución de un equipamiento educativo público y la regularización y optimización del conjunto de servicios funerarios existentes (cementerio y tanatorio), incluyendo la integración en el conjunto del espacio destinado al panteón familiar de la Casa del Infantado.

Para considerar los efectos de las propuestas contenidas en el presente Plan Especial se han analizado desde la perspectiva de género aquellos aspectos relacionados con los equipamientos, el transporte y la seguridad en el espacio público, tal como se describe de forma promenorizada en los siguientes epígrafes.

### 2.1. Equipamientos

En relación a los Equipamientos previstos en el presente Plan Especial se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- a) Accesibilidad, localización y distribución de los equipamientos en relación al transporte público.
- b) Localización, accesibilidad, calidad y precio, características urbanas de las nuevas zonas dotacionales.
- c) Regulaciones y normativas aplicables de los nuevos equipamientos vinculados a la vida cotidiana. Métodos de gestión para asegurar su integración progresiva en todos los barrios.
- d) Cuestiones de diseño: usos mixtos, iluminación adecuada, vigilancia natural desde ventanas y calles; diseño para uso nocturno. Diseño de las fachadas, tanto en accesos como en ventanas, que fomente la relación visual entre el interior y el exterior.
- e) Tener en cuenta las necesidades diferenciales de distintos grupos de mujeres y familias; mujeres cabeza de familia; personas mayores con poca movilidad; mujeres inmigrantes; mujeres maltratadas, etc.

### 2.2. Transporte

En relación al transporte en el ámbito del presente Plan Especial se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- a) Acceso a los distintos modos de transporte según el sexo.
- b) Acceso de las mujeres a los distintos modos de transporte según otros factores: nivel de renta, edad, raza, hijos, personas dependientes a su cargo.
- c) Número de viajes y tiempo de desplazamientos, por sexo.
- d) Trazado de los desplazamientos debidos a la «cadena de tareas». Diferencias entre los sexos.

- e) Trazado, rutas y frecuencia del transporte público, en relación a los patrones de movilidad de las mujeres que vinculan desplazamientos laborales con desplazamientos debidos a la vida cotidiana.
- f) Seguridad e inseguridad, real o percibida, en el transporte público, en las paradas, en los estacionamientos.
- g) Modos para aumentar la seguridad y la comodidad, para reducir el tiempo de desplazamiento, en particular al tiempo empleado en cambiar de un modo de transporte a otro, y de desplazarse entre los distintos lugares en que se realizan las actividades derivadas de combinar trabajo remunerado y trabajo en familia.

### 2.3. Seguridad en el espacio público

En relación a la percepción de la seguridad en el espacio público en el ámbito del presente Plan Especial se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- a) Identificar los lugares especialmente inseguros y las posibles soluciones de diseño (tanto para mejorar lugares ya construidos como para evitar la construcción futura de lugares similares, a través de acciones educativas para profesionales, como son las recomendaciones de diseño).
- b) Métodos participativos de investigación: marchas con mujeres locales en los lugares donde se ha demostrado que la forma urbana tiene mayor incidencia en la seguridad:
  - Espacios conflictivos con mayores niveles de inseguridad.
  - Espacios construidos según los principios del movimiento moderno, con espacios residuales entre los bloques que no tienen dominio visual ni uso ni responsabilidad de mantenimiento claros.
  - Trayectos entre las paradas de transporte público y los espacios residenciales. Seguridad de mujeres jóvenes y de personas mayores que no se desplazan en vehículo privado. Espacios de nadie que suponen atravesar espacios vacíos sin edificar; espacios vacíos entre edificios de oficinas distribuidos como un polígono o parque monofuncional.

## Capítulo 3. ANÁLISIS DE IMPACTOS

### 3.1. Impacto por razón de género

En el análisis del impacto por razón de género del Plan Especial de Equipamientos Municipales en el ámbito de Valdelospiés (Manzanares El Real), se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 30/2003 de 22 de marzo sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, en la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres y en el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad de Género y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.

Se entiende por impacto de género el efecto o resultado de las acciones planificadas sobre mujeres y hombres y por tanto, sobre la igualdad de género. Siempre que una intervención sea pertinente al género, habrá que continuar con el procedimiento de análisis de la misma, previendo el impacto de género que causará una vez ejecutada. La finalidad última de valorar el impacto de género es comprobar si las normas o planes tendrán resultados equivalentes para mujeres y hombres, reduciendo las desigualdades, o si, por el contrario, contribuirán a reproducir o aumentar las mismas. Así, el impacto de género puede ser de dos tipos:

- **Positivo:** Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado una reducción de las desigualdades y, en consecuencia, contribuirá al logro de la igualdad real entre hombres y mujeres.
- **Negativo:** Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado la reproducción o el aumento de las desigualdades entre mujeres y hombres.

Por otra parte, se considerará que el impacto es neutro cuando el proyecto de norma o plan no sea pertinente al género, es decir, cuando la categoría “género” no sea relevante para el desarrollo y aplicación de la norma o plan.

Para poder valorar si el efecto que puede causar una intervención en la igualdad de género es positivo o negativo, hay que seguir el siguiente procedimiento de análisis, recorriendo los siguientes pasos:

1. Lo primero que hay que hacer es averiguar si el ámbito de intervención regulado o planificado (en este caso la planificación urbanística) está afectado por algún mandato normativo y/o programático (leyes, planes,...) en materia de igualdad de género. Es decir, habrá que comprobar si la intervención analizada está obligada a cumplir algún mandato normativo (acciones positivas, transversalidad del principio de igualdad de género, corresponsabilidad, etc.). El mandato normativo puede estar contenido en una ley específica en materia de igualdad (leyes o/y planes de igualdad) o en una ley o plan sectorial que contenga algún mandato de género. En cualquier caso, es fundamental que la intervención se adecue al mandato de género dispuesto en la normativa sectorial y de igualdad, ya que ésta puede orientar sobre la forma en la que debe incluirse el objetivo de la igualdad y las medidas a desarrollar para conseguirlo.

2. El segundo paso, es hacer un análisis o diagnóstico de la situación inicial de mujeres y hombres respecto al ámbito de intervención regulado. La finalidad de este análisis es visibilizar e identificar desigualdades entre mujeres y hombres, que puedan afectar al acceso/control desigual a los recursos y/o servicios regulados, con el objeto de posibilitar la toma de decisiones respecto a las medidas a incluir en la intervención.
3. El tercer paso es comprobar el Grado de respuesta de la norma o plan a la desigualdad de género existente en el ámbito de intervención que se regula y a los mandatos de género normativos que le sean de aplicación.
4. El cuarto paso es el Concluir el tipo de impacto de género previsto tras la aplicación de la norma.

El presente Plan Especial de Equipamientos Municipales tiene como finalidad la autorización de la implantación y ejecución de un equipamiento educativo público y la regularización y optimización del conjunto de servicios funerarios existentes (cementerio y tanatorio), incluyendo la integración en el conjunto del espacio destinado al panteón familiar de la Casa del Infantado.

A continuación se indican algunas de las propuestas incluidas en la presente Memoria que inciden directamente en la evaluación del impacto de género:

- La posibilidad de implantación de un nuevo centro escolar en el municipio permitirá el acceso a la educación en el municipio a todos los niños sin diferencias de sexo.
- La mejora de las condiciones de accesibilidad peatonal a la zona de equipamientos desde el centro del pueblo mediante la adecuación del paso de la carretera M-608 constituye una mejora en lo relativo a la seguridad de los usuarios independientemente del género, y proporciona un mejor acceso de los diferentes colectivos a la zona de equipamientos de Valdelospiés, garantizando una presencia más segura en la red viaria de los diversos usuarios de la misma (mujeres, niños, ancianos, etc.).
- La mejora de las infraestructuras en la calle de la Paz (mejora de aceras, refuerzo del alumbrado público, etc), supone un aumento en las condiciones de seguridad para toda la población. El alumbrado público junto al nuevo centro escolar se proyectará de manera homogénea y evitando el deslumbramiento. Las luminarias, de tipo LED, se colocarán en las aceras uniformemente y en línea en el espacio de uso peatonal, garantizando la seguridad de todos sus usuarios y dificultando la aparición de comportamientos que atenten a la seguridad ciudadana.
- La ampliación prevista para el cementerio actual constituye un aumento de la dotación actual de este tipo de equipamiento sin distinción de género.
- Se dará continuidad a los itinerarios peatonales y se prevé la ampliación de la sección de la calle de la Paz junto al nuevo centro escolar, permitiendo la futura ubicación de una parada de autobús que facilite el acceso a mujeres, niños, ancianos y discapacitados. La acera principal, colindante con el centro educativo, tendrá un ancho de 5 metros permitiendo materializar un itinerario peatonal accesible.

La ejecución de las propuestas contenidas en el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales permitirá dotar de nuevos equipamientos a la población y mejorará las condiciones de movilidad y de seguridad para los usuarios de la vía pública, ya sean hombres o mujeres.



Por tanto, se considera que las propuestas contenidas en el Plan Especial de Equipamientos Municipales suponen un impacto positivo en materia de igualdad de género. En consecuencia, puede considerarse que este Plan Especial tiene un impacto **POSITIVO** sobre mujeres y hombres y por tanto, sobre la igualdad de género.

### 3.2. Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

Por otro lado, el Comité de los Derechos del Niño sugiere la elaboración de un informe de impacto en los siguientes casos:

- Nuevas leyes, reglamentos o resoluciones.
- Nuevas directrices o programas.
- Presupuestos u otras estimaciones financieras a nivel nacional, regional y local.
- Los cambios administrativos o gubernamentales a diversos niveles de la sociedad.

Para realizar el informe de impacto en la infancia conviene tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- El análisis se enriquecerá cuanto más amplio sea el **horizonte temporal** que se toma como referencia para la estimación de los efectos que puede llegar a tener la aprobación de la norma.
- Deben concentrarse los esfuerzos de análisis en aquellos efectos que previsiblemente pueden tener una **incidencia más relevante** en los niños, las niñas y sus familias.
- El impacto debe medirse como el efecto que tendría la aprobación de la norma respecto a la **situación actual** o, desde otra perspectiva, el impacto que previsiblemente se produciría en el futuro en caso de no aplicarse la propuesta normativa objeto de análisis.
- El análisis de impacto en la infancia debe centrarse de igual modo en los **beneficios** de la propuesta, en los posibles **perjuicios** y en los **costes**. Es posible que del análisis de un proyecto se concluya que pueden derivarse impactos negativos que se vean compensados por otros positivos que lleven a considerar que interese la aprobación de la propuesta normativa.
- Es importante remarcar la importancia del análisis de impacto especialmente en disposiciones normativas que, **aparentemente, no tienen una relación directa con la infancia y la adolescencia**. Piénsese en normativas que como las de carácter económico, laboral, de empleo, de Seguridad Social, etc. tienen un impacto clave sobre las familias de las que básicamente depende el acceso de sus hijos e hijas a los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas.

Puede afirmarse que el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales no supone merma alguna en la garantía de protección del menor, ni de la familia. Tal como se ha comentado en el apartado anterior, el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales tiene como finalidad la autorización de la implantación y ejecución de un equipamiento educativo público y la regularización y optimización del conjunto de servicios funerarios existentes (cementerio y tanatorio), incluyendo la integración en el conjunto del espacio destinado al panteón familiar de la Casa del Infanzado.

Por tanto, el objetivo de las propuestas del Plan Especial es sobre todo viabilizar la implantación de un nuevo centro educativo, respondiendo así a la demanda detectada en el municipio. Resulta evidente por tanto que la propuesta del presente Plan Especial supone una mejora en la dotación educativa para la infancia y la adolescencia. Sin la posibilidad de aumentar los equipamientos educativos, la población infantil y adolescente de Manzanares El Real se vería obligada a acudir a otros centros situados en otras localidades, lo cual incidiría negativamente tanto en los propios niños como en sus familias.

Además, las medidas concretas de mejora de infraestructuras planteadas por el Plan Especial constituyen también factores de impacto positivo para la infancia y la familia, ya que potencian los itinerarios peatonales seguros y mejoran la movilidad y accesibilidad de la población a la zona de equipamientos. En este sentido se consideran como actuaciones positivas para la infancia y la familia la adecuación del paso peatonal sobre la carretera M-608 y la mejora de la urbanización de la calle de la Paz ampliando el ancho de acera, reforzando el alumbrado público, posibilitando la colocación de bancos (lo que facilitará el uso de este itinerarios peatonal a las familias, especialmente a niños y ancianos), y habilitando la implantación de una futura parada de autobús.

Por otra parte, la ampliación del cementerio propuesta responde también a una necesidad existente en las familias de Manzanares El Real, ya que el cementerio actual se encuentra prácticamente colmatado, y se necesita más suelo para destinarlo a zona de enterramientos.

En consecuencia, puede considerarse que el Plan Especial de Equipamientos Municipales supone un impacto **POSITIVO** sobre la infancia, adolescencia y familia.

### 3.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género

El impacto por razón de orientación e identidad sexual queda regulado por la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Tiene por objeto establecer un marco normativo adecuado para garantizar el derecho de toda persona en la Comunidad de Madrid a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o identidad y/o expresión de género.

El apartado 2 del **Artículo 21** “Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género”, establece que:

*2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.*

En consecuencia se entiende que el presente Plan Especial, como norma de rango legal, tiene que incorporar dicho Informe de Impacto de Género.

Tal como se ha comentado en los apartados anteriores, el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales tiene como finalidad la autorización de la implantación y ejecución de un equipamiento educativo

público y la regularización y optimización del conjunto de servicios funerarios existentes (cementerio y tanatorio), incluyendo la integración en el conjunto del espacio destinado al panteón familiar de la Casa del Infanzado.

Estos objetivos de planificación no suponen discriminación alguna para los ciudadanos por su orientación sexual, identidad o expresión de género, ya que estas mejoras benefician a todos los colectivos sociales. Tanto la implantación de un nuevo centro educativo en el ámbito del Plan Especial como las actuaciones de mejora de la movilidad y la accesibilidad propuestas en su entorno constituyen un incremento de la calidad de vida para toda la población del municipio, sin distinción por su orientación sexual.

Por lo tanto, puede afirmarse que la presente disposición normativa no supone merma alguna en la garantía de protección de toda persona a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o identidad y/o expresión de género, ya que las propuestas contenidas en el presente Plan Especial se conciben como aspectos universales. En consecuencia, se considera que el Plan Especial de Equipamientos Municipales supone un impacto **POSITIVO** en materia de discriminación por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

### 3.4. Informe de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En el presente análisis se ha tenido en cuenta la Disposición Adicional Décima de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, la publicación posterior de la "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados", con aplicación en todo el ámbito nacional y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

De acuerdo a lo dispuesto en las citadas normativas, las garantías de accesibilidad se basan en los dos conceptos fundamentales siguientes:

- **Accesibilidad universal:** Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.
- **Diseño universal:** o diseño para todas las personas: Es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

Tal como se ha comentado en los apartados anteriores, el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales tiene como finalidad la autorización de la implantación y ejecución de un equipamiento educativo público y la regularización y optimización del conjunto de servicios funerarios existentes (cementerio y tanatorio), incluyendo la integración en el conjunto del espacio destinado al panteón familiar de la Casa del Infanzado.

Las propuestas contenidas en el presente Plan Especial de Equipamientos Municipales incluyen los criterios sobre la accesibilidad y supresión de barreras siguientes:

- La futura implantación del edificio del nuevo centro escolar se realizará conforme a lo exigido en la legislación de aplicación en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad)
- Se propone la mejora de las condiciones de accesibilidad peatonal a la zona de equipamientos desde el centro del pueblo mediante la adecuación del paso de la carretera M-608, proporcionando un mejor acceso de la población a la zona de equipamientos de Valdelospiés. La adecuación del paso de la carretera contempla las siguientes actuaciones en materia de accesibilidad:
  - Desplazamiento del paso de peatones tipo cebra hacia el Este, alejándolo unos metros de la Glorieta del Montañero con objeto de favorecer la visibilidad en la salida de la misma.
  - Implantación del nuevo paso de peatones con reductor trapezoidal de velocidad (meseta).
  - Semaforización del paso de peatones intermitente que permita la luz roja de detención de vehículos con pulsador de acción manual.
  - Instalación de elementos físicos y sonoros de reducción de velocidad, como Bandas Transversales de Alerta (B.T.A.), en la aproximación al paso peatonal desde el sentido Este (donde los vehículos llegan a mayor velocidad)
  - Instalación de un vallado de seguridad que impida el cruce de la carretera por lugar distinto del paso de peatones propuesto, con el fin de redirigir a los peatones hacia el nuevo paso en condiciones de seguridad adecuadas.
  - Acondicionamiento del acceso peatonal al nuevo paso de peatones previsto, incluyendo la pavimentación de la extensión del itinerario peatonal existente. De este modo se garantizará la continuidad del acceso peatonal desde el centro de Manzanares El Real, a través del vial peatonal existente sobre el puente viejo, atravesando la carretera por el nuevo paso previsto y continuando el itinerario por las aceras de la calle de la Paz hasta los equipamientos previstos.
  - Se propone, igualmente, un tratamiento paisajístico del conjunto de la travesía, especialmente en la zona más próxima a la glorieta, que facilite su percepción como travesía urbana (y no como carretera interurbana), mediante el tratamiento de arcenes y cunetas, e incorporando líneas de arbolado y ajardinamiento.

- Se propone la supresión de los accesos rodados directos a la carretera M-608 desde las parcelas situadas al sureste de la glorieta.
- Se propone un refuerzo de la parada de autobús existente en la Glorieta del Montañero y su mejor vinculación con el itinerario peatonal propuesto.
- La mejora de la urbanización en la calle de la Paz supone un aumento en las condiciones de accesibilidad para toda la población. Se prevé ampliar la sección actual de la calle en el tramo situado frente al nuevo equipamiento educativo (9 m.) hasta los veinte metros de anchura, ejecutando junto al equipamiento previsto una acera de 5 m y una banda de aparcamientos en batería de 5 m., más 1 m. adicional para ampliación de la calzada existente. Asimismo, se dotará a la calle de mobiliario urbano (bancos, papeleras y aparcabicicletas).
- Para mejorar la accesibilidad a la zona se completará la red de alumbrado público existente en la calle, añadiendo nuevas farolas en la acera correspondiente al nuevo equipamiento educativo. El alumbrado público junto al nuevo centro escolar se proyectará de manera homogénea y evitando el deslumbramiento. Las luminarias, de tipo LED, se colocarán en las aceras uniformemente y en línea en el espacio de uso peatonal, garantizando la seguridad de todos sus usuarios y dificultando la aparición de comportamientos que atenten a la seguridad ciudadana. El nuevo alumbrado será eficiente energéticamente, de modo que permita reducir los costes de mantenimiento en función de su durabilidad, cumpliendo con los requisitos de iluminación requeridos por el tipo de vía y condiciones de seguridad.
- Se prevé la ampliación de la sección de la calle de la Paz junto al nuevo centro escolar, permitiendo la futura ubicación de una parada de autobús que facilite el acceso a mujeres, niños, ancianos y discapacitados. La acera principal, colindante con el centro educativo, tendrá un ancho de 5 metros permitiendo materializar un itinerario peatonal accesible. A día de hoy existe una parada de autobús en la Glorieta del Montañero, para la que se propone su refuerzo y su mejor vinculación con el itinerario peatonal propuesto.
- En cuanto a la accesibilidad ciclista, se prevé la instalación de aparcabici frente al futuro centro escolar, con el fin de fomentar este medio de transporte sostenible.
- Se contemplará la correcta accesibilidad de todos los posibles usuarios de la vía pública, particularmente la de aquellos que padezcan algún tipo de discapacidad, eliminando barreras e incorporando texturas y cuantas medidas se consideren necesarias. Se proporcionará la máxima accesibilidad y oportunidades al peatón, en condiciones de seguridad, comodidad y confort ambiental, garantizando el acceso y conexión a los puntos generadores de tráfico peatonal y evitando los conflictos entre vehículos y peatones. Se definirá la señalización vertical y horizontal adecuada a la vía, así como los pasos de peatones (pasos de peatones con barbacana para minusválidos y loseta especial para invidentes), todo ello de acuerdo con la Normativa de Supresión de Barreras Arquitectónicas:

- Cualquier elemento o instalación se situará de forma que no obstaculice ni la circulación rodada o peatonal. En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento y una altura libre de paso no inferior a 2,20 m. No presentará escalones aislados ni resaltes. La pendiente transversal máxima será del 2% y la longitudinal máxima será del 6%.
- Se dará continuidad a los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular.
- No debe darse la existencia de bolardos, bancos o postes que reduzcan la anchura mínima exigida, ni la presencia de farolas, voladizos o señalización que impidan la altura mínima.
- Se resaltarán puntos de interés tales como carteles informativos de los itinerarios, utilizando luces directas sobre ellos, sin producir reflejos ni deslumbramientos, para facilitar su localización y visualización.
- Se dispondrá un sistema de señalización y comunicación que contenga elementos visuales, sonoros o táctiles, a disposición de las personas en los espacios públicos urbanizados para garantizar el acceso a la información.
- Los pasos de peatones (con barbacana para minusválidos y loseta especial para invidentes) deben mantener la continuidad del recorrido peatonal, ya que sirven de conexión entre los distintos itinerarios.
- El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.
- Las rejillas, alcorques (en su caso) y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, próximas a la línea de fachada o parcela y enrasadas con el pavimento circundante.
- El ancho de la acera posibilita la colocación de bancos y facilita el acceso de este itinerario peatonal a todo tipo de colectivos.

Por tanto, el Plan Especial de Equipamientos Municipales garantiza el cumplimiento de los requisitos establecidos en el vigente marco normativo en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras, tanto a nivel estatal como autonómico.

En resumen, las propuestas del Plan Especial de Equipamientos Municipales suponen una mejora de la accesibilidad y movilidad universal en el ámbito de Valdelospiés. Por tanto, resulta evidente que las propuestas garantizarán la accesibilidad de menores, ancianos y personas discapacitadas, por lo que la repercusión del presente Plan Especial de Equipamientos Municipales será **POSITIVO** en materia de accesibilidad y supresión de barreras.



## Título VI. PLANOS

## Capítulo 1. RELACIÓN DE PLANOS DEL PLAN ESPECIAL

Junto a esta Memoria se aporta una serie de **planos** que constituyen la documentación gráfica del presente Plan Especial de Equipamientos Municipales en el ámbito de Valdelospiés (Manzanares El Real).

A continuación se muestra una tabla con la relación de los planos contenidos en el Plan Especial, señalando su número identificativo, escala y título.

INDICE DE PLANOS		
Nº PLANO	Escala	TÍTULO DEL PLANO
P-01	1/7.500	Localización
P-02	1/7.500	Ortofografía
P-03	1/7.500	Planeamiento vigente. NNSS 1976
P-04.1	1/7.500	Zonificación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares
P-04.2	1/7.500	Parque Regional. Áreas a ordenar por el Planeamiento Urbanístico
P-05	1/1.500	Estado actual del ámbito sobre fotografía aérea
P-06	1/1.500	Accesos y servicios urbanos
P-07	1/1.500	Estructura catastral
P-08	1/1.000	Propuesta de ordenación. Superficies y cotas
P-09	1/1.000	Zonificación
P-10	1/400	Propuesta de adecuación del paso peatonal sobre la carretera M-608
P-11	1/1.000	Levantamiento topográfico
P-12.1	sin escala	Documentación fotográfica
P-12.2	sin escala	Documentación fotográfica
P-12.3	sin escala	Documentación fotográfica

Tabla 26. Índice de planos del Plan Especial de Equipamientos Municipales