



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 26 DE ENERO DE 2022, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MANZANARES EL REAL.

Con fecha de 6 de septiembre de 2018, el Ayuntamiento de Manzanares El Real presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan de General de Ordenación Urbana.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 15 de abril de 2021, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático (actual Dirección General de Descarbonización y Transición Energética) emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 14 de enero de 2022, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Manzanares El Real, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados la propuesta, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 26 de enero de 2022,

ACUERDA

PRIMERO.- Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Dar traslado al Ayuntamiento de Manzanares El Real del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



TERCERO.- El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

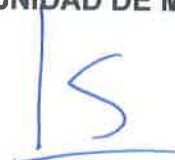
Madrid, a 26 de enero de 2022.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA,**

**LA PRESIDENTA
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**



Paloma Martín Martín



Isabel Díaz Ayuso

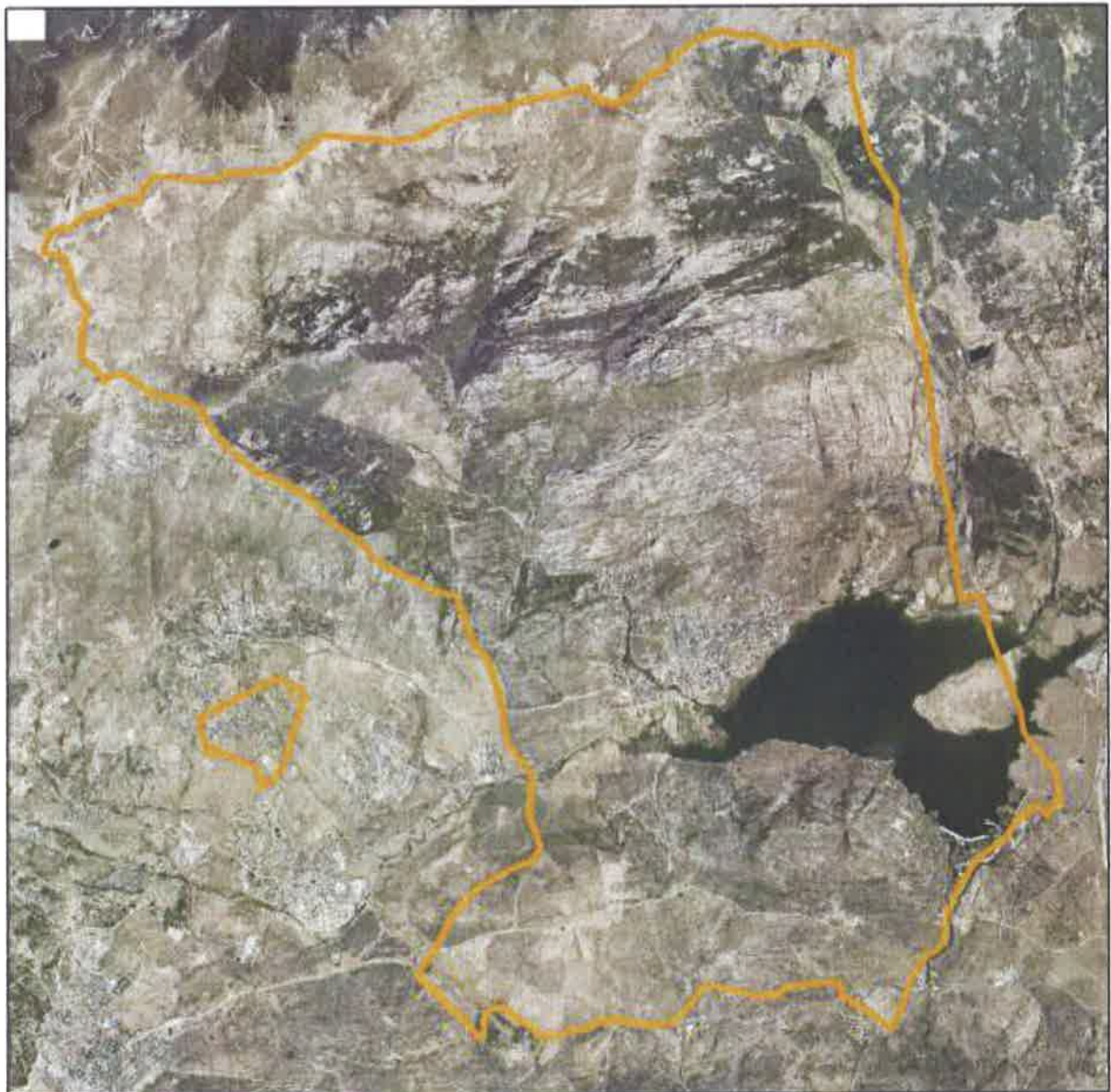
**COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO**
Reunión de 26 ENE 2022
APROBADO
EL VICECONSEJERO DE ASUNTOS JURÍDICOS Y
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO DE GOBIERNO



Fabio Pascua Mateo



INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MANZANARES EL REAL



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**



ÍNDICE

- <i>Ficha resumen</i>	2
- <i>Legislación aplicable</i>	3
- <i>Antecedentes</i>	5
- <i>Informe</i>	6
0.- <i>Encuadre Territorial y Estructura Urbana</i>	6
0.1.- <i>Espacios Protegidos y Afecciones ambientales</i>	9
0.2.- <i>Evolución histórica de la estructura urbana</i>	18
1.- <i>Planeamiento vigente</i>	22
1.1.- <i>Capacidad actual del planeamiento vigente</i>	26
2.- <i>Propuesta del Avance</i>	27
2.1.- <i>Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe</i>	27
2.2.- <i>Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU</i>	28
2.3.- <i>Alternativa Elegida: Parámetros urbanísticos</i>	31
2.3.1.- <i>Alternativas propuestas.</i>	31
2.4.- <i>Clasificación y categorías del suelo</i>	34
2.4.1.- <i>Suelo Urbano</i>	35
2.4.2.- <i>Suelo Urbanizable</i>	37
2.4.3.- <i>Suelo No Urbanizable de Protección</i>	38
2.4.4.- <i>Sistema de Redes</i>	39
3.- <i>Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico-Informe Previo de Análisis Ambiental</i>	45
3.1.- <i>Informes sectoriales y participación pública</i>	45
4.- <i>Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida</i>	53
4.1.- <i>Datos demográficos</i>	53
4.2.- <i>Evolución del Parque Inmobiliario</i>	54
4.3.- <i>Comparativa del crecimiento de la población y la vivienda</i>	55
5.- <i>Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU</i>	57
5.1.- <i>Datos demográficos, necesidades y demanda de vivienda</i>	58
5.2.- <i>Consideraciones en relación con el Área Homogénea AH-2 propuesta por el Avance</i>	63
6.- CONCLUSIÓN	67

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49**ANEXOS**

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



70

FICHA RESUMEN PROPUESTA DE INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PGOU DE MANZANARES EL REAL

■ Planeamiento vigente y propuesta:

- El planeamiento vigente del municipio son las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por Orden del Ministerio de la Vivienda de 3 de febrero de 1977 y publicadas en el B.O.E. de 15 de febrero de 1977. No obstante, se han desarrollado varios planes parciales atendiendo a la Ley del Suelo de 1956, como son los de Peña el Gato y Castillo Real, aprobados definitivamente el 21 de junio de 1967, o el de La Ponderosa (en el enclave de Los Berrocales) y el de Las Rocas, aprobados el 11 de julio de 1967 y el 26 de julio de 1968 respectivamente.
- La Alternativa elegida por el Avance clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable de protección. En cuanto al urbanizable, mantiene el sector (SUR-1) del antiguo Polígono P-19, y en el enclave en el que se sitúa la urbanización de La Ponderosa, delimita dos sectores de suelo urbanizable sectorizado. La previsión del Avance son 803 nuevas viviendas en suelo urbanizable y, mientras que en el suelo urbano no consolidado prevé 179 viviendas.
- El Avance no realiza ningún análisis sobre el número de viviendas por desarrollar. Debido a esta carencia, se ha realizado un análisis visual de los fotogramas digitales de los vuelos PNOA RGB de 2020 para determinar, en una primera aproximación, el número de parcelas residenciales unifamiliares vacantes existentes a dicha fecha en el suelo urbano. Dicho análisis no ha tenido en cuenta el polígono P-19, que el Avance clasifica como suelo urbanizable sectorizado, así como las zonas de los polígonos P-6 y P-20 que el Avance clasifica como suelo urbano no consolidado. El análisis ha determinado que se dispone de una capacidad residual vacante que se situaría entre 165 y 200 viviendas en el suelo urbano.

■ Evolución de la población y la vivienda; Capacidad residual y necesidades:

- Según los datos disponibles a fecha de 2020, la población actual de Manzanares El Real ha pasado de 1.711 habitantes en 1985 a 8.936 en 2020 con un crecimiento en torno al 422% en 35 años, con un crecimiento medio anual de aproximadamente 207 hab/año. Sin embargo, realizando este mismo análisis por periodos, se observa que entre 1985 y 1999 se han generado crecimientos anuales medios de unos 124 hab/año; entre 2000 y 2008, los crecimientos medios anuales son de unos 386 hab/año; y entre 2009 y 2020 el crecimiento ha sido de aproximadamente 154 hab/año. Los datos de estos tres periodos nos dan un incremento medio ponderado entre 1985 - 2020 de aproximadamente 221 hab/año.
- El Avance hace una proyección de crecimiento de 2.272 habitantes, pero según el análisis anterior por periodos, una horquilla que iría entre los 1.500 y los 1.800 habitantes de incremento de población para los próximos diez años, parece una hipótesis más plausible dada la situación económica actual. Teniendo en cuenta, por lo tanto, la referencia la horquilla que se ha planteado anteriormente de 1.500 a 1.800 nuevos habitantes en los próximos diez años, las necesidades de vivienda (según el ratio 2,57 hab/viv.) estaría entre las 584 y las 700 viviendas.
- Si se tiene en cuenta la capacidad residual existente (entre 165 y 200 viviendas), junto a las viviendas propuestas en el suelo urbano no consolidado que no se ha tenido en cuenta a la hora de analizar dicha capacidad vacante (zonas de los Polígonos 6 y 20) y que suponen 103 viviendas, así como las 370 viviendas propuestas en el sector SUR-1 (antiguo polígono P-19) del suelo urbanizable sectorizado, obtendríamos una horquilla entre 638 y 673 viviendas. Si a estas cifras se le añade el paulatino incremento en la sustitución de viviendas secundarias por principales, se considera que estos datos son suficientes para dar respuesta a la previsible demanda de viviendas que se producirán en los próximos años en el municipio de Manzanares El Real.

■ Resumen de conclusiones:

- Debe realizarse un estudio exhaustivo de la capacidad residual vacante en el actual suelo urbano y tener en cuenta sus conclusiones, para poder determinar las necesidades de nuevas viviendas y, por lo tanto, la clasificación de ámbitos y sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado.
- En relación con las zonas del "Núcleo de Manzanares El Real y Urbanizaciones" que se señalan en el Informe Previo de Análisis Ambiental y según lo establecido en el artículo 22.2. de la Ley del PRCAM, se zonificarán como zonas P.
- De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental (página 24), y teniendo en cuenta la capacidad residual vacante en suelo urbano y las propuestas de nuevas viviendas del Avance en el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado, así como a los elevados ritmos de sustitución de viviendas secundarias por principales acaecidos en los últimos años, se deberán desclasificar los sectores SUR-2 y SUR-3 del Suelo Urbanizable y se clasificarán como suelo protegido.
- Con respecto al Polígono 11 "Las Rocas", se deberá revisar el planteamiento que hace el Avance para el ámbito del antiguo Polígono 11, en cuanto al número de plantas y altura de la edificación o de cornisa, además de la localización de los aprovechamientos lucrativos residenciales en la zona del afloramiento rocoso, atendiendo a lo dispuesto en la Orden 1316/2012, de 10 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se deniega la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Manzanares el Real en el ámbito del polígono 11, Plan Parcial "Las Rocas".



Nº Expediente RGE: 10/269101.9/18
Fecha de Entrada: 28/08/2018
Reur: 93558

ASUNTO:

Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real.

REMITENTE:

Ayuntamiento de Manzanares El Real

TRAMITACIÓN:

- | | |
|---|------------|
| • Información Pública Avance | 23/07/2018 |
| • Solicitud de Informe de Impacto Territorial | 28/08/2018 |
| • Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad ¹ | 05/09/2018 |
| • Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental) | 15/04/2021 |

LEGISLACIÓN APLICABLE:

De acuerdo con lo previsto en el art. 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial "analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualesquiera otro aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid".

Para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001.

En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 9/2001. Las determinaciones mínimas contenidas en un avance han de corresponder a las "determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística" definidas en los arts. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que "definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro", tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general también deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, 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, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y se adapta a los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv



¹ Actual Dirección General de Modernización y Transición Energética (15/04/2021, de 17 de noviembre).

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar “en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte” (artículo 3 de la Ley 9/2001), sobre todo relacionado con el propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuados que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos 36 y siguientes de la citada Ley, que determina “las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral”, procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su artículo 12 que suprime el apartado 3 del artículo 91 de la Ley 9/2001 del suelo, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, “un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

En cuanto al documento de alcance del estudio ambiental estratégico, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental, conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en esta Consejería con fecha 28/08/2018 y número de registro de entrada 10/269101.9/18, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración. Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige “la presente Ley para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico (art.10 de la Ley 3/2007)”. Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería GDUR - Gestión Documental de Urbanismo.

ANTECEDENTES:

El Pleno del Manzanares El Real celebrado el día 5 de julio de 2018, acuerda “someter los documentos denominados “Documento de Avance”, del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real, a información pública por un período de noventa y dos días hábiles”. La publicación del acuerdo de Pleno se realiza en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 174, lunes 23 de julio de 2018, con lo que se inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 21 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 28 de agosto de 2018 y número de registro 10/269101.9/18 el Excmo. Ayuntamiento de Manzanares El Real solicita, emisión simultánea del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y del Informe de Impacto Territorial para el Avance del Plan General, a la entonces Dirección General de Urbanismo y Suelo (actualmente Dirección General de Urbanismo), de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio) y la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162

Tras analizar el expediente, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.

Con número de registro de salida 10/276658.9/18 y fecha 5 de septiembre de 2018, la Dirección General de Urbanismo y Suelo, como órgano sustantivo, remite a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad el documento de avance y documento inicial estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como se indica en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 5 de septiembre de 2018 y número de registro de salida 0/276659.9/18, la Dirección General de Urbanismo y Suelo remite al Ayuntamiento de Manzanares El Real escrito en el que se indica que a fecha del citado escrito, no se ha formalizado el plazo de información pública, por lo que el Ayuntamiento deberá aportar las sugerencias recibidas tras la finalización del periodo de información pública.

Con número de registro 10/063538.1/18 y fecha de 13 de septiembre de 2018, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, comunica al Ayuntamiento de Manzanares El Real que examinada la documentación remitida, se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental, de modo que con fecha 6 de septiembre de 2018 se inicia la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real.

Con número de registro de entrada 10/021977.9/19 y fecha de 31 de enero de 2019, el Ayuntamiento de Manzanares El Real remite a la Dirección General de Urbanismo y Suelo las sugerencias recibidas tras la finalización del periodo de información pública.

Con fecha de 15 de abril de 2021 y número de registro 10/179383.9/21, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático (actual Dirección General de Descarbonización y Transición Energética) emite el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y según lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

INFORME:

0.- *Encuadre Territorial y Estructura Urbana*

El municipio de Manzanares El Real se localiza junto al Embalse de Santillana y a los pies de la Sierra de Guadarrama, en la zona norte de la Comunidad. La distancia con respecto a la ciudad de Madrid es de unos 52 km aproximadamente.

Con una extensión de 127,80 Km², Manzanares El Real presenta una altitud media de 908 metros, y el término municipal se estructura entre dos elevaciones que se sitúan al norte y sur del Embalse de Santillana: El macizo de La Pedriza (siendo las Torres de Pedriza con 2.030 metros su máxima elevación) y el afloramiento de la Cabeza de Manzanares al sur, con 1.136 metros. No obstante, la variación altitudinal continúa hacia el norte, hacia la zona de Cuerda Larga y la Sierra del Francés, alcanzando la máxima altitud del término municipal en el Pico de Cabeza de Hierro Mayor con 2.380 metros.

Desde el punto de vista ambiental, Manzanares El Real queda determinado por la estructura topográfica existente, encuadrándose entre la fosa tectónica o *graben* de Guadalix (en la que se sitúa el Embalse de Santillana y el núcleo urbano) y el bloque elevado o *horn* de la Sierra del Francés y Cuerda Larga. Además, por el sur del embalse se eleva el batallito de Cabeza de Hierro Mayor.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.es a través de

mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**

Su situación, por tanto, y la importancia de la riqueza natural en la que se ubica el municipio, supone que la totalidad del término municipal se integre dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, mientras que buena parte del municipio también queda integrado dentro del Parque Nacional del Guadarrama.

El paisaje del término municipal, por lo tanto, queda determinado por dicha estructura topográfica, de modo que el manejo tradicional de los usos del suelo (con aprovechamiento ganadero y forestal) está en relación con la distinta altitud que se registra en el término municipal. Así, en las zonas más bajas, el paisaje se identifica por una estructura en *bocage*, caracterizada por la alternancia de parcelas agrícolas o de pasto separadas por muros de piedra o setos vivos, que conviven con importantes manchas de encinar. Por el contrario, las zonas más elevadas cuentan con pastos de montaña y áreas de brezal y matorral, mientras que en las áreas con topografía más quebrada y en las que no aparece la roca desnuda, se asientan grandes parcelas forestales de coníferas, salpicadas de pequeñas manchas de robledal.

Su término municipal linda con los de: Rascafría por el norte (así como con el de San Ildefonso en la provincia de Segovia); con Soto del Real por el este; con Colmenar Viejo por el sur; y con El Boalo y Navacerrada por el oeste.

El municipio presenta un núcleo de población, que se corresponde con el casco urbano de Manzanares El Real y un asentamiento (la Urbanización de la Ponderosa) que se ubica aislado entre los términos municipales de El Boalo, Moralarzal y Becerril de la Sierra.





*Término municipal de Manzanares El Real sobre base topográfica 1:50.000 y sobre ortofotografía de 2019
Fig. Elaboración propia a partir de los datos del Visor Plano: IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**



En la imagen siguiente puede observarse la estructura topográfica del término municipal, con el Embalse de Santillana, el afloramiento de Cabeza de Manzanares al sur de éste, y el gran bloque elevado o *horst* de la Pedriza, Sierra del Francés y Cuerda Larga. Del mismo modo, puede observarse la red hidrográfica que se estructura en base al río Manzanares y los diferentes arroyos que vierten en él, como el arroyo del Cuerno, arroyo de Valdemartín o arroyo de la Berzosa, procedentes de la escorrentía de la Sierra del Francés. Mientras, el arroyo de los Hoyos, vierte en el río justo antes de llegar a la famosa Charca Verde, mientras que a la altura de Canto Cochino, el Manzanares confluye con el arroyo de la Majadilla.



Término municipal de Manzanares El Real sobre Modelo Digital del Terreno y base topográfica 1:50.000
Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Planea. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**



0.1.- Espacios Protegidos y Afecciones Ambientales

El conjunto de características geológicas, geomorfológicas y naturales, hace que Manzanares El Real presente unos valores ambientales y paisajísticos muy importantes, quedando afectado su término municipal por los diferentes espacios protegidos y afecciones ambientales que pueden observarse en el cuadro siguiente:

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

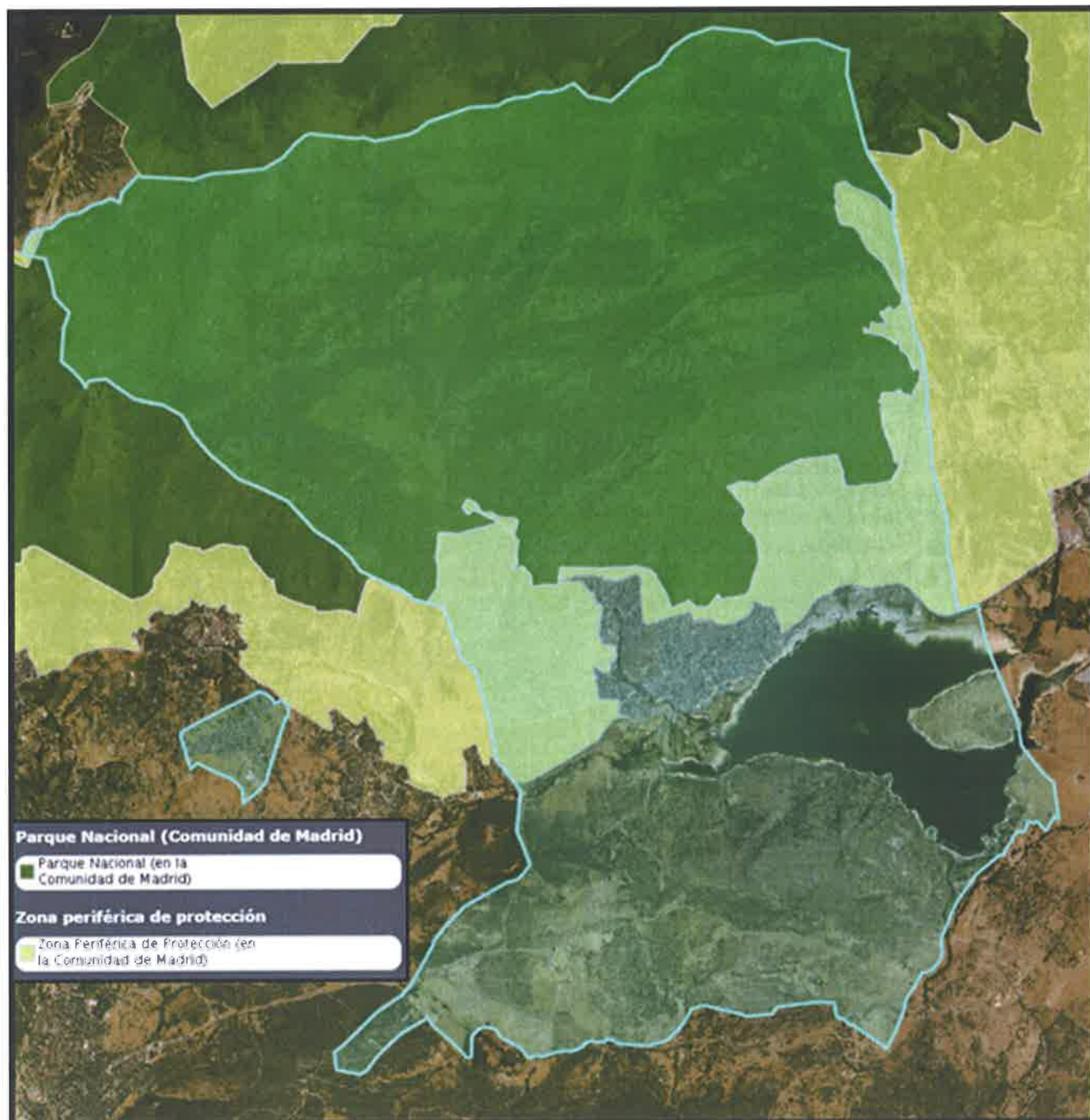
Espacios Protegidos y Afecciones Ambientales de Manzanares El Real
Fte. Memoria de Información del Avance del PGOU de Manzanares El Real

- ⇒ La zona al norte del Embalse y del casco urbano del término municipal de Manzanares El Real, se encuentra dentro del **Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y de la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional**. Fue declarado según Ley 7/2013, de 25 de junio, que establece los objetivos del Parque Nacional y su ámbito territorial en las Comunidades Autónomas de Madrid y Castilla, así como la zona periférica de protección y el área de influencia socioeconómica.

Posteriormente, el Decreto 18/2020, de 11 de febrero, del Consejo de Gobierno, aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid. Dicho PRUG delimita la siguiente zonificación:

- Zona de reserva
- Zona de uso restringido - A su vez dividida en zonas A, B y C
- Zona de uso moderado - A su vez dividida en zonas A, B, C y D
- Zona de uso especial





Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama sobre el término municipal de Manzanares El Real
 Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

La Disposición Derogatoria Única del PRUG, establece que “Se derogan todas las normas de igual o inferior rango que contradigan lo establecido en este decreto, y en concreto:

a) El Decreto 178/2002, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de la Cumbre, Circo y Lagunas de Peñalara y su Área de Influencia Socioeconómica. Hasta que, de acuerdo con la disposición final segunda, se desarrolle el presente decreto en lo que se refiere a la ordenación del área de influencia socioeconómica del parque natural, se mantendrán en vigor los artículos del Decreto 178/2002, de 14 de noviembre, relativos a esta materia. COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**



b) El Acuerdo de 22 de mayo de 2003, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Cumbre, Circo y Lagunas de Peñalara.

c) El Acuerdo del Consejo de Gobierno de 19 de octubre de 1995, relativo a la revisión del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, en lo que se afecta al ámbito del Parque Nacional”.

Según el PRUG, Manzanares el Real incluye las siguientes zonas, tal y como se señala en el Anexo II Fichas Descriptivas de la Zonificación, del INDICE DE ANEXOS PRUG DEL PARQUE NACIONAL DE LA SIERRA DE GUADARRAMA:

- Zona de Uso Restringido Tipo A:
 - ✓ *Cuerda Larga y laderas del Macizo de Cabezas de Hierro*
 - ✓ *Ribera del Manzanares*
 - ✓ *Laguna del Lomo*

- Zona de Uso Restringido Tipo B:
 - ✓ *Las Losillas - Los Chorros*
 - ✓ *Las zetas- Arroyo Berzoso*
 - ✓ *La Maliciosa - Sierra de Porrones*
 - ✓ *La Pedriza*

- Zona de Uso Restringido Tipo C:
 - ✓ *Las Zetas*
 - ✓ *Hueco de San Blas Interior*

- Zona de Uso Moderado Tipo A:
 - ✓ *La Solana – La Garganta*

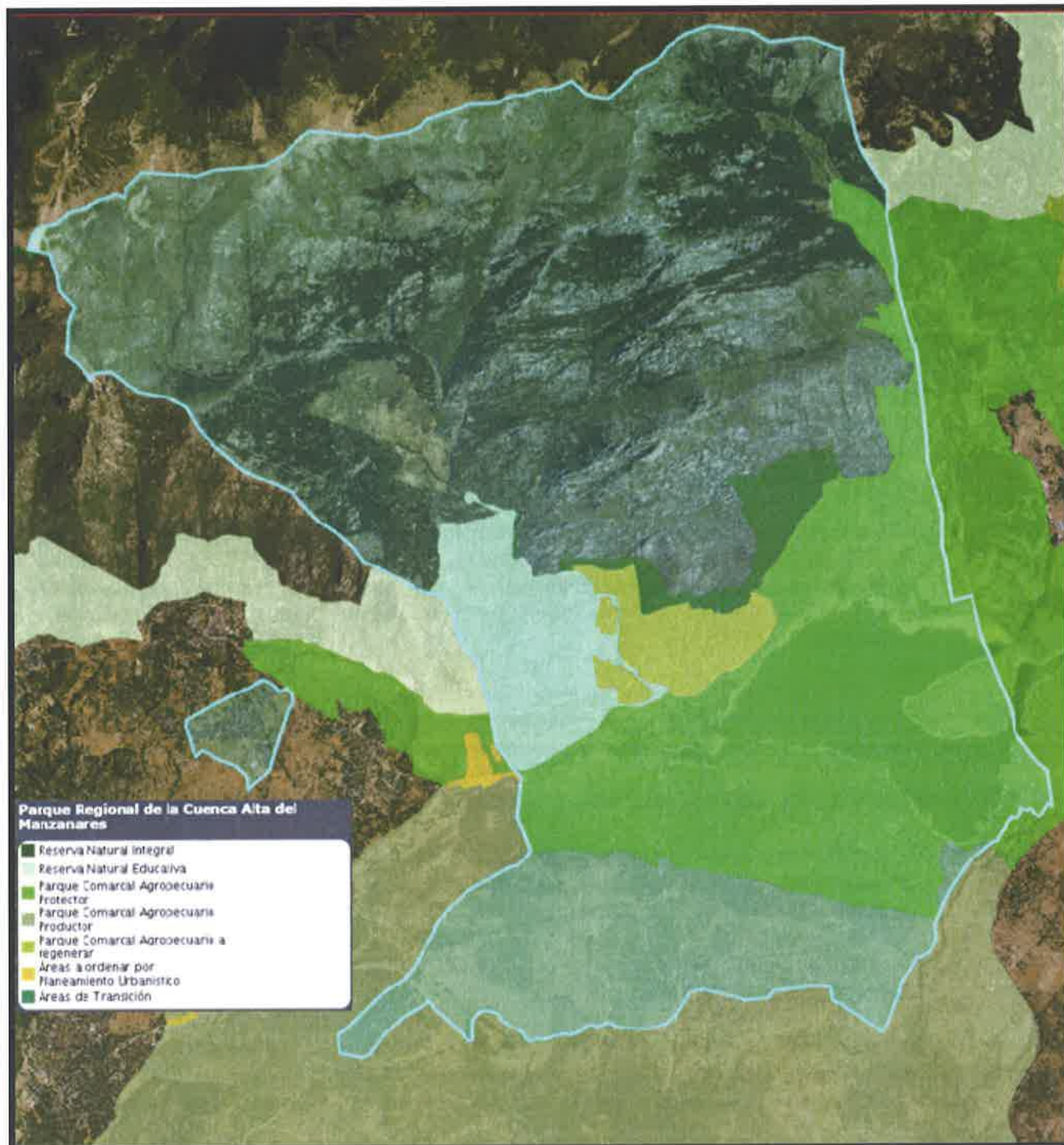
- Zona de Uso Moderado Tipo B:
 - ✓ *Entorno del Refugio Giner de los Ríos*

- Zona de Uso Moderado Tipo C:
 - ✓ *Finca de la Garganta*

- Zona de Uso Moderado Tipo D:
 - ✓ *El Jalarón - Antigua Cantera*

- Zona de Uso Especial
 - ✓ *Antena de comunicaciones Collado de los Pastores*
 - ✓ *Casas Forestales de Canto Cochino*
 - ✓ *Vivero de la Charca Verde*
 - ✓ *Inmueble ligado a uso ganadero en el paraje de El Jaralón*
 - ✓ *Inmueble ligado a uso ganadero en el paraje de La Garganta de la Solana I*
 - ✓ *Inmueble ligado a uso ganadero en el paraje de la Garganta de la Solana II*





**Zonificación según PRUG del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares
en el término de Manzanares El Real**

Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

- ⇒ Como puede observarse en la imagen anterior, la totalidad del término municipal de Manzanares El Real, a excepción del enclave en el que se ubica la urbanización de La Ponderosa, se incluye en el **Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares**. Su declaración se realizó a través de la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, produciéndose diversas ampliaciones que hacen que su extensión total sea de 52.800 hectáreas.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

El Plan Rector de Uso y Gestión, que recoge su zonificación y delimita áreas de diferente utilización, se plasma mediante Orden de 28 de mayo de 1987, que el 1 de mayo de 2005, siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**



Tras la declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, se producen una serie de modificaciones en el Parque Regional que implican la redistribución y/o desclasificación, como ámbito territorial del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, los terrenos del mismo incorporados al Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, tal y como se señala en artículo 10 de la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, que modificó parcialmente la Ley que creó el Parque Regional. De este modo, la franja norte del término municipal se incluye en el Parque Nacional mientras que el resto se engloba en el Parque Regional.

Según el PRUG, el término municipal de Manzanares el Real incluye las siguientes zonas dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares:

- **Zona de Reserva Natural:** Conforman esta zona las áreas de mayor valor ambiental.
 - ✓ *Reserva Natural Integral A1: Conforman, dentro del término municipal, las zonas del Parque Regional situadas al norte casco urbano y del Embalse de Santillana que no forman parte del Parque Nacional, y que coinciden con la Zona Periférica de Protección de éste.*
 - ✓ *Reserva Natural Educativa A2: Están incluidos los terrenos del Parque Regional situados al oeste del casco urbano (área en el que se ubica el Centro de Educación Ambiental, aparcamiento y la pista GR-14 que sube hasta Canto Cochino) que no forman parte del Parque Nacional, pero coinciden con su Zona Periférica de Protección.*
- **Zona de Parque Comarcal Agropecuario:** Son terrenos fuera del Parque Nacional y de su Zona Periférica de Protección, que incluyen las zonas del Parque Regional que presentan valores altos o medios, pero no incluyen ecosistemas suficientemente conservados. Sin embargo, presentan áreas de alto o medio valor productivo e incluyen ecosistemas modificados por usos tradicionales.
 - ✓ *Parque Comarcal Agropecuario Protector B1: Se corresponden con la zona al sur del Embalse y hasta la Cañada Real Segoviana o de las Merinas (al sur del cerro Cabeza de Manzanares) y con la zona al este del casco urbano y al norte del Embalse.*
 - ✓ *Parque Comarcal Agropecuario Productor B2: Incluye todos los terrenos al sur de la Cañada Real Segoviana.*
- **Áreas a ordenar por el Planeamiento Urbanístico (P):** Son las zonas para el crecimiento racional de los municipios e incluyen, en el caso de Manzanares El Real, el casco urbano y las urbanizaciones situadas entre río Manzanares y la entrada al Parque Nacional.

⇒ La Red Natura 2000 consta de áreas naturales de alto valor ecológico a nivel de la Unión Europa y consta de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), declaradas según la Directiva 2009/147/CE, relativa a las aves silvestres, y los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) que posteriormente, pueden pasar a Zonas Especiales de Conservación (ZEC) a propuesta por los estados miembros, y declaradas para preservar los hábitats y las especies animales y vegetales de interés comunitario definidos en los Anexos I y II de la Directiva 92/43/CE, sobre la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad dispone, en su artículo 42 punto 2, que estos espacios *“tendrán la consideración de espacios protegidos, con la denominación de Espacio Protegido Red Natura 2000, y con el alcance y las limitaciones que las Comunidades Autónomas determinen en su legislación y en los correspondientes instrumentos de planificación y siempre en sus respectivos ámbitos competenciales.”*

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



Por Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, se declara la **Zona Especial de Conservación ES3110004 "Cuenca del río Manzanares"**, así como la aprobación de su Plan de Gestión, quedando la totalidad del municipio de Manzanares El Real dentro de ésta.

En la ZEC y dentro del ámbito espacial de Manzanares El Real, se incluyen otros espacios naturales protegidos, montes de utilidad pública, embalses y humedales catalogados y otros ámbitos territoriales que cuentan con regímenes de protección y de ordenación. Por otra parte, en el enclave de El Berrocal aparece la tesela 133041 con diversos Hábitats de Interés Comunitario incluidos en el Anejo I de la Directiva 92/43/CEE. La presencia de cada uno se cuantifica en el porcentaje que se indica. Los marcados con * corresponde con HIC prioritarios.

- 133041

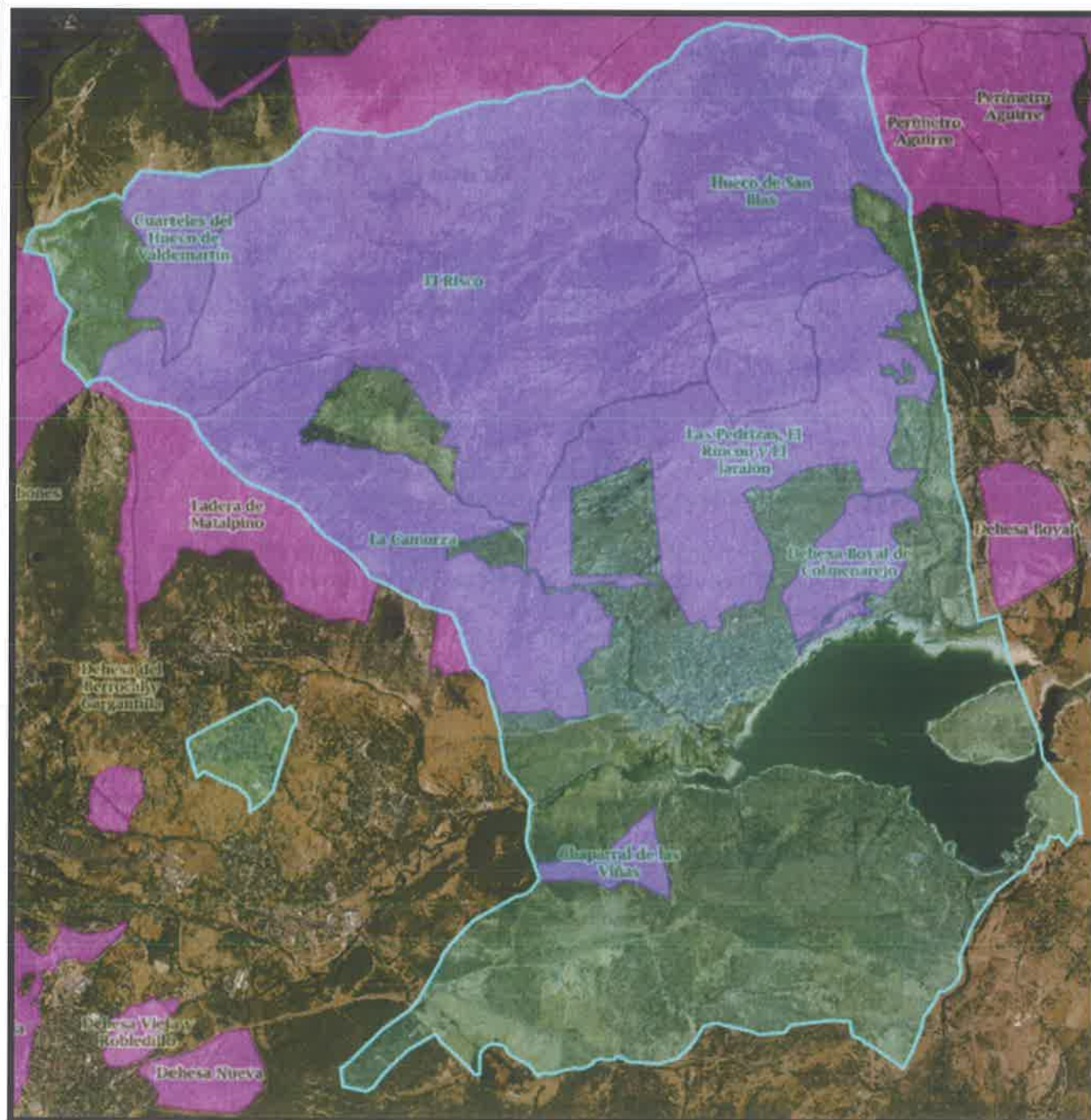
4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga (15 %)
 6220* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea (40 %)
 8220 Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica (4 %)

La cartografía de Hábitats de Interés Comunitario recoge información agrupada en teselas, que representan distintos tipos de hábitats con su correspondiente porcentaje de ocupación, si bien sólo uno define la tesela. No obstante, puede existir vegetación que no aparezca contemplada en la misma ya que la escala de esta cartografía es 1:50.000, lo que puede suponer que en determinados casos en que el ecosistema afectado, en la realidad no coincidiera exactamente con el definido por la citada cartografía de hábitats de interés comunitario.

- ⇒ La Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, sentó las bases y criterios de conservación de dichas zonas. Posteriormente, por acuerdo de 10 de octubre de 1991, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, aprobó el **Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, del que el Embalse de Santillana forma parte.**

La Ley 7/1990, establece la necesidad de contar con un plan de ordenación de cada embalse incluido en el catálogo. Sin embargo y en el caso de que dichos embalses se encuentren incluidos en espacio protegido con regulación propia, se ha considerado por razones de operatividad y eficacia, que no sea necesaria la redacción de dichos planes de ordenación. Por esta razón, el Embalse de Santillana no dispone de plan de ordenación al integrarse dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.





Montes de Utilidad Pública en el término de Manzanares El Real

Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

- ⇒ La Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, comprende el marco jurídico para los terrenos forestales de la Comunidad de Madrid, de modo que los montes pueden estar sujetos a régimen especial o general, siendo los de régimen especial los de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos y Preservados, mientras que el resto de montes se consideran sometidos al régimen general.

El término municipal de Manzanares El Real, tal y como puede observarse en la imagen anterior, cuenta **con siete Montes de Utilidad Pública, con una superficie total de unas 7100 hectáreas** aproximadamente.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**



Nº	NOMBRE	SUPERFICIE (HA)	FORMACIONES VEGETALES	PROPIETARIOS
11	Chaparral de las Viñas	98,07	Pinares de <i>Pinus pinaster</i> de repoblación con matorral, encina, jaral y cantuesar	Ayuntamiento de Manzanares El Real
12	Dehesa Boyal de Colmenarejo	251,97	Encinares arbóreos y arbustivos con melojares arbóreos y pastos	Ayuntamiento de Manzanares El Real
142	Hueco de San Blas	1.354,25	Pinares de <i>Pinus sylvestris</i> con matorral y piornal	Estado - Comunidad de Madrid
143	El Risco	2.889,88	Piornales y otros matorrales de altura con pasto. Pinares mezcla de <i>P. pinaster</i> , <i>P. sylvestris</i> y <i>P. nigra</i> con matorral y pastos	Estado - Comunidad de Madrid
163	La Camorza	1.014,90	Pinares de <i>Pinus pinaster</i> de repoblación con matorral y jaral. Pinares mezcla de <i>P. sylvestris</i> , <i>P. pinaster</i> y <i>P. nigra</i> de repoblación con matorral	Estado - Comunidad de Madrid
196	Cuarteles del Hueco de Valdemartin	496,14	Matorral de piorno serrano (<i>Cytisus purgans</i>) y brezo (<i>Erica</i> sp), acompañado de enebro rastrero (<i>Juniperus communis</i> subsp <i>nana</i>)	Comunidad de Madrid
199	Las Pedrizas, El Rincón y El Jaralón	991,33	Encinar, reemplazado por enebro (<i>Juniperus oxycedrus</i>) acompañado por jarales, cantuesares y tomillares	Comunidad de Madrid

Montes de Utilidad Pública de Manzanares El Real

Fte. Memoria de Información del Avance del PGOU de Manzanares El Real

- ⇒ Una buena parte del paisaje en el que se inserta el término municipal de Manzanares El Real es, tal y como se ha hecho referencia, un mosaico de zonas forestales y terrenos de pasto que han asentado, y aún asientan, una importante carga ganadera, de modo que el mantenimiento de la red de Vías Pecuarias es de vital importancia para el municipio.

A la hora de realizar cualquier tipo de actuación que las afecte deberá atenderse a lo dispuesto en la mencionada Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. El objetivo de protección de las vías es asegurar su uso para el tránsito ganadero, de conformidad con lo establecido en la mencionada Ley.

La Ley estatal de 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, y el desarrollo en el ámbito de sus competencias por parte de la Comunidad de Madrid, mediante la Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, determina los terrenos afectados por dicha Red. Así, y **según el Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en Manzanares El Real se recogen las siguientes vías pecuarias y descansaderos:**



Nº	CODIGO	NOMBRE	LONG. (M)	ANCHURA (M)	CLASIF NORMA APROBACIÓN
1	2808201	Cañada Real Segoviana o de las Merinas	11.250	-	28/02/51
2	2808202	Cordel de Prado Herrero	10.000	-	28/02/51
3	2808203	Cordel de los Toros	1.700	-	28/02/51
4	2808204	Cordel de la Pedriza	6.500	-	28/02/51
5	2808205	Vereda de Corteceros	2.000	20,89	28/02/51
6	2808206	Cordel de Campuzano	7.300	37,61	28/02/51
7	2808207	Colada de Manzanares El Real a El Boalo	2.000	-	28/02/51
8	2808208	Cordel de Navalcaide	3.500	37,61	28/02/51
9	2808209	Cordel del Hortigal	6.750	37,61	28/02/51
10	280820A	Descansadero de las Merinas, San Buiel o de las Vegas	-	-	28/02/51
11	280820B	Descansadero Casa de Berros	-	-	28/02/51
12	280820C	Descansadero de los Mesones	-	-	28/02/51
13	280820D	Descansadero de Canilo Cochino	-	-	28/02/51
14	280820E	Descansadero del Llano de las Majadillas	-	-	28/02/51
15	280820F	Descansadero del Arroyo del Cuervo	-	-	28/02/51
16	280820G	Descansadero de San Buiel o del Espinarejo	-	-	28/02/51
17	2808210	Vereda de los Mesones y Descansadero	8.000	20,89	28/02/51
18	2808211	Cordel de San Buiel y Navalcollados	2.500	20,89	28/02/51
19	2808212	Cordel de Fuente las Liebres	6.300	37,61	28/02/51
20	2808217	Cordel del Espinarejo	1.300	70	28/02/51
21	2808218	Cordel-Descansadero-Abrevadero del Vado de las Carretas	750	37,61	28/02/51

Vías Pecuarias y Descansaderos del término municipal de Manzanares El Real
Fte. Memoria de Información del Avance del PGOU de Manzanares El Real

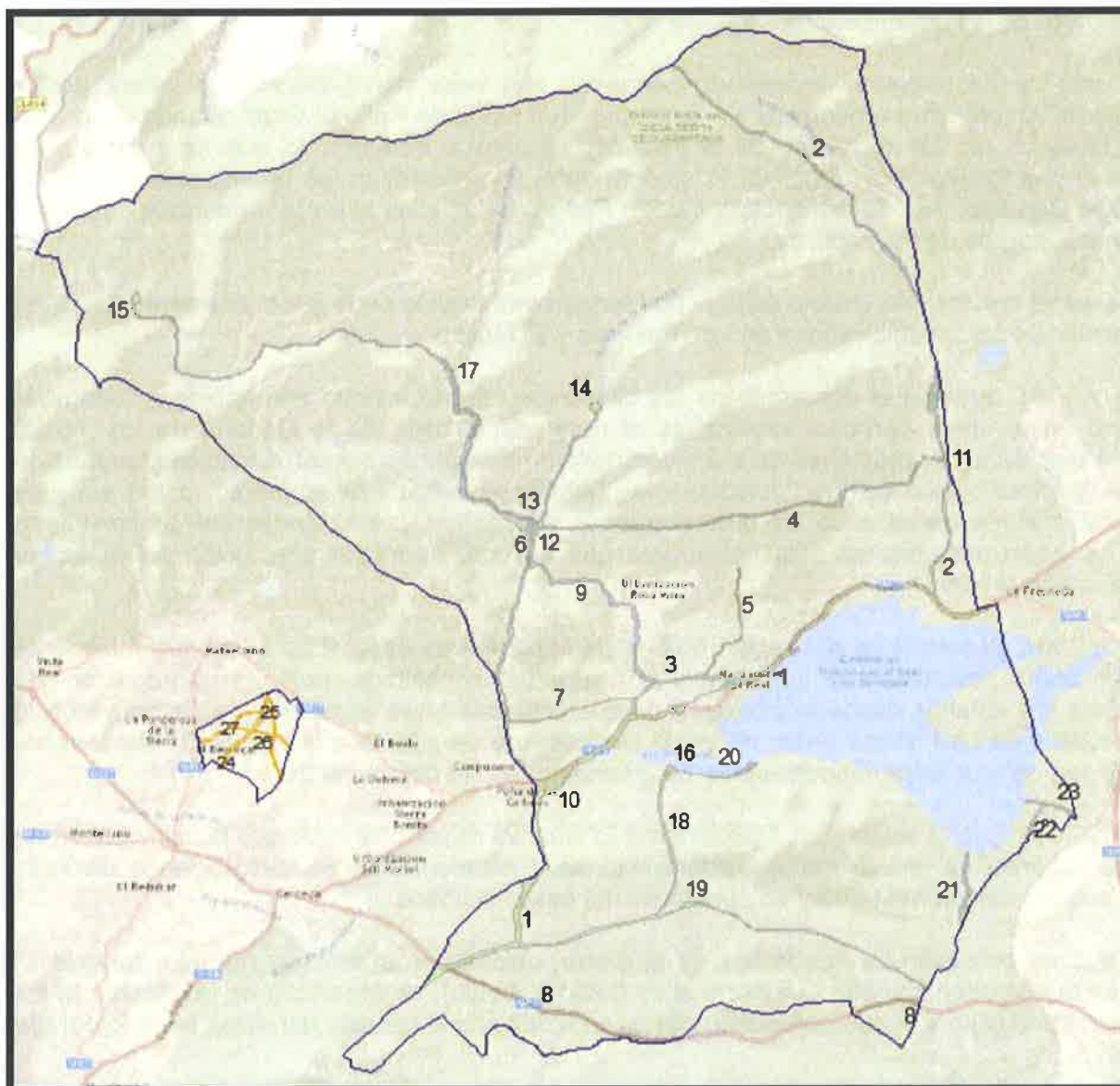
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**





Trazado de las Vías Pecuarias y Descansaderos del término municipal de Manzanares El Real
Fte. Memoria de Información del Avance del PGOU de Manzanares El Real

0.2.- Evolución histórica de la estructura urbana

La zona urbana en Manzanares El Real la constituyen el casco antiguo y varias zonas de urbanizaciones que, en sus orígenes, surgieron de forma aislada pero que en la actualidad conforman una especie de ensanche. Junto a este núcleo principal, existe un núcleo de población aislado en el enclave denominado como "El Berrocal", donde se localiza la urbanización de La Ponderosa.

El núcleo urbano original de Manzanares El Real se sitúa junto al puente sobre el río Manzanares y se articula en torno a la iglesia y el castillo. Esta estructura se mantiene sin grandes modificaciones hasta 1946, momento en el que se produce un remplazo de las edificaciones tradicionales por viviendas de nueva construcción (tanto con tipología unifamiliar como multifamiliar), así como el desarrollo de las primeras urbanizaciones, tal y como puede observarse en la fotografía aérea de 1956.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**



A partir de ese año, ya se observan varias urbanizaciones que se dispersan hacia el norte del núcleo histórico. Y es entre la década de los años sesenta y setenta del pasado siglo (tal y como se puede observar en la comparativa de las fotografías aéreas de 1956 – 1975), cuando comienza el desarrollo de la mayor parte de las urbanizaciones actuales.

Esta expansión se ha realizado invadiendo zonas de alto valor paisajístico en la ladera de La Pedriza. Una de las primeras urbanizaciones que surgieron fue la de Peña el Gato, situada al noreste del núcleo histórico (en los roquedos de la Pedriza) y frente al embalse, lo que ha supuesto un impacto visual y ambiental muy negativo. Posteriormente, se desarrollan las urbanizaciones de Los Balcanes, Las Cercada, Alto del Palancar y Cuatro Peñas, todas ellas al norte y noroeste del casco histórico, en las laderas de La Pedriza.

Posteriormente, el crecimiento urbano salta el río Manzanares (visible en la fotografía aérea de 1975) con el desarrollo de las urbanizaciones de Los Palacios y El Molino.

Entre 1975 y 1991 continúa el desarrollo de las diferentes urbanizaciones con tipología unifamiliar aislada, pero en diversas parcelas localizadas al norte de la calle de la Cañada de los Toros, comienzan a plantearse promociones de viviendas unifamiliares adosadas con servicios comunes, lo que supone la modificación de las tipologías más habituales hasta ese momento, como son, las viviendas unifamiliares aisladas de las urbanizaciones históricas y las viviendas del casco urbano tradicional, ya sean unifamiliares o las colectivas que se construían por sustitución de viviendas antiguas del casco urbano.

Entre 1991 y 2001, la estructura del núcleo urbano de Manzanares El Real se encuentra totalmente conformada, como resultado de una expansión urbana constituida por una agregación de urbanizaciones (en muchos casos inconexas y poco articuladas entre ellas) que se distribuyen a lo largo de la ladera de La Pedriza y con un viario sinuoso que se adapta a la topografía del terreno. Estas zonas son básicamente residenciales y sin apenas parcelas dotacionales.

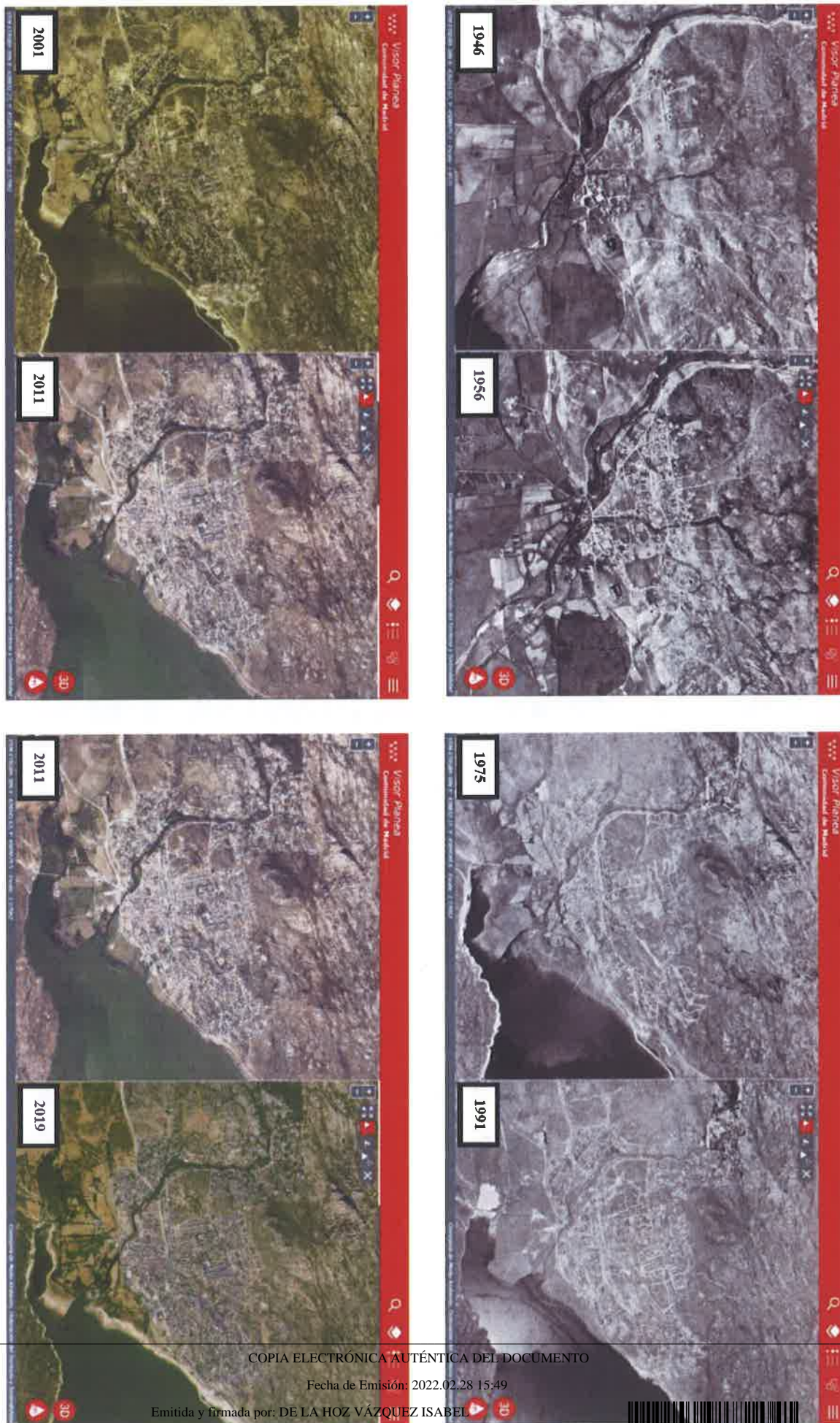
A partir de 1991 y hasta la actualidad, Manzanares El Real va desarrollándose por la colmatación de las parcelas vacantes de las diferentes urbanizaciones. Paralelamente, se van ubicando diversas dotaciones entre la carretera M-608 y en el entorno del casco histórico.

En cuanto a la urbanización La Ponderosa de la Sierra, ubicada en el enclave que Manzanares El Real tiene en la zona denominada Los Berrocales (junto al Boalo), se desarrolla en la década de los sesenta del pasado siglo y puede apreciarse claramente definido el trazado del viario en la fotografía aérea de 1975.

En 1991 ya presenta un nivel de consolidación apreciable, mientras que a partir de 2001 su desarrollo ha sido paulatino, llegando hasta nuestros días con una capacidad residual vacante de, aproximadamente, unas 55 parcelas.

Esta zona es totalmente residencial, sin ningún tipo de dotación o equipamiento, a excepción de una residencia de ancianos que se construye hacia 2001.





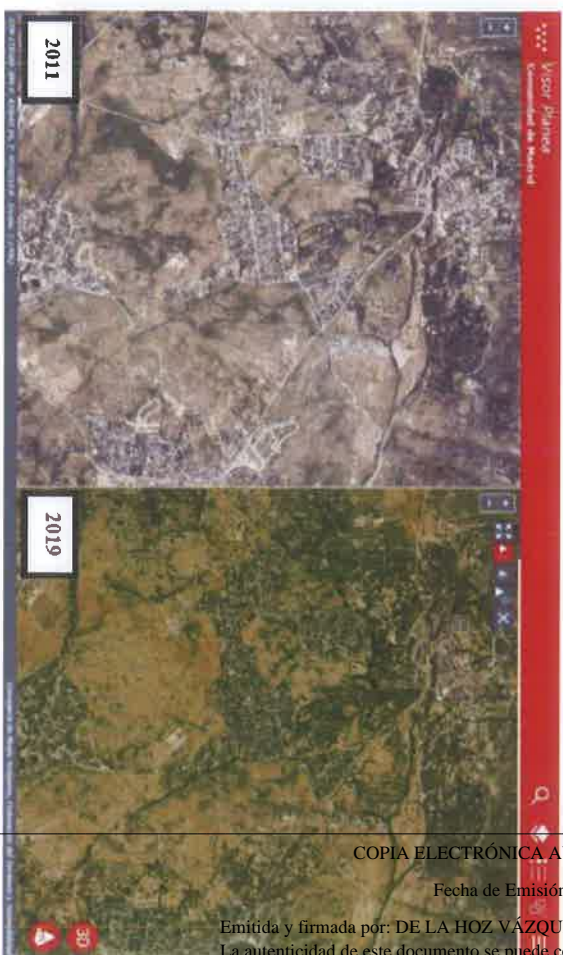
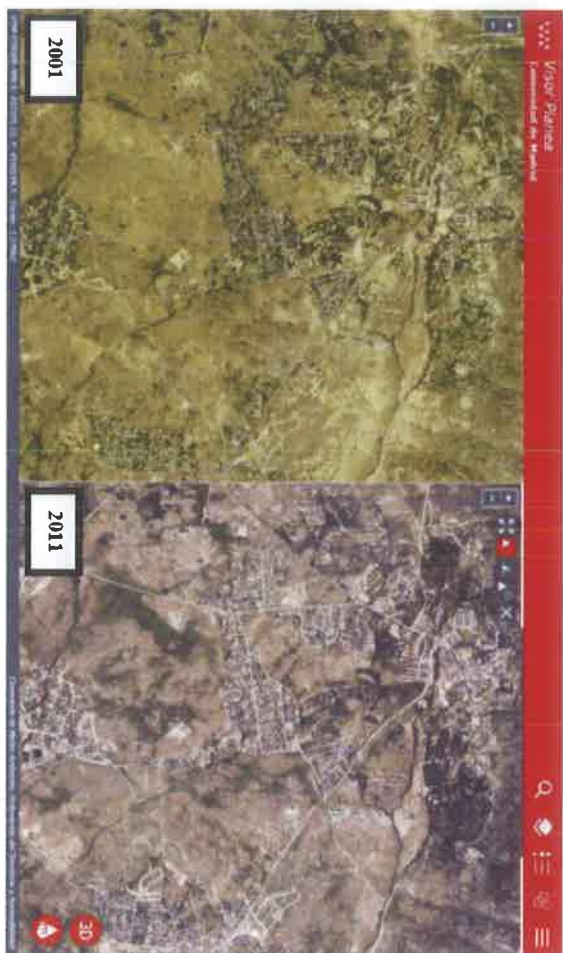
Comparativa histórica de las fotografías aéreas y ortofotografías del núcleo urbano de Manzanara El Real. Elaboración propia partir de los datos del Visor Planeta. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162





Comparativa histórica de las fotografías aéreas y ortofotografías de la urbanización La Ponderosa de la Sierra de Manzanares El Real
 Fe. Elaboración propia partir de los datos del Visor Planae. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



1.- Planeamiento vigente

El planeamiento vigente del municipio son las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Manzanares El Real, aprobadas definitivamente por Orden del Ministerio de la Vivienda de 3 de febrero de 1977 y publicadas en el B.O.E, de 15 de febrero de 1977.

INCIDENCIA	DOCUMENTO	SECTOR O POLÍGONO	F.AC.U.	F.BOE	F.BOCM
ORIGINARIO	NORMAS COMPL Y SUBS	NORMAS COMPL Y SUBS LEY 56	03/02/1977	15/02/1977	
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	PEÑA SACRA 21	29/11/1978		27/02/1979
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS COMPL Y SUBS	P 24 A	17/11/1981		03/12/1981
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS COMPL Y SUBS	P 23	11/04/1985	15/06/1985	29/04/1985
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	P 5 B C LOS LLANOS C LAS PEÑAS	30/12/1986		10/02/1987
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	P 16 EL RINCON	05/05/1987		05/06/1987
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	P 5 B	11/07/1988		08/11/1988
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	P 15 SANTILLANA DEL LAGO	11/07/1988		08/11/1988
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	P 20 PARC 85 87 88 PEDRIZA 1	31/03/1989		31/05/1989
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	P 15 C CERCADOS	31/03/1989		31/05/1989
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	P 5 A C ORTIGAL 16 18	09/05/1989		17/06/1989
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	P 20 C LOS CERCADOS	09/05/1989		11/07/1989
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	LA PONDEROSA DE LA SIERRA PARC CC 5	26/07/1989		16/08/1989
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	LAS PEÑAS 11 P 5B	28/02/1990		12/05/1990
MODIF CORRECC ERRORES MAT	PLAN PARCIAL	P 16 EL RINCON	06/11/1990		26/11/1990
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	PARC 2 DE LA PONDEROSA DE LA SIERRA P 13	27/03/1991		15/04/1991
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	P 5B TRAVESIA DE LOS LLANOS CV C PEÑAS	22/05/1991		10/06/1991
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	P 10 CNO DE PEÑA SACRA 6	08/10/1992		04/11/1992
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	P 5 C ORTIGAL 14	30/12/1993		16/02/1995
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PLAN PARCIAL	P 16 EL RINCON	22/02/1994		21/02/1996
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	C PANADEROS 33 35 CV A AVDA DE LOS TOREROS EN EL P 1	30/11/1994		16/02/1995
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	ESTUDIO DE DETALLE	PARC R C ORTIGAL 14	06/06/1996		20/06/1996
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	PARC SITA EN EL P 14	31/10/1996		
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	AVDA PEDRIZA 78 CV A LA C FLORES	25/11/1999		29/12/1999
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	ESTUDIO DE DETALLE	PARC CC5 DE LA PONDEROSA DE LA SIERRA	05/10/2000		
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	AVDA DE LA PEDRIZA CV C VIRGEN DE LA VEGA	05/10/2000		19/12/2000
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	C CERCADOS C PUERTO DE NAVACERRADA P 14 ENSANCHE RU 3	09/02/2004		16/03/2004
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	ESTUDIO DE DETALLE	C PANADEROS 33 35 CV AVDA DE LOS TOREROS 8 DEL POLG 1	30/09/2004		03/11/2004
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	C MARQUES DE SANTILLANA 4 6 C CNO PEÑA SACRA 33 C BIDAS	28/12/2006		13/03/2007
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS COMPL Y SUBS	PRECISION ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION PLANEAMIENTO (ANULADO POR SENTENCIA. REUR 92616)	30/07/2009		26/08/2009
MODIF CORRECC ERRORES MAT	NORMAS COMPL Y SUBS	PRECISION ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION PLANEAMIENT	26/10/2009		20/11/2009
MODIF SENTENCIA	NORMAS COMPL Y SUBS	PRECISION ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION PLANEAMIENTO	21/12/2017		22/02/2018

Modificaciones y planeamiento parcial aprobados definitivamente que desarrollan las Normas de 1977
Fte. Elaboración propia a partir de los datos de GDUR - Gestión Documental de Urbanismo

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**



En el cuadro anterior, pueden verse las modificaciones de las Normas Complementarias que se han producido desde su aprobación en 1977, así como los planes parciales y estudios de detalle que han desarrollado las Normas Complementarias y Subsidiarias.

No obstante, se han desarrollado varios planes parciales atendiendo a la Ley del Suelo de 1956, como son los de Peña el Gato y Castillo Real, aprobados definitivamente el 21 de junio de 1967, o el de La Ponderosa (en el enclave de Los Berrocales) y el de Las Rocas, aprobados el 11 de julio de 1967 y el 26 de julio de 1968 respectivamente.

Las Normas Complementarias y Subsidiarias y redactadas de oficio por COPLACO al amparo del Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de febrero de 1976, para el término municipal de Manzanares El Real, recogen un modelo sencillo y esquemático, basado en polígonos de desarrollo y 15 zonas de ordenanza (subdivididas a su vez en 33 subtipos), en el que se esboza una estructura limitada a las zonas verdes y viarios.

La Memoria de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1977 clasifica la totalidad del suelo del municipio en tres clases:

- ⇒ **Suelo Urbano.** Lo constituyen las zonas ya urbanizadas o que se encontraban en proceso de urbanización, y lo conforman:
 - Casco Antiguo: Lo constituyen los polígonos del área del casco urbano o núcleo primitivo.
 - Ensanche: Constituido por el suelo urbanizado o semiurbanizado que puede ser desarrollado directamente o, en su caso, previa aprobación de un Estudio de Detalle.
 - Suelo con Ordenación Aprobada: Zonas que presentan en el momento de la redacción de las Normas, una ordenación aprobada con anterioridad.
- ⇒ **Suelo de Reserva.** Se incluyen las zonas que necesitan para su desarrollo la elaboración de un Plan Parcial, así como las que por sus características sean destinadas a espacios de colaboración con otros municipios y deban desarrollarse a través de Planes Especiales.
 - Suelo de Reserva Urbana: Lo conforman las zonas que necesitan para su calificación y desarrollo la elaboración de un Plan Parcial.
 - Suelo de Reserva Metropolitana: Son zonas de colaboración con otros municipios para la creación de sistemas de protección de comunicaciones, paisaje, etc. Su desarrollo se realiza a través de Planes Especiales de Protección.
- ⇒ **Suelo Rústico.** Engloban las zonas no incluidas en los apartados anteriores y el Suelo de Reserva Urbana y Metropolitana que no tengan aprobados definitivamente sus respectivos Planes Parciales o Planes Especiales.

Las Normas Complementarias y Subsidiarias de Manzanares El Real comenzaron su desarrollo a través de la aprobación de varios Planes Parciales. Así, los polígonos 21 "Peña Sacra" (con Plan Parcial aprobado el 29 de noviembre de 1978), el Polígono 24a (aprobación del Plan Parcial el 17 de noviembre de 1981), el Polígono 23 (con aprobación el 11 de abril de 1985), y el Polígono 16 "El Rincón" (cuyo Plan Parcial se aprobó el 5 de mayo de 1987), supusieron algo de orden en el desarrollo del municipio, aunque con una gran dispersión en cuanto a tipologías y volúmenes, dada la ausencia de planos de alineaciones o rasantes.

Posteriormente, el desarrollo de Manzanares El Real se ha ido produciendo mediante la aprobación de numerosos Estudios de Detalle en zonas intersticiales, principalmente en los desarrollos del camino de la Pedriza o las proximidades del embalse, lo que ha introducido mayor confusión y dispersión.



El Ayuntamiento de Manzanares El Real, atendiendo a esta dispersión en el desarrollo de las Normas, así como a las diferentes aprobaciones de instrumentos de protección que afectaban al desarrollo municipal (Embalse y creación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares), redactó en 1992 un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que modificaba las Normas Complementarias y Subsidiarias. Dicho Plan de Delimitación de Suelo Urbano fue suspendido por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 11 de marzo de 1993, debido, entre otros aspectos, a que se incluían como suelo urbano terrenos que no se adecuaban a los criterios del artículo 10, del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como incluir suelos no urbanizables pertenecientes a áreas de protección del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Posteriormente, en diciembre de 2000, el Ayuntamiento de Manzanares El Real solicita subrogar las competencias para la revisión de planeamiento general en la Comunidad de Madrid, abandona tras una aprobación inicial en septiembre de 2003.

En 2008 se comienza la tramitación de la revisión de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento. Dicho documento precisa las alineaciones y normaliza la dispersión de las ordenanzas vigentes, entre otros aspectos. El documento se aprueba por Resolución de 31 de junio de 2009 por la que se hace pública la Orden 3028/2009, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Manzanares El Real, para la precisión de aspectos Normativos y la subsanación de deficiencias del planeamiento vigente (publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con fecha 30 de julio de 2009 y con corrección material de errores de fecha 26 de octubre de 2009).

No obstante, en 2017 se declara la nulidad de dicha modificación, que se hace pública por Resolución de 13 de febrero de 2018 del Director General de Urbanismo, por la que se ordena la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, del fallo de la sentencia firme número 350/2017 de 26 de abril dictada en los autos de procedimiento ordinario número 1483/2009 de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia (publicada en el B.O.C.M. número 45, de jueves 22 de febrero de 2018).

Por lo tanto, el planeamiento vigente en el municipio son las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Manzanares El Real, aprobadas definitivamente por Orden del Ministerio de la Vivienda de 3 de febrero de 1977 y publicadas en el B.O.E, de 15 de febrero de 1977.





ZONA		CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES DE USO		CONTRATO DE PLANEAMIENTO Y GOBERNACION LOCAL	
Urbano	Urbano	Altura máxima	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso
Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Industria	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria
Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Administrativa	Administrativa	Administrativa	Administrativa	Administrativa	Administrativa	Administrativa	Administrativa
Equipamiento	Equipamiento	Equipamiento	Equipamiento	Equipamiento	Equipamiento	Equipamiento	Equipamiento
Verde	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde
Protección	Protección	Protección	Protección	Protección	Protección	Protección	Protección
Reserva	Reserva	Reserva	Reserva	Reserva	Reserva	Reserva	Reserva
Limbo	Limbo	Limbo	Limbo	Limbo	Limbo	Limbo	Limbo

Clasificación del suelo, polígonos de desarrollo y cuadro de condiciones de la edificación del término municipal de Manzanares El Real
 Fig. Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Manzanares El Real

NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO PARA LOS MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA.

5-0002285-2

CUADERNO DE CONDICIONES DE LA EDIFICACION
 JULIO 1976



1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente

El planeamiento vigente de 1977 ha quedado muy condicionado por el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, quedando alguno de los polígonos que desarrollaban las Normas Complementarias y Subsidiarias incluidos dentro del citado Parque. En concreto:

- Polígono P-12 parcialmente
- Polígono P-21
- Polígono P-22
- Polígono P-24a parcialmente
- Polígono P-24b parcialmente
- Polígono P-25
- Polígono P-26
- Polígono P-28

En la Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Manzanares El Real, se señala que *“puede afirmarse que este modelo territorial ha funcionado razonablemente bien, puesto que en los últimos años se ha desarrollado prácticamente en su totalidad el suelo previsto para el crecimiento del municipio. De hecho, el único polígono completo de las NNSS (de los no afectados por el Parque) que no se ha desarrollado a día de hoy es el polígono P-19”*.

En cuanto a la capacidad residencial existente, la única referencia que se hace en el documento de Avance son los datos que aparecen reflejados en el cuadro de la página 277 de la Memoria de Información, en base a la información disponible del año 2015 de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda, en el que se indica que existen 510 parcelas urbanas sin edificar, de las que el 85% serían residencial. Esto supondría la posibilidad de construir unas 400 viviendas en el Suelo Urbano disponible. Sin embargo y a excepción de estos datos muy parciales y generales, **en el documento de Avance no se ha incluido un análisis detallado del nivel de consolidación de los diferentes polígonos para, en su caso, determinar la capacidad residual de viviendas vacantes existentes en la actualidad.**

Debido a esta carencia, se ha realizado un análisis visual de los fotogramas digitales de los vuelos PNOA RGB de 2020 para determinar, en una primera aproximación, el número de parcelas residenciales unifamiliares vacantes existentes a dicha fecha en el suelo urbano. Dicho análisis se ha realizado para cada uno de los polígonos que se han desarrollado, por lo que no se ha tenido en cuenta el polígono P-19, que el Avance clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado, así como las zonas de los polígonos P-6 y P-20 que el Avance clasifica como Suelo Urbano No Consolidado.

De este análisis se ha determinado que Manzanares El Real dispone de una capacidad residual vacante que se situaría entre 165 y 200 viviendas en el Suelo Urbano.

2.- Propuesta del Avance

El Avance del PGOU de Manzanares El Real señala como propósito fundamental *“dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado a la realidad del territorio, previendo su sostenibilidad y viabilidad de crecimiento”*.

En este sentido y entre otras consideraciones, en la Memoria de Ordenación del PGOU se señala, en relación con la necesidad de redactar un nuevo planeamiento:



- “La declaración del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y del Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama, con posterioridad a la entrada en vigor de las Normas Complementarias y Subsidiarias vigentes, constituye un factor determinante para la planificación del desarrollo urbanístico del municipio de Manzanares El Real. Las afecciones normativas derivadas de la declaración de los citados espacios protegidos deben tenerse en cuenta en la redacción de un nuevo Plan General.
- La necesidad de dotar al municipio de Manzanares El Real de un instrumento de planeamiento general adaptado al marco legal vigente en la actualidad.
- La necesidad de la redacción del nuevo Plan General viene originada por la obsolescencia de las determinaciones recogidas en las actuales Normas Complementarias y Subsidiarias vigentes”.

2.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe

Para la elaboración del presente Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance del PGOU de Manzanares El Real. Por lo tanto, es sobre dicha documentación sobre la que se emite este informe.

El Avance consta de la siguiente documentación:

- TOMO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN
- TOMO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- TOMO III. NORMAS URBANÍSTICAS
- TOMO IV. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
- TOMO V. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- TOMO VI. PLANOS DE INFORMACIÓN
 - PI-01. Encuadre Territorial
 - PI-02. Fotografía aérea. Situación
 - PI-03. Plano Base Topográfico.
 - PI-04.1. Estructura de la propiedad. Catastro Rústico
 - PI-04.2. Estructura de la propiedad. Catastro Urbano
 - PI-05.1. Planeamiento Vigente. Clasificación del Suelo
 - PI-05.2. Planeamiento Vigente. Grado de desarrollo de las NNSS
 - PI-05.2. Planeamiento vigente. Zonificación
 - PI-06.1. Usos actuales del Suelo. Término municipal
 - PI-06.2. Usos actuales del Suelo. Suelo Urbano
 - PI-07. Espacios Libres y Equipamientos existentes
 - PI-08. Alturas de la Edificación
 - PI-09.1. Redes de infraestructuras existentes. Red Varia
 - PI-09.2. Redes de infraestructuras existentes. Abastecimiento
 - PI-09.3. Redes de infraestructuras existentes. Saneamiento
 - PI-09.4. Redes de infraestructuras existentes. Energía Eléctrica
 - PI-10. Patrimonio Histórico
 - PI-11. Vías Pecuarias
 - PI-12.1 Afecciones medioambientales. Espacios Protegidos
 - PI-12.2 Afecciones medioambientales. Áreas Ambientales de Interés
 - PI-13. Unidades de paisaje

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

- TOMO VII. PLANOS DE ORDENACIÓN

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

- PO-01. Análisis de Alternativas

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



- PO-02. Clasificación y Categorización del Suelo
- PO-03. Usos globales y gestión del suelo
- PO-04. Ámbitos y Áreas Homogéneas
- PO-05. Ordenación
- PO-06. Sistemas de Redes Públicas
- PO-07. Estructura Urbana
- PO-08. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- PO-09. Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbanizable
- PO-10. Vías Pecuarias. Propuesta de desafectación y trazados alternativos

➤ TOMO VIII. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

- Estudio de Contaminación Atmosférica
- Estudio de Contaminación Electromagnética
- Estudio Acústico
- Estudio Hidrológico en cumplimiento del Decreto 170/98.
- Estudio de Gestión de Residuos
- Estudio de la Calidad de los Suelos
- Estudio de Tráfico

➤ TOMO IX. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (Evaluación Ambiental conforme a la Ley 21/2013).

➤ TOMO X. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

2.2.- Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU

El documento de Avance señala unas líneas básicas que representan el modelo de ordenación propuesto para el nuevo PGOU y que afectan a aspectos ambientales y territoriales, socioeconómicos y urbanísticos, e instrumentales y normativos. Dichos objetivos y criterios de ordenación general, aparecen reflejados en la Memoria de Ordenación del Avance.

A) OBJETIVOS GENERALES:

- *“El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*
- *La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.*
- *El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*
- *La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.*



- La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
- La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico artístico, cultural y arquitectónico.
- Impedir la especulación con el suelo.
- Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.
- La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo”.

B) OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- “Actualizar el instrumento de planeamiento urbanístico actualmente vigente en el municipio de Manzanares El Real, de forma que responda a las circunstancias actuales, así como a las expectativas futuras del municipio.
- Dar lugar a un municipio estructurado, con su crecimiento potencial adecuadamente encauzado, sostenible y eficiente.
- Establecer la clasificación de la totalidad del suelo del término municipal.
- Clarificar los regímenes urbanísticos, resolviendo, a partir de la experiencia acumulada, la problemática surgida en la aplicación del planeamiento, buscando la utilidad y el servicio a los ciudadanos, y generando un documento claro, accesible y de aplicación sencilla y unívoca.
- Establecer las determinaciones de ordenación estructurante sobre la totalidad del suelo del municipio.
- Establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada para cada clase de suelo que se señalan en el artículo 42 de la Ley del Suelo de la C.M.
- Obtener nuevo suelo para la implantación de equipamientos y zonas verdes, paliando el déficit dotacional existente en el municipio.
- Fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio en el marco del contexto en que se encuentra.
- Preservar los suelos no urbanizables de protección, clarificando el régimen de protección derivado de los instrumentos de ordenación del Parque Regional y del Parque Nacional.
- Articular la ordenación urbanística en los espacios susceptibles de desarrollo urbanístico, indicando el esquema global de usos del suelo, así como las redes públicas necesarias.
- Precisar los ámbitos y las determinaciones de ordenación pormenorizada que deban ser establecidos por instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- Ordenar los espacios urbanos y prever las intervenciones de reforma, renovación, o rehabilitación que precise el tejido urbano.
- Clarificar la situación de las vías pecuarias a su paso por el suelo urbano, previendo propuestas de trazados alternativos y desafecciones de tramos.



- *Implementar el tratamiento de los bordes urbanos, colmatando las zonas vacantes y mejorando la situación de los ámbitos donde la trama urbana se encuentra más degradada.*
- *Planificación de equipamientos y espacios públicos, así como el establecimiento de una compatibilidad de usos que permitan una mejora de la seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados, consiguiendo que los espacios sean más inclusivos, seguros y sostenibles, teniendo en cuenta las necesidades de los distintos tipos de colectivos (mujeres, infancia, adolescencia, familia, ancianos y razón de orientación sexual).*
- *Implementar condiciones de diseño del espacio público y de la edificación que supongan una mejora en materia de accesibilidad y seguridad.*
- *Establecer un modelo de crecimiento basado en la estructura urbana existente, de modo que se preserve el carácter del tejido residencial actual, su calidad urbana y su integración en un entorno de alta calidad ambiental. De esta forma se pretende mantener la mezcla de tipologías de viviendas, la densidad actual y su altura, con focos de actividad distribuidos por toda la ciudad.*
- *Fomentar la disponibilidad de lugares de reunión y socialización de las personas adecuadas a las distintas etapas de su ciclo vital (mayores, jóvenes, adultas, menores), que sean adecuados y estén accesibles.*
- *Implementar un diseño de la estructura urbana que permita desplazarse a pie o en bicicleta sea fácil y cubra la mayor parte de las necesidades cotidianas.*
- *Garantizar la habitabilidad de los espacios públicos, fomentando su uso y disfrute por parte de los ciudadanos, de manera que sean accesibles para todas las personas a pie o en transporte público”.*

2.3.- Alternativas Propuestas

Las diferentes alternativas de ordenación que propone el Avance del PGOU de Manzanares El Real, se plantean con un horizonte temporal de 2029 y de acuerdo con la proyección de población que se estima en 10.772 habitantes para ese año. En base a una ratio media de 2,57 habitantes por vivienda (dato recogido en el apartado 10.1 de la Memoria Informativa del Avance), se evalúan unas necesidades de alrededor de 884 viviendas.

Teniendo en cuenta estos aspectos, el Avance señala que *“las hipótesis de desarrollo previsible consideradas se han dimensionado para que el municipio pueda responder a la demanda de un mínimo de unas novecientas viviendas, dada la necesidad que se derivará del incremento de población previsto. Asimismo, se ha optado por un modelo territorial de desarrollo ajustado a las delimitaciones de las distintas zonas de protección de los Parques”.*

2.3.1.- Alternativas Propuestas

El Avance del PGOU de Manzanares El Real toma como punto de partida las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por Orden del Ministerio de la Vivienda de 3 de febrero de 1977 y publicadas en el B.O.E, de 15 de febrero de 1977, así como el planeamiento de desarrollo aprobado desde entonces.

➤ Alternativa 0.

La alternativa cero supone mantener la situación actual, en el supuesto de que no se redactará un nuevo Plan General de Ordenación Urbana. Así, el planeamiento vigente serían las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1977.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Esta alternativa supondría mantener en el instrumento de planeamiento no adaptado al marco legal vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo, de la Comunidad de Madrid) así como un documento que **no incorpora las nuevas afectaciones normativas derivadas de la declaración del**

El documento ha sido firmado por: DE LA HITA, ALBERTO JUAN, en su calidad de Delegado de Urbanismo, mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162

Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, lo que implica que parte del suelo previsto por las Normas Complementarias y Subsidiarias ha quedado afectado por distintas restricciones

Debido, entre otras, a estas razones, el Avance *“no se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, coherente con las determinaciones relativas al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y al Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, y que responda a las demandas existentes de vivienda y a la vez permita corregir los déficits actuales de suelo dotacional”*.

➤ Alternativa 1.

La alternativa implica una regularización normativa de las distintas clases de suelo, atendiendo a las afecciones medioambientales que imponen el Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama y el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Con respecto al Suelo Urbano, se propone la revisión y actualización de los límites actuales ajustándolos a la Zona P (a ordenar por el planeamiento urbanístico) que define el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Dentro de esta clase de suelo, se han incluido, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b de la Ley 9/2001, varias zonas de Suelo Urbano No Consolidado en las que se proponen 179 viviendas.

En relación al Suelo Urbanizable, se prevé la clasificación de todos los terrenos sin afecciones sectoriales. En el caso del núcleo principal de Manzanares El Real, se clasifica el antiguo Polígono P-19 de las Normas Complementarias y Subsidiarias vigentes, como Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-1). Por otro lado, se han delimitado tres sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en el área de la urbanización de La Ponderosa. La propuesta, por lo tanto, permite desarrollar en esta clase de suelo, un total de 1.539 viviendas.

En el Suelo No Urbanizable de Protección, la alternativa propone distintas subcategorías que recojan todas las determinaciones derivadas de la legislación sectorial, adaptándolas a la zonificación que establecen el Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama y el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

➤ Alternativa 2.

Esta alternativa mantiene las consideraciones propuestas para el Suelo Urbano y para el Suelo No Urbanizable de Protección de la Alternativa 1.

En cuanto al Suelo Urbanizable, se propone un modelo más ajustado a las necesidades de vivienda. Así, manteniendo el Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-1) del antiguo Polígono P-19, en la zona de la urbanización de La Ponderosa se ha reducido esta clase de suelo y delimitando dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, con una previsión de 803 nuevas viviendas.

➤ Valoración de Alternativas.

El documento de Avance señala que el modelo planteado por las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias de 1977, se encuentra agotado y falta una regulación específica para cada clase de suelo. Además, el Avance sostiene que existe un importante déficit de equipamientos y dotaciones públicas y no puede satisfacer las nuevas demandas de servicios ni los futuros crecimientos residenciales.

Las alternativas 1 y 2 se diferencian, únicamente, en su propuesta para el Suelo Urbanizable, con el desarrollo de tres o dos ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado y con la previsión de 1.539 o 803 nuevas viviendas respectivamente. La alternativa 1 se plantea con ritmos de crecimiento similares a los producidos a finales del siglo XX y principios del XXI, mientras que la alternativa 2 reduce dicha hipótesis ajustándose a los ritmos menos intensos de la actualidad.



Por tanto, el documento de Avance “considera que la **alternativa 2** es la elección más adecuada, constituyendo una propuesta de crecimiento capaz de responder de forma más ajustada a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto para el periodo 2017-2029, y acorde a los criterios de sostenibilidad en materia de planeamiento urbanístico”.

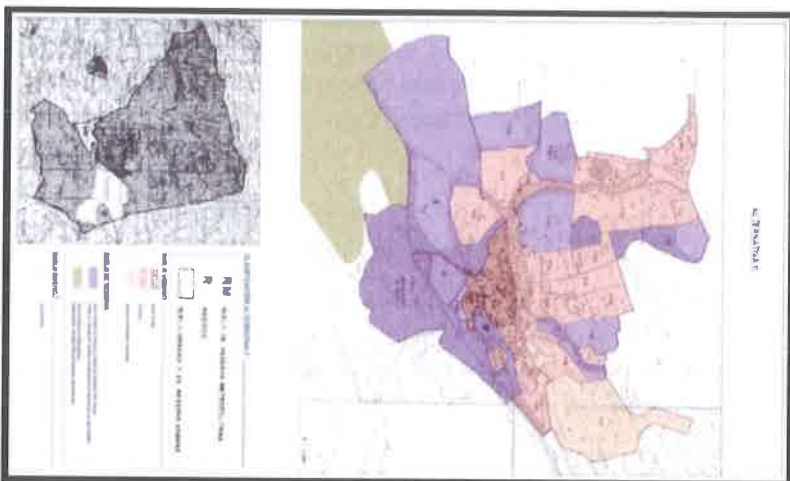
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

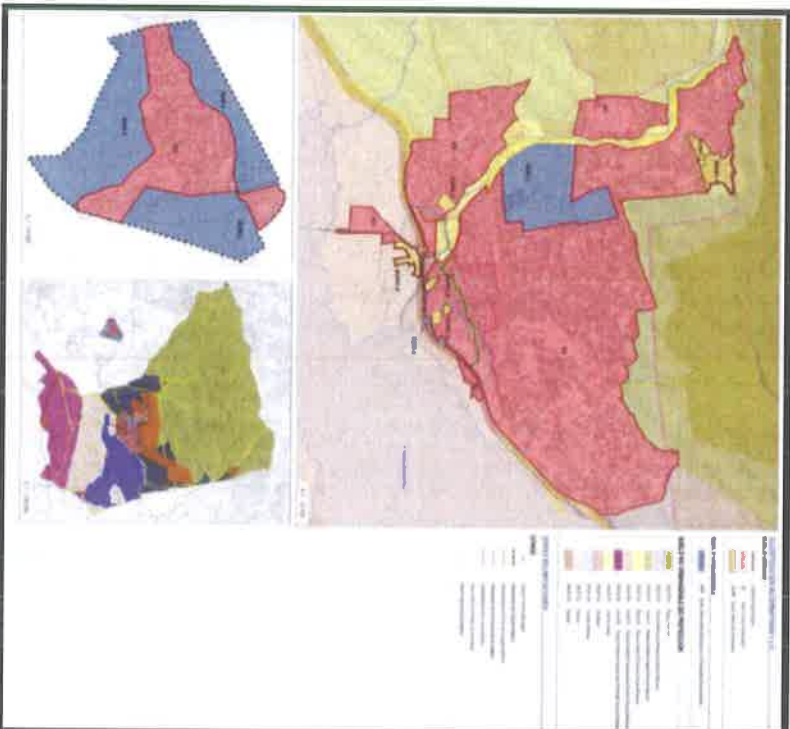
Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**

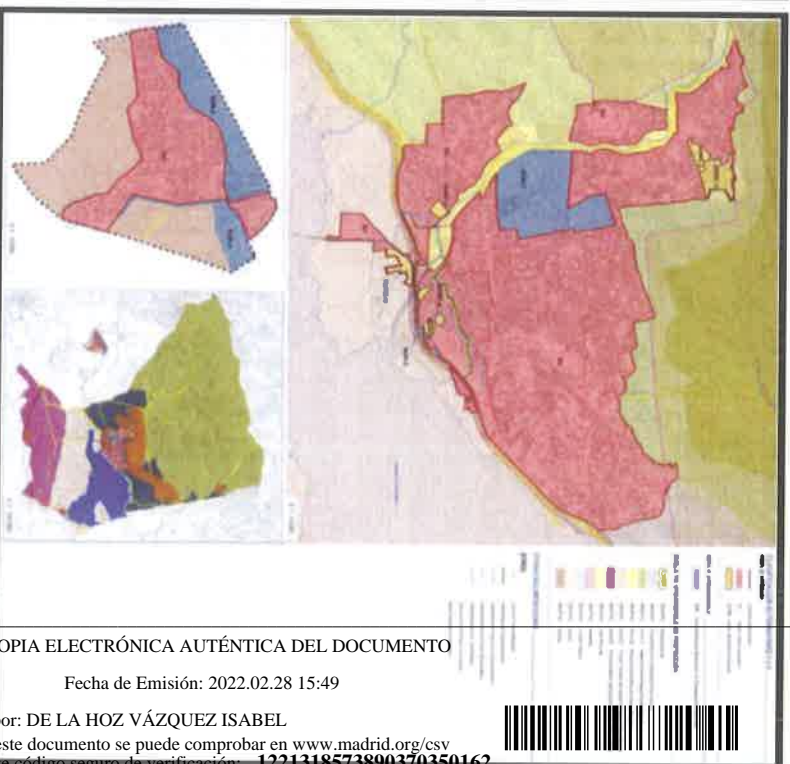




ALTERNATIVA CERO



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2

CLASIFICACION	ALTERNATIVA 0 NORMAS VIGENTES		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2 AVANCE PLAN GENERAL	
	Superficie (m ²)	%	Superficie (m ²)	%	Superficie (m ²)	%
Suelo Urbano	3.354.960,88	2,63%	3.507.473,72	2,75%	3.507.473,72	2,75%
Suelo Urbanizable Seccionizado	3.031.639,75	2,38%	1.137.905,94	0,89%	573.371,74	0,45%
Suelo No Urbanizable de Protección	121.002.713,84	94,99%	122.743.934,81	96,35%	123.308.469,01	96,80%
TOTAL	127.389.314,47	100,00%	127.389.314,47	100,00%	127.389.314,47	100,00%

Alternativas Propuestas por el documento de Avance
 Fte. Documento Inicial Estratégico del Avance del PGOU de Manzanares El Real

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



2.4.- Clasificación y categorías del suelo

La alternativa elegida y, por lo tanto, objeto de este informe, divide el suelo en las siguientes clases y categorías:

- *Suelo Urbano*
 - *Suelo urbano Consolidado (SUC)*
 - *Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)*
- *Suelo Urbanizable*
 - *Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR)*
- *Suelo No Urbanizable de protección*
 - *Suelo No Urbanizable de Protección Parque Nacional (SNUP-PN)*
 - *Suelo No Urbanizable de Protección Zona Periférica de Protección Parque Nacional (SNUP-ZP)*
 - *Suelo No Urbanizable de Protección Zona A1 de Reserva Natural Integral del Parque Regional (SNUP-A1)*
 - *Suelo No Urbanizable de Protección Zona A2 de Reserva Natural Educativa del Parque Regional (SNUP-A2)*
 - *Suelo No Urbanizable de Protección Zona B1 de Parque Comarcal Agropecuario Protector del Parque Regional (SNUP-B1)*
 - *Suelo No Urbanizable de Protección Zona B2 de Parque Comarcal Agropecuario Productor del Parque Regional (SNUP-B2)*
 - *Suelo No Urbanizable de Protección Vías Pecuarias (SNUP-VP)*
 - *Suelo No Urbanizable de Protección Carreteras (SNUP-CA)*
 - *Suelo No Urbanizable de Protección Cauces y Riberas (SNUP-CR)*
 - *Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (SNUP-CU)*
 - *Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (SNUP-AG)*

En el cuadro siguiente pueden observarse la superficie de cada clase de suelo que propone el Avance y su comparación con el planeamiento vigente.

	NORMAS SUBSIDIARIAS		AVANCE DEL PLAN GENERAL	
	Superficie	%	Superficie	%
Suelo Urbano	3.354.960,88	2,63	3.507.473,72	2,75%
Suelo Urbanizable Sectorizado	3.031.639,75	2,38	573.371,74	0,45%
Suelo No Urbanizable de Protección	121.002.713,84	94,99	123.308.469,01	96,80%
TOTAL	127.389.314,47	100,00%	127.389.314,47	100,00%

**Superficie de cada clase de suelo y porcentaje respecto del total del Avance
y Normas Complementarias y Subsidiarias de 1977**

Fte. Documento de Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Manzanares El Real

Esta tabla comparativa ha equiparado la denominación de las diferentes clases de suelo del planeamiento vigente (no adaptado a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid), de modo que se ha considerado como Suelo Urbano, el que las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1997 incluía como Casco Antiguo, Ensanche y el suelo con ordenación aprobada. El Suelo Urbanizable se equipara con el Suelo de Reserva Urbana (el que las Normas proponían desarrollar a través de planes parciales), mientras que el Suelo No Urbanizable de Protección se ha considerado el denominado como Suelo Rústico por el planeamiento vigente.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**



2.4.1.- Suelo Urbano

Atendiendo al apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la delimitación del Suelo Urbano que se incluye en la alternativa elegida por el documento de Avance, se ha efectuado comprobando el límite de esta clase de suelo en el planeamiento vigente, ajustándolo en algunos casos a la realidad topográfica y las características actuales del terreno. Además, se ha incorporado a esta clase de suelo, todos aquellos que durante la vigencia de las Normas Subsidiarias y Complementarias, han sido objeto de desarrollo y se encuentran urbanizados.

➤ **Suelo Urbano Consolidado (SUC)**, el Avance ha clasificado los siguientes ámbitos:

- *“Los suelos ya clasificados como urbanos por el instrumento de planeamiento anteriormente vigente. No obstante, se han excluido del Suelo Urbano Consolidado aquellos terrenos que quedaron afectados por la declaración del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (identificados en el plano de información PI-05.1 de presente Avance).*
- *Algunos suelos clasificados como “Suelo de Reserva Urbana” por las NNSS vigentes que a día de hoy ya se encuentran totalmente desarrollados, como por ejemplo el antiguo polígono P16 o una parte del antiguo polígono P24a situada en torno al Castillo de Manzanares, que actualmente cuentan con las condiciones urbanísticas para su clasificación como Suelo Urbano Consolidado.*
- *El enclave situado en la calle de la Paz, al sur de la rotonda del Montañero, donde se ubican el cementerio y el tanatorio de la localidad, además de otros suelos con usos terciarios. Este enclave, incluido en el antiguo polígono P24a de las NNSS vigentes, cuenta con todos los servicios exigibles para dicha clase de suelo.*
- *La urbanización de La Ponderosa, que ya contaba con dicha clasificación en las NNSS vigentes”.*

Esta clase de suelo, que cuenta con ordenación pormenorizada, el Avance del PGOU de Manzanares El Real, plantea su desarrollo a través de la aplicación de una serie de Ordenanzas, definidas en las Normas Urbanísticas.

Para estas ordenanzas, el documento de Avance señala que *“se corresponden básicamente con ordenanzas recogidas en las Normas Subsidiarias anteriores, en los casos donde se ha comprobado la eficacia de su aplicación durante su periodo de vigencia. En otros casos, se han definido ordenanzas nuevas para adecuarse de forma más coherente a la realidad de la trama urbana edificada Por otra parte, en las zonas de ensanche, se han establecido ordenanzas residenciales basadas en líneas generales en las ordenanzas del documento de Modificación Puntual de 2009, si bien se han introducido ajustes en algunos parámetros y algunos cambios en el desglose de los grados de cada una de esas ordenanzas”.*



ORDENANZAS PROPUESTAS		
SIGLAS	DENOMINACIÓN ORDENANZA	GRADOS
C1	CASCO TRADICIONAL	Grado 1 (Manzana cerrada en casco tradicional)
C2		Grado 2 (Residencial Unifamiliar en casco tradicional)
C3		Grado 3 (Mantenimiento de la edificación en casco tradicional)
C4		Grado 4 (Viviendas en Hileras en Conjunto Histórico)
R1	RESIDENCIAL	Grado 1
R2		Grado 2
R3		Grado 3
R4		Grado 4
R5		Grado 5
U1	UNIFAMILIAR	Grado 1
U2		Grado 2
U3		Grado 3
EQ-pr-1	EQUIPAMIENTO	Equipamiento Privado. Grado 1
EQ-pr-2		Equipamiento Privado. Grado 2
EQ-pu		Equipamiento Público (Red Local)
RG-EQ		Equipamiento Público (Red General)
RG-ZV	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	Red General
ZV		Red Local
TC	TERCIARIO COMERCIAL	
SU	SERVICIOS URBANOS	
RS-V	RED VIARIA	Red Supramunicipal
RG-V		Red General
V		Red Local
RS-VP	VÍAS PECUARIAS	Red Supramunicipal

Ordenanzas Propuestas

Fte. Documento de Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Manzanares El Real

➤ **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)**, el Avance ha clasificado los siguientes ámbitos:

- **SUNC-1:** *Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noroeste del núcleo de Manzanares El Real. Se corresponde en líneas generales con el antiguo polígono P6 y parte del polígono P20 de las NNSS. En este ámbito se localizan actualmente las instalaciones de un camping. Es necesaria la reordenación del ámbito para su futuro uso residencial.*
- **SUNC-2:** *Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este de la Avenida de la Pedriza, en colindancia con el SUNC-1. El ámbito requiere la reordenación de la calle del Montañero.*
- **SUNC-3:** *Ámbito destinado a uso global residencial, situado al norte de la calle de Peña Sacra y al sur del río Manzanares. Se corresponde con terrenos ya clasificados como urbanos por las NNSS vigentes, incluidos en el antiguo polígono P10. Se requiere la obtención de un vial interior, en prolongación del existente al oeste del ámbito.*

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



- **SUNC-4:** *Ámbito destinado a uso global residencial, situado en el casco histórico, en la calle Colmenar. Parte de los terrenos del ámbito ya se clasificaban como suelo urbano en las NNSS vigentes (polígono P1). Se trata de un sector discontinuo, a los efectos de obtener como zona verde de titularidad pública el parque del Duque del Infantado situado junto a la Avenida de Madrid.*
- **SUNC-5:** *Ámbito destinado a uso global residencial, situado en la Avenida de Madrid. Se trata de un área vacante dentro de la trama urbana del Conjunto Histórico. Los terrenos ya estaban incluidos en suelo urbano en el planeamiento anteriormente vigente, formando parte del antiguo polígono P1.*
- **SUNC-6:** *Ámbito destinado a uso global terciario, situado en la calle de La Paz, al sur de la rotonda del Montañero. Los terrenos pertenecen al antiguo polígono P24a de las NNSS vigentes, clasificados como suelo de reserva urbana. Actualmente ostentan algunas edificaciones con salida directa a la carretera M-608, lo cual debe solucionarse mediante la creación de un vial de acceso al ámbito desde la calle de La Paz”.*

Por otra parte, la totalidad del Suelo Urbano ha sido dividida en tres **Áreas Homogéneas**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001

- **AH 1.** Casco Histórico
- **AH 2.** Ensanches
- **AH 3.** Urbanización La Ponderosa

SUPERFICIE DE LA ÁREAS HOMOGÉNEAS			
Denominación del Área Homogénea	Superficie en Suelo Urbano Consolidado	Superficie en Suelo Urbano No Consolidado	Superficie Total en Suelo Urbano
AH 1	360.612,23	11.835,30	372.447,53
AH 2	2.508.890,63	77.063,39	2.585.954,02
AH 3	549.072,17	0	549.072,17
TOTAL	3.418.575,03	88.898,69	3.507.473,72

Superficies de las distintas Áreas Homogéneas del Suelo Urbano

Fte. Documento de Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Manzanares El Real

2.4.2.- Suelo Urbanizable

El Avance ha incluido la totalidad de esta clase de suelo en la categoría de **Suelo Urbanizable Sectorizado**. Se proponen los siguientes sectores de uso global residencial:

- **“Sector SUR-1, con uso global residencial. Se encuentra situado en una zona intersticial dentro de la trama urbana de Manzanares, al este de la Avenida de la Pedriza. Se corresponde básicamente con el polígono P-19 de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes. Constituye la propuesta de crecimiento residencial más relevante en el núcleo de Manzanares El Real.**
- **Sector SUR-2, con uso global residencial, situado al este de la urbanización de la Ponderosa. Los terrenos se clasificaban como suelo rústico en las NNSS vigentes. Se trata de un sector discontinuo, a los efectos de obtener terrenos destinados a zonas verdes y espacios libres localizados en una banda de suelo vacante al sur del casco antiguo de Manzanares El Real, y clasificados por las NNSS vigentes como suelo de reserva urbana (incluidos en los antiguos polígonos P24a y P24b).**
- **Sector SUR-3, con uso global residencial, situado al norte de la urbanización de la Ponderosa. Los terrenos se clasificaban como suelo rústico en las NNSS vigentes”.**

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**



2.4.3.- Suelo No Urbanizable de Protección

- **“SNUP-PN Parque Nacional:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la propia delimitación del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Nacional para esta zona. 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.
- **SNUP-ZP Zona Periférica del Protección del Parque Nacional:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Nacional para esta zona. 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.
- **SNUP-A1 Zona A1 Reserva Natural Integral Parque Regional:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona A1 “Reserva Natural Integral” del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para la zona A1, que es 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.
- **SNUP-A2 Zona A2 Reserva Natural Educativa Parque Regional:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona A2 “Reserva Natural Educativa” del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para la zona A2, que es 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.
- **SNUP-B1 Zona B1 Parque Comarcal Agropecuario Protector Parque Regional:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona B1 “Parque Comarcal Agropecuario Protector” del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para la zona B1, que es 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.
- **SNUP-B2 Zona B2 Parque Comarcal Agropecuario Productor Parque Regional:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona B2 “Parque Comarcal Agropecuario Productor” del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para la zona B2, que es 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.
- **SNUP-VP Vías Pecuarias:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- **SNUP-CA Carrizales:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las carrizales que discurren por el municipio de Manzanares El Real. Su

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emisión firmada por: DE LA HOZ Y ÁLVAREZ ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el código QR que acompaña a este documento.



regulación estará sometida a lo dispuesto en el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

- **SNUP-CR Cauces y Riberas:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- **SNUP-CU Cultural:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos, los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 3/2013, de 18 de Junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- **SNUP-AG Agrícola:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección situados en el enclave de La Ponderosa que no están afectados por el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama ni por el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, ni están sometidos a otras afecciones sectoriales, pero que por su riqueza edafológica requieren ser preservados para los usos agrícolas, constituyendo bandas de protección en torno a la zona urbanizada. El régimen urbanístico será el definido en la Normativa Urbanística del presente Plan General, y de forma subsidiaria, el recogido en la Ley 9/2001”.

2.4.4.- Sistema de Redes

El Avance del PGOU de Manzanares El Real contempla los tres niveles jerárquicos de Redes Públicas definidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001.

➤ **Redes Supramunicipales.** En ausencia de planeamiento regional territorial, el Avance incluye los siguientes elementos:

- **“Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RS-V),** formada por las carreteras existentes que atraviesan el municipio, como son la M-608 y la M-607. No se plantean desde el Plan General nuevos elementos a incorporar a la Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias.
- **Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias (RS-VP),** constituida por la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio. Las vías pecuarias existentes en Manzanares El Real son las descritas en el apartado 1.4.8. del capítulo 1 del Título III de la presente Memoria de Ordenación, incluidas en el Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El Plan General incluye una propuesta de desafección de determinados tramos de vías pecuarias, estableciendo a la par trazados alternativos para garantizar la continuidad de la red de vías pecuarias y su integración en el casco urbano, eliminando las situaciones de intrusión de viviendas consolidadas. En el plano PO-10 del presente Avance se muestra la propuesta de desafección de tramos y el diseño de los trazados alternativos previstos, que tendrán la calificación de Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias.

- **Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento (RS-IA),** formado por las infraestructuras de abastecimiento de agua potable del Canal de Isabel II y de la Comunidad de Madrid, incluida la ETAP situada en el término municipal de Manzanares El Real al sur del Embalse de Santillana.
- **Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Saneamiento (RS-IS),** formado por las infraestructuras de saneamiento del Canal de Isabel II y de la Comunidad de Madrid, incluida la EDAR situada en la zona Este del término municipal de Manzanares El Real que presta servicio a los municipios de Becerril, Morazanza, Istabon, Manzanares y Soto del Real”.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023-02-28 15:49

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csy mediante el siguiente código seguro de verificación: 22131357580370350102



➤ **Redes Generales.** Se incluyen los siguientes elementos:

- **“Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RG-V)**, constituida por la antigua carretera de Madrid (hoy Avenida de Madrid) y por la Avenida de la Pedriza, ambas situadas en el núcleo de población de Manzanares El Real. Puesto que, en líneas generales, la red general de infraestructuras se encuentra en buen estado y se considera suficiente para las demandas existentes y futuras, el Plan General no prevé nuevos viales a incluir en la Red General. No obstante, se propone la mejora de aceras, la ampliación de la sección y la regularización de las alineaciones en algunos puntos de la red general, especialmente en las zonas limítrofes de la Avenida de la Pedriza y de la Avenida de Madrid con los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado propuestos.
- **Red General de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento (RG-IA)**, constituida por los depósitos de regulación existentes al norte del término municipal. Se considera necesario el refuerzo de las infraestructuras existentes en la actualidad para garantizar el abastecimiento de agua a los nuevos crecimientos planteados. Será imprescindible reforzar la capacidad de regulación, mediante la ejecución de un nuevo depósito próximo al existente, para regular a 24 horas el abastecimiento demandado por el nuevo desarrollo del Plan General. Dicho refuerzo se cargará al desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable.
- **Red General de Equipamientos Sociales (RG-EQ)**, distribuida en base a criterios de reparto equilibrado, en la proximidad a las nuevas zonas verdes. De esta forma se garantiza el acceso de toda la población a los servicios generales del municipio, evitando acumulaciones dotacionales que generen desequilibrios urbanos y congestiones en determinados puntos de la ciudad.

Además de los equipamientos sociales de titularidad pública existentes en el municipio para uso general de toda la población, se incluyen en la Red General de Equipamientos Sociales los suelos previstos para la obtención de nuevos equipamientos vinculados a las nuevas zonas de desarrollo propuestas. Entre otros, se prevé la obtención de suelos para un nuevo equipamiento educativo.

- **Red General de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres (RG-ZV)**, constituida por las superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres destinadas al uso de toda la población municipal. Con carácter general se disponen en forma de corredores verdes en torno a elementos configuradores de la estructura territorial, como el río Manzanares, el arroyo de Cortecero, la carretera M-608, o las vías pecuarias (como por ejemplo la Cañada de los Toros), con el objetivo de crear una malla continua de espacios dedicados al esparcimiento de la población para el fomento los recorridos peatonales, el uso de la bicicleta y las actividades al aire libre. En las nuevas áreas de crecimiento se disponen, en algunos casos, nuevas redes generales de zonas verdes y espacios libres, complementando la red existente y tratando en la medida de lo posible, de fomentar la continuidad de la malla verde municipal y de fijar su ubicación de modo que tengan la mejor accesibilidad para la población”.

➤ **Redes Locales.** Se incluyen los siguientes elementos:

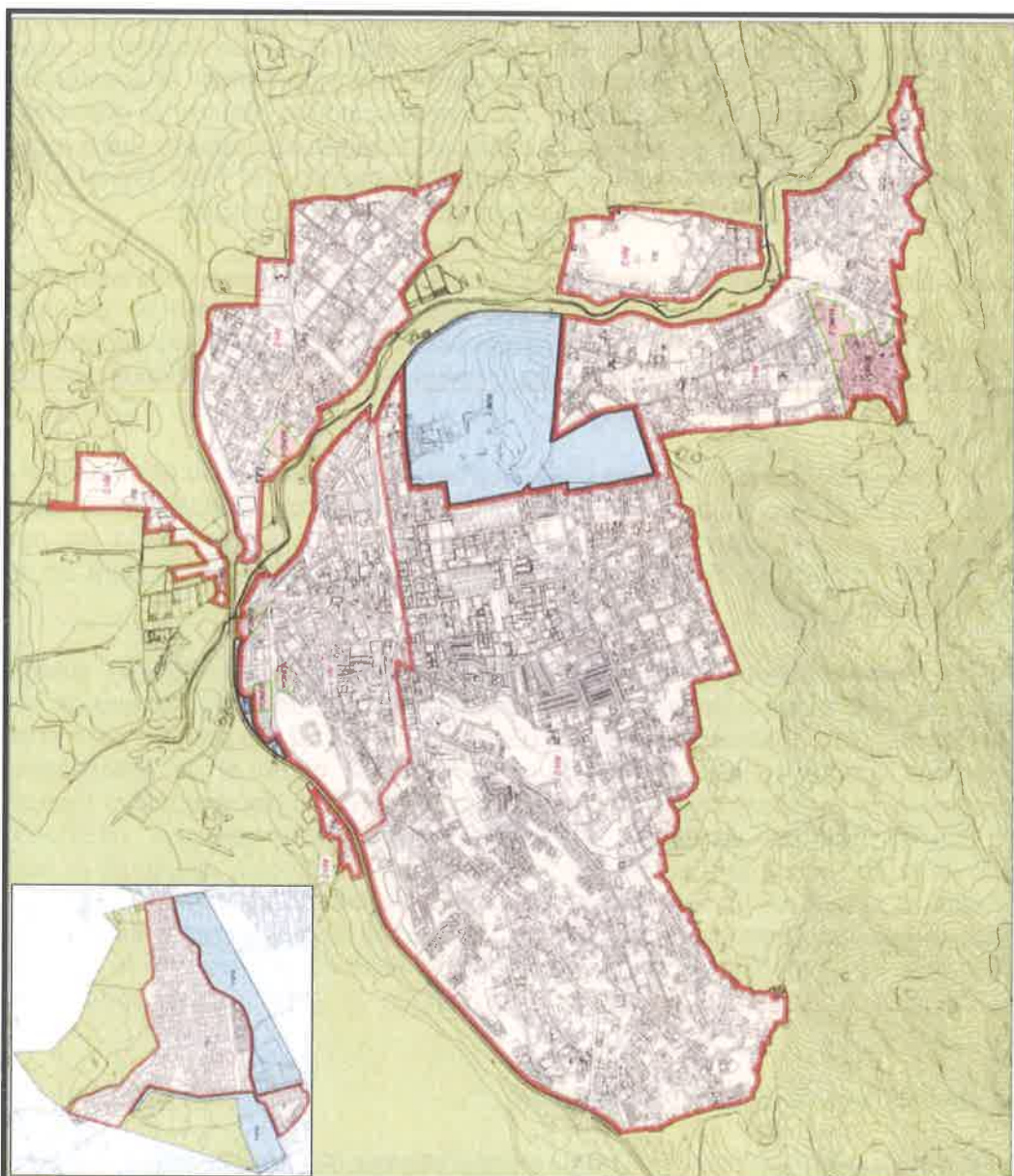
- **“Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RL-V)**, constituida por el viario de uso local.
- **Red Local de Equipamientos Sociales (EQ-PU)**, constituida por aquellos equipamientos educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos, etc., cuyo uso se circunscribe predominantemente a una determinada zona de la trama urbana. En las nuevas áreas de desarrollo complementará a la Red General y se localizará preferentemente junto a vías estructurantes de comunicación y ejes verdes equipados, para garantizar el acceso de la población a los servicios.

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**



- **Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres (ZV)**, constituida por zonas verdes y espacios libres de carácter local, que complementarán a los corredores verdes que conforman la Red General.
- **Red Local de Servicios Urbanos de Abastecimiento (RL-SA)**, constituida por la red de distribución de agua potable municipal.
- **Red Local de Servicios Urbanos de Saneamiento (RL-SS)**, formada por la red de saneamiento municipal (aguas fecales y pluviales).
- **Red Local de Servicios Urbanos de Electricidad (RL-SE)**, formado por la red de distribución de Iberdrola y los centros de transformación”.



Plano de Ambitos y Areas Homogéneas
 Fte: Documento de Avance del PGOU de Manzanares El Real

This block contains an administrative stamp on the left with the text "Ayuntamiento de Manzanares El Real", "Plano de Ambitos y Areas Homogéneas", and "PO-04.1". To the right is a small map inset with two red boxes labeled "1" and "2".

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162

This block contains a legend with color-coded boxes and a scale bar. The legend includes categories like "Ambitos y Areas Homogéneas" and "Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres (ZV)".





Clasificación y Categorización del Suelo
 Fe. Documento de Avance del PGOU de Manzanares El Real

PLAN GENERAL DE MANZANARES EL REAL (Madrid)
DOCUMENTO DE AVANCE
TOMO VII PLANOS DE ORDENACION
PO-02.1.2
 2018 2018

Clasificación y Categorización del Suelo
 Promotor: Equipo Redactor
 Elaboración: Oficina Técnica Redactora

PROPUESTA DE CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO

	SU	Suelo Urbano Consolidado
	SU (M)	Suelo Urbano No Consolidado

SUELO URBANIZABLE

	U (M)	Suelo Urbanizable No Reservado
--	-------	--------------------------------

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION

	SNU (P)	Parque Natural
	SNU (P)	Áreas Protegidas de Patrimonio Cultural
	SNU (A)	Zona A) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona B) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona C) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona D) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona E) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona F) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona G) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona H) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona I) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona J) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona K) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona L) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona M) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona N) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona O) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona P) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona Q) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona R) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona S) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona T) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona U) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona V) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona W) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona X) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona Y) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona Z) Suelo Urbano Reserva

OTRAS DELIMITACIONES

	SNU (P)	Parque Natural
	SNU (P)	Áreas Protegidas de Patrimonio Cultural
	SNU (A)	Zona A) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona B) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona C) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona D) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona E) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona F) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona G) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona H) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona I) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona J) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona K) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona L) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona M) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona N) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona O) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona P) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona Q) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona R) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona S) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona T) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona U) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona V) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona W) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona X) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona Y) Suelo Urbano Reserva
	SNU (A)	Zona Z) Suelo Urbano Reserva



Clase de Suelo	Categoría de Suelo	Sector	Uso Global	Superficie Bruta		Edificabilidad Máxima		SesS ₀ (m ² /m ²)	Densidad (viviendas)	Población Máxima	Red Supramunicipal		Red General		Red Local		Viviendas de Protección % edif.			
				S _b (m ²)	S _b (%)	S _e (m ²)	Indicador				VPP	TOTAL	ZV	EQ	RF	TOTAL		ZV	EQ	RF
SUELO URBANO	SUC	AM 01	RESIDENCIAL	360.612,23	0,28%	360.612,23	1,00	70	2.524	43.702,40	43.702,40	28.347,62	16.208,38	8.570,28	53.178,30	42.437,41	20.464,88	88.294,46	151.198,75	
		AM 02	RESIDENCIAL	2.508.890,63	1,97%	752.667,15	0,20	10,5	2.634	43.702,40	43.702,40	27.247,64	16.208,39	8.440,27	51.896,30	34.508,85	18.600,55	78.683,09	130.270,40	
		AM 03	RESIDENCIAL	549.072,17	0,43%	108.814,43	0,20	8,3	511	43.702,40	43.702,40	27.247,64	16.208,39	8.440,27	51.896,30	34.508,85	18.600,55	78.683,09	130.270,40	
	TOTAL SUC			3.418.575,03	2,68%	1.222.093,81	0,35	20	5.669	131.106,80	131.106,80	83.802,90	48.625,15	25.580,83	158.672,90	105.554,76	57.752,51	297.854,94	411.739,55	
	SU-NC	SU-NC 1	RESIDENCIAL	38.642,95	0,03%	13.504,76	0,35	20	76	1.095,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		SU-NC 2	RESIDENCIAL	12.989,60	0,01%	4.566,36	0,35	20	76	1.095,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		SU-NC 3	RESIDENCIAL	7.404,99	0,01%	2.591,75	0,35	20	15	1.095,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		SU-NC 4	RESIDENCIAL	7.402,29	0,01%	3.741,20	0,30	35	26	1.095,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		SU-NC 5	RESIDENCIAL	4.382,51	0,00%	5.223,89	1,20	80	35	1.095,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		SU-NC 6	TERMINADO	18.026,64	0,01%	7.210,66	0,40	0	0	1.095,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SU-NC				88.869,08	0,07%	38.335,21	0,40	178	5.669	1.095,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL SUELO URBANO				3.507.472,22	2,75%	1.260.429,01	0,36	370	5.669	131.106,80	131.106,80	83.802,90	48.625,15	25.580,83	158.672,90	105.554,76	57.752,51	297.854,94	411.739,55	
S. URBLE.	SUR-S	SUR 1	RESIDENCIAL	263.976,05	0,21%	79.192,82	0,20	14	370	17.931,97	17.931,97	10.744,49	5.150,24	2.444,86	48.344,93	31.811,11	14.444,86	48.344,93	31.811,11	
		SUR 2	RESIDENCIAL	20.529,95	0,01%	27.158,56	0,20	14	127	17.931,97	17.931,97	10.744,49	5.150,24	2.444,86	48.344,93	31.811,11	14.444,86	48.344,93	31.811,11	
		SUR 3	RESIDENCIAL	278.865,74	0,17%	65.658,27	0,20	14	306	25.770,43	25.770,43	16.208,39	8.440,27	3.855,97	9.848,95	19.697,92	19.697,92	19.697,92		
		TOTAL SUR-S			573.371,74	0,45%	172.011,52	0,20	401	43.702,40	43.702,40	27.247,64	16.208,39	8.440,27	51.896,30	34.508,85	18.600,55	78.683,09	130.270,40	
		TOTAL SUELO URBANIZABLE			4.006.945,46	0,45%	1.722.011,52	0,20	803	43.702,40	43.702,40	27.247,64	16.208,39	8.440,27	51.896,30	34.508,85	18.600,55	78.683,09	130.270,40	
	SNUP	SNUP-P1			62.291.405,02	54,28%				6.651	43.702,40	43.702,40	28.347,62	16.208,38	8.570,28	53.178,30	42.437,41	20.464,88	88.294,46	151.198,75
		SNUP-CP			14.017.175,33	11,05%														
		SNUP-A2			5.392.581,62	5,07%														
		SNUP-S1			29.318.446,74	23,01%														
		SNUP-A2			15.331.823,44	12,04%														
TOTAL SNUP			126.331.231,15	9,45%																
TOTAL MAZANARES EL REAL			127.283.314,47	100,00%																
TOTAL SU-NC + SUR-S			662.270,43		208.848,73			882	43.702,40	43.702,40	28.347,62	16.208,38	8.570,28	53.178,30	42.437,41	20.464,88	88.294,46	151.198,75		

Tabla Resumen de los Parámetros de la Propuesta de Avance del PGOU de Manzanares El Real
 Fuente: Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Manzanares El Real

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
 Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



3.- Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA)

Con fecha de 15 de abril de 2021 y número de registro 10/179383.9/21, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático (actual Dirección General de Descarbonización y Transición Energética) emite el correspondiente Documento de Alcance del informe Ambiental Estratégico, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes. Puede consultarse el informe completo desde www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 0999740646490328854314.

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico tendrá la consideración de Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA), conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Por otra parte y tal y como se señala en el IPAA:

“Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica e informe definitivo de análisis ambiental”.

3.1.- Informes sectoriales y participación pública

En el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han recibido los siguientes informes sectoriales y contestación a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética:

- Dirección General de Carreteras (Área de Planificación) de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

En su informe, de 20 de febrero de 2020, señala que el Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real deberá respetar la normativa de aplicación, que es la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid. Además, señala una serie de condiciones para las siguientes fases de tramitación, entre las que cabe destacar, a efectos ambientales, las referentes al régimen jurídico aplicable en materia de ruido y la necesidad de adoptar medidas preventivas y correctoras frente a la contaminación acústica.

Puede consultarse el informe completo desde www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 0963209960896020148012.

- Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad² (Área de Planificación y Gestión de Residuos) de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



² Actual Dirección General de Economía Circular (Decreto 23/2021 de 18 de noviembre).

En su informe, de 29 de octubre de 2018, señala que del estudio histórico de suelos, realizado con fotografías aéreas de los años 1956, 1975, 1991, 1999, 2006, 2011, 2014, y de la visita y reconocimiento de campo no se deriva que en los ámbitos de estudio del Plan General se haya llevado a cabo ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. El informe establece, no obstante, como condición, un texto sobre la materia que deberá reflejarse en la normativa urbanística.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo I)

- Área de Planeamiento del Canal de Isabel II.

En su informe, de 28 de junio de 2019, señala las condiciones para la gestión de las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento, saneamiento y depuración.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo II)

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Área de Protección Civil) de la Vicepresidencia, Consejería de Presidencia y Portavocía del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

En su informe, de 28 de septiembre de 2018, señala, entre otras consideraciones, que el riesgo de protección civil más importante, que pueda afectar al término municipal y que ha de ser tenido en cuenta a la hora de elaborar el PGOU, es el relativo a incendio forestal, dada la gran riqueza forestal y medioambiental con la que cuenta el municipio. Los núcleos urbanos existentes presentan amplias zonas de interfaz urbano-forestal, lo que agrava el riesgo por incendio forestal. Es por ello de aplicación el Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), aprobado por el Decreto 59/2017, de 6 de junio del Consejo de Gobierno. Igualmente, el informe considera importante que por parte del Ayuntamiento se proceda a la elaboración de un Plan Territorial Municipal de Protección Civil, en donde se contemplen todos los riesgos presentes en el municipio, de utilidad para la planificación urbanística.

Puede consultarse el informe completo desde www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 1019629363779629310267

- Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Transición Ecológica.

Señala, en su informe de 7 de noviembre de 2018, una serie de condiciones con relación a lo establecido en la normativa sectorial energética vigente aplicable, las líneas eléctricas y las infraestructuras gasistas presentes en el término municipal.

Puede consultarse el informe completo desde www.minetad.gob.es/arce utilizando el código seguro de verificación 5611923-1983518723PVR9BMHWN2

- Dirección General de Salud Pública (Área de Sanidad Ambiental) de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid.

En su informe, de 28 de noviembre de 2018, señala que la planificación territorial y urbanística del municipio está especialmente condicionada por dos peculiaridades, como son, la alta intensidad turística y la naturaleza geológica del suelo, conformada por gneis y granito predominantemente. En relación a este último aspecto, de acuerdo a la cartografía relativa a potencial presencia de radón en España, desarrollada por el Consejo de Seguridad Nuclear (CSN) en 2017, el término municipal estaría incluido en una zona de potencial alto de emisión de radón. Así, el PGOU debe incorporar medidas preventivas y de protección frente a este tipo de radiación ionizante. Por otra parte el informe establece una serie de medidas de protección sanitaria que deberán incorporarse a los Normas Urbanísticas

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Puede consultarse el informe completo desde www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 0945627080018346654821

Emisión y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



- Dirección General de Infraestructuras (Subdirección General de Patrimonio) del Ministerio de Defensa.

Emite informe favorable de fecha 14 de noviembre de 2018.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo III)

- Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

En su informe, de fecha 8 de noviembre de 2018, emite informe favorable bajo una serie de condiciones, referentes al trazado subterráneo de la Línea de Alta Velocidad Madrid-Valladolid, que cruza el término municipal en aproximadamente 1,400 metros, bajo el denominado Collado de Najarra, en un punto donde confluyen los términos municipales de Soto del Real y Miraflores de la Sierra con el de Manzanares El Real.

Puede consultarse el informe completo desde sede.adif.gob.es/csv/ utilizando el código seguro de verificación 9SRY64X26BDN7X2YW850G3R31W

En la siguiente fase de planeamiento urbanístico, tal y como se indica en la página 19 del IPAA, “se incluirá un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y Público relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo”.

Junto con los informes anteriormente reseñados, el Informe Previo de Análisis Ambiental incorpora las determinaciones que hace el informe de la:

- Subdirección General de Espacios Protegidos de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid de fecha 13 de enero de 2021.

Puede consultarse el informe completo desde www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 0962996045411412238886.

La Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, a la que, según el Decreto 237/2021, de 17 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, le corresponde:

- la promoción de la mejora del patrimonio natural y la ordenación y planificación de los recursos naturales,
- la recopilación y actualización permanente de información para la evaluación y caracterización del medio natural y de las especies de flora y fauna silvestre de la Comunidad de Madrid,
- el ejercicio de las competencias como autoridad de la Red Natura 2000 en el territorio de la Comunidad de Madrid,
- el planeamiento, gestión, seguimiento y protección de los espacios naturales protegidos y de embalses y humedales catalogados.

En base a estas competencias, el Informe Previo de Análisis Ambiental recoge, en otras cuestiones, las siguientes determinaciones del citado informe:

Espacios Naturales Protegidos

Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama

La Ley 7/2013, de declaración del parque nacional, establece en el artículo 3 sobre el régimen jurídico de protección del ámbito de aplicación de la misma, las prohibiciones en lo referente a usos a realizar y que deben ser consideradas a la hora de realizar la planificación urbanística. En cuanto al Plan Regio de Uso y Gestión del Parque Nacional (PRUG) en el ámbito de la

Comunidad de Madrid en el capítulo II establece los criterios que deben considerarse a la hora de clasificar el suelo, destacando la protección del paisaje. El PRUG, en el Título IV establece la regulación de usos y actividades (Como por ejemplo sobre construcción y mantenimiento de infraestructuras e instalaciones, accesos, líneas eléctricas, paisaje, especies invasoras, etc.) que condicionan los usos posibles en el ámbito de aplicación del PRUG y que deben figurar en las NNUU del plan general que se informa.

Igualmente, se debe observar el Decreto 96/2009 por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la comunidad de Madrid en lo referente a la regulación que afecta al área reservada para parque.

Todo el planeamiento, deberá ajustarse a la delimitación geográfica existente de las diferentes zonificaciones tanto en la Ley declarativa, como en las demás normas de desarrollo, respetando en todo caso el principio de jerarquía y el principio de competencia, según corresponda.

Parque Regional de la Cuenca Alta del río Manzanares (PRCAM)

En la zona del término municipal fuera del ámbito de parque nacional, se atenderá a lo regulado en la ley de declaración del PRCAM, observándose las normas de protección y las directrices de gestión establecidas en el mismo, además de las condiciones establecidas en este informe. Estas condiciones deben llevarse a las NNUU.

Todo el planeamiento, deberá ajustarse a la delimitación geográfica existente conforme lo dispuesto en los planos gráficos publicados con la Ley 1/1985 declarativa del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, no pudiendo alterarse los límites del parque ni de las zonificaciones establecidas por la Ley 1/1985 fuera de las escalas correspondientes. Se advierte, que existen en el avance parcelas cuya delimitación gráfica de la zonificación, no coincide con la establecida en la Ley declarativa del parque referenciada, debiéndose ajustar las mismas a la producción normativa existente en esta materia.

Según la Disposición Transitoria Primera del Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, por el cual se aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, se establece:

“Los planes rectores de uso y gestión y el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y Parque Natural de la Cumbre, Circo y Lagunas de Peñalara, seguirán en vigor en sus respectivos ámbitos. En aquellas materias no reguladas por los citados planes, será de aplicación el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama”.

Se manifiesta por tanto, la prevalencia de la Ley 1/1985 y el PRUG del PRCAM frente al PORN de la Sierra de Guadarrama, excepto en aquellas actividades no reguladas por las primeras.

De otra parte y de conformidad con el artículo 22 de la Ley 1/1985, de 23 de enero, de creación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, es especialmente relevante en lo que concierne a la delimitación de la Zona P del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares el referido dispositivo, según el cual:

“1. Constituyen Áreas a ordenar por el planeamiento urbanísticos las señaladas como P en el Plano que se incorpora como anexo I a la presente Ley, y en los planos que, para cada una de las Zonas se incorporan a la misma como anexo II, integradas por:

a) Núcleo de Manzanares El Real y urbanizaciones: comprende el casco antiguo y el suelo consolidado por la urbanización, así como espacios anejos al Oeste, Norte y Este del casco.

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



Quando fuera de aplicación el artículo 22 de la Ley 1/1985, para este supuesto de zona P del Núcleo de Manzanares El Real y urbanizaciones, en lo que concierne a la delimitación de la zona P del PRCAM, corresponde a la Dirección General de Urbanismo como órgano competente en la materia, dirimir aquellas zonas que a fecha de publicación de la Ley 1/1985 declarativa del Parque Regional fueran "zonas consolidadas por la urbanización" en ese referido Núcleo de Manzanares El Real y Urbanizaciones. Para el resto de zonas P, se atenderá a lo dispuesto en el referido artículo 22.

Por último, reseñar al respecto que La Disposición Adicional Quinta de la Ley 1/1985 del Parque establece: "En el ámbito de la presente Ley, las prescripciones establecidas por la misma o, en su virtud, por el Plan Rector de Uso y Gestión, vincularán el planeamiento urbanístico municipal, que no podrá incluir determinaciones contrarias a ellas". Tal requerimiento queda igualmente recogido en el artículo 31 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que dice: "Los Planes Rectores prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico. Cuando sus determinaciones sean incompatibles con la normativa urbanística en vigor, ésta se revisará de oficio por los órganos competentes".

Terreno Forestal en Régimen General

En el término municipal aparecen superficies que se ajustan a las condiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, teniendo la condición de monte o terreno forestal sujeto al régimen general establecido en la citada norma

En todos los terrenos forestales y montes, de régimen especial y general es de aplicación el capítulo II sobre defensa demanial y del uso forestal. La Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid regula la defensa del uso forestal (capítulo II, sección segunda) estableciendo las condiciones y el procedimiento para el cambio del mismo:

"El cambio de uso forestal de los montes, por el uso agrícola, urbano o cualquier otro, [...], es cualquier actividad que produzca una alteración sustancial del estado físico del suelo o de las cubiertas vegetales existentes, así como cualquier decisión que altere la clasificación del suelo de los mismos".

De las condiciones reguladas en la citada norma en relación con el cambio de uso forestal se destacan:

El artículo 43 que establece que la pérdida de terreno forestal deberá ser compensada, a cargo del promotor, mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada por tener una fracción de cabida cubierta inferior al 30 %. Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 %, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada.

El artículo 44 establece la unidad mínima forestal con el fin de evitar el fraccionamiento de los terrenos forestales. De acuerdo con la disposición transitoria quinta de la citada ley es de aplicación el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, que fija las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad de Madrid.

Serán los promotores de cada desarrollo los que ejecuten las reforestaciones indicadas en el artículo 43 como medida compensatoria. La memoria valorada de la reforestación y aprobada por la consejería competente en materia de medio ambiente debe formar parte de los instrumentos de desarrollo de este plan general y debe considerarse en el presupuesto de valoración económica de los mismos. Estas condiciones deben especificarse en los planes de sectorización, en la ficha de cada sector y en artículo 202 de las NNJJ sobre reforestaciones exigibles.



Atendiendo a las consideraciones de los informes anteriormente reseñados y, en particular, el emitido por la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, el Informe Previo de Análisis Ambiental en su punto 2.4. **Capacidad del Territorio y Necesidades a Satisfacer** señala, entre otras, las siguientes conclusiones con respecto a diversos ámbitos propuestos por el Avance del PGOU de Manzanares El Real:

“El documento inicial estratégico destaca la notable variedad faunística y florística del término municipal aunque en relación con el suelo urbanizable afirma que “se ha considerado su previsión sobre terrenos sin ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización”. El Avance propone, a ese respecto, seguir expandiendo la urbanización “La Ponderosa” mediante los sectores SUR-2 y SUR-3, en una lógica de crecimiento que no ha tenido en cuenta la ya notable dispersión de la urbanización existente en la zona, con numerosos núcleos aislados en los términos municipales de Moralzarzal, El Boalo, Cerceda y Mataelpino, Becerril de la Sierra que tienden a formar un continuo de notable impacto ambiental negativo. La propia Memoria del Avance del Plan General de El Boalo, Cerceda y Mataelpino reconoce que las Normas Subsidiarias vigentes plantearon un crecimiento excesivamente expansivo y homogéneo, sin contemplar suficientemente la preservación de algunos elementos naturales, paisajísticos y patrimoniales.

De acuerdo con el documento inicial estratégico, el área UP3 “Piedemonte serrano”, a la que pertenecen los terrenos de los sectores SUR-2 y SUR-3 “paisajísticamente se trata de un conjunto muy interesante, tanto por su alto valor ecológico, productivo y cultural, como por su propio emplazamiento”. Además, esta área pertenece a la Zona de Transición del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN) en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el epígrafe 2 del artículo 5.5. “Régimen aplicable a las Zonas de Transición” del propio PORN su capacidad de urbanización debe considerarse limitada, debiendo evitarse colmataciones, demandas indirectas o presiones sobre las zonas de mayor valor ambiental, forestal o paisajístico. A ello hay que añadir el hecho de que todo el término municipal, excepto el enclavado denominado El Berrocal, se encuentra dentro de la zona especial de conservación (ZEC) “Cuenca del río Manzanares”.

Pese a ello, el documento inicial estratégico no valora específicamente los terrenos de los sectores SUR-2 y SUR-3, de hecho no cita ninguna de sus características físicas ni los valores con los que cuentan, ni tiene en cuenta las citadas prescripciones del PORN de la Sierra de Guadarrama ni su pertenencia al citado ZEC. Sin embargo, se trata de melojares aclarados con aprovechamiento ganadero y arbolado disperso con zonas más densas (uso forestal), propios de la zona y de notable valor ambiental. A ello hay que añadir que no se considera ambientalmente deseable, por parte de este órgano ambiental, la expansión del núcleo de La Ponderosa, ya que se trata de una isla urbana alejada del núcleo principal en un contexto valioso por sus recursos naturales. Por otra parte, a mayor crecimiento de tal ámbito mayores demandas de movilidad en vehículo privado, dada su condición aislada, con las consiguientes repercusiones ambientales.

*Como viene poniendo de manifiesto esta Dirección General en sus informes, en coherencia con las directrices del PORN deberían limitarse los nuevos impactos sobre el territorio mediante la preservación de la mayor parte del suelo no transformado, evitando colmataciones y la tendencia a la formación de un continuo urbano. **A ese respecto, desde esta Dirección General se considera que debe detenerse el proceso continuo de expansión de la urbanización dispersa que aqueja a buena parte de la Zona de Transición, a fin de atender los preceptos del PORN y respetar sus notables valores, por lo que informa desfavorablemente la clasificación como suelo urbanizable de los sectores SUR-2 y SUR-3, cuyos terrenos deben protegerse.***

Por su parte, el Avance convierte el ámbito del antiguo polígono no desarrollado P-19 de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes en el así llamado suelo urbanizable sectorizado SUR-1 sin que medie ninguna valoración sobre su idoneidad ni sobre los motivos por los cuales no se ha desarrollado tras más de cuarenta años de vigencia de

tales Normas. El ámbito, desde el punto de vista de su localización, en la inmediata continuidad del casco urbano, parece a priori adecuado para un eventual desarrollo, si bien, se observa que se trata de terrenos con una presencia muy acusada de afloramientos graníticos, zonas arboladas y áreas de elevada pendiente, lo que **deberá valorarse para establecer las potenciales limitaciones para su desarrollo y las medidas que aseguren su mejor integración con el menor impacto ambiental posible.**

Se destaca en la Memoria de Información que debe propiciarse un "... marco que permita un crecimiento sostenido, dado el aumento de población previsible y el incremento de la demanda de vivienda en el municipio", a raíz del crecimiento poblacional registrado, y se señala, como ya se ha indicado, que el Plan General debería prever no menos de 900 viviendas. Al respecto, si bien la información aportada en el Avance sobre la situación urbanística actual es muy general, permite extraer determinadas conclusiones.

..... A la notable capacidad residencial disponible en suelo urbano habría que añadir las viviendas que pueda albergar el Sector SUR-1, lo que incluso contando con las restricciones ambientales antes reseñadas, ofrece en su conjunto, a priori, un notable potencial para satisfacer las necesidades de vivienda sin necesidad de ocupar nuevos suelos, dados los notables valores ambientales del término municipal, lo que debe ser prioritariamente considerado en las propuestas del Plan General.

Al respecto, se considera por parte de esta Dirección General que **debe realizarse una valoración más precisa de las necesidades de vivienda incluyendo un estudio más detallado, parcela a parcela, que permita cuantificar la capacidad residencial que ofrece el suelo urbano consolidado y no consolidado del municipio** ya que tan solo se estima en el Avance que existen unas 30 parcelas sin edificar en el AH1, sin que se ofrezcan más datos para el resto de áreas homogéneas. Tal estudio deberá considerar, asimismo, las cuestiones que se reclaman en el epígrafe 2.5.5 del presente informe.

Por último, y según la documentación remitida por el Ayuntamiento, durante el periodo de exposición pública se han recibido 48 alegaciones que, en su mayor parte, se refieren a particulares. En resumen, dichas alegaciones hacen referencia a hacer compatible el uso residencial con otros usos terciarios y comerciales en todo el municipio, así como cuestiones específicas respecto a la clasificación del suelo de parcelas concretas en el límite del Parque Regional. También se señalan cuestiones relativas a las NN.UU. en cuanto a alturas de edificación, alineaciones, segregaciones, etc., y relativas a la catalogación de edificios.

En cuanto a la alegación presentada por la asociación Ecologistas en Acción, se indica que en relación con distintos ámbitos del suelo urbano y urbanizable de las NN.SS. vigentes (polígonos 6, 7, 13, 19, 24 y 28), deberían ser protegidos de acuerdo con la legislación de los espacios protegidos de la Comunidad de Madrid. Por otro lado, se señala que deben restituirse los terrenos ocupados de las Vías Pecuarias, así como que el Avance del PGOU no ha utilizado criterios reglados para la clasificación del suelo urbano en determinados ámbitos y que deben justificarse adecuadamente el cambio de clasificación de suelo protegido a suelo urbano o urbanizable. Así mismo, propone que no debe fomentarse mediante su clasificación como suelo urbano, la construcción de casas en determinadas fincas de los bordes del Parque Regional. Finalmente, la alegación señala que el ámbito "Casa Grande" o SUNC-5 debe mantenerse como dotacional y que deben divulgarse los valores ambientales existentes de la "Cañada de los Toros", fomentando su recuperación.

4. Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida

Para realizar un análisis del territorio, su evolución y la capacidad de acogida de Manzanares El Real, deben tenerse en cuenta, junto a los condicionantes ambientales que presenta el municipio (y que ya han sido reseñados en el punto 0.1.- Espacios Protegidos y Afecciones Ambientales), la evolución de sus datos demográficos y residenciales. Este examen permite aportar información relevante en cuanto a las tendencias de crecimiento que han tenido lugar en el municipio durante más de 20 años y que pueden configurar las orientaciones futuras a las que debe dar respuesta el plan.

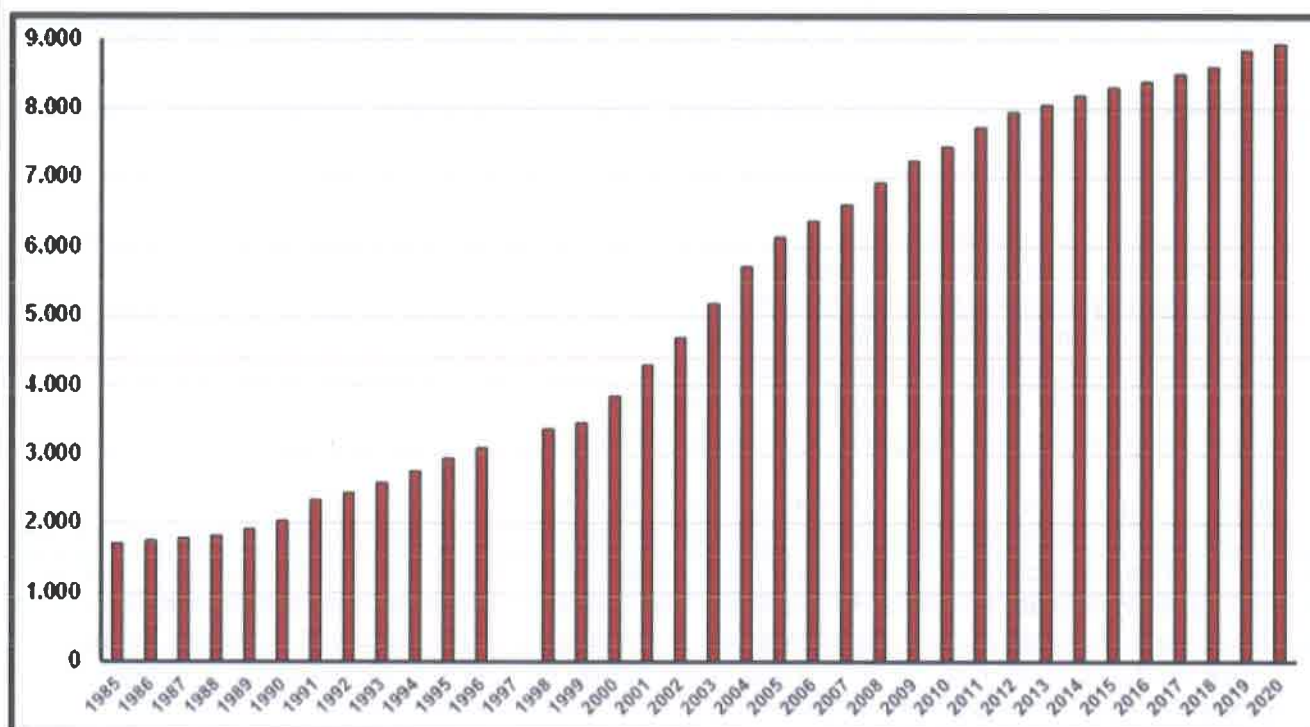


4.1.- Datos demográficos

Para obtener una imagen lo más ajustada posible a la dinámica demográfica del municipio, se ha analizado la evolución del total de la población empadronada desde 1985, más de diez años después de la aprobación de las Normas Complementarias y Subsidiarias vigentes.

Según los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid relativos al Padrón municipal, la población empadronada en 1985 (año en la que comienza la serie) ascendía a 1.711 habitantes, cifra que alcanzaba 2.340 en 1991, 4.291 en 2001, 7.731 en 2011 y llegando hasta 8.936 en 2020, último dato disponible.

Según estos datos disponibles a fecha de 2020, la población actual de Manzanares El Real ha pasado de 1.711 habitantes en 1985 a 8.936 en 2020 con un crecimiento en torno al 422% en 35 años.



Manzanares El Real. Población Total Empadronada por Año³

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Como puede observarse en el gráfico anterior, la población de Manzanares El Real se ha incrementado progresivamente, aunque se observan tres periodos claramente diferenciados:

- Un primer periodo, que iría desde 1985 (año inicio de la serie y casi 10 años después de la entrada en vigor de las Normas Complementarias y Subsidiarias vigentes) hasta el año 1999. Durante este intervalo, la población empadronada se duplica desde los 1.711 de 1985 hasta los 3.453 de 1999, lo que supone un 102% de incremento.
- Un segundo periodo, que iría desde el año 2000, con 3.842 habitantes hasta 2008 con 6.933, incrementándose durante este periodo la población empadronada en 3.091 habitantes, un 80% de crecimiento.
- Y un tercer periodo que iría desde 2009 hasta 2020, en el que el crecimiento sería de 1.692 habitantes, pasando de los 7.244 de 2009 hasta los 8.936 de 2020, lo que supone aproximadamente un 23% de incremento.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv



³ No se disponen de datos para la serie que corresponde al año: 1921318573890370350162

A partir de estos datos y analizando el incremento de población producido desde el inicio de la serie en 1985 hasta el último dato disponible de 2020, se observa que el crecimiento medio anual ha sido de aproximadamente 207 hab/año.

Si tomamos como referencia los tres periodos considerados y realizamos este mismo análisis, se observa que entre 1985 y 1999 se han generado crecimientos anuales medios de unos 124 hab/año; entre 2000 y 2008, los crecimientos medios anuales son de unos 386 hab/año; y entre 2009 y 2020 el crecimiento ha sido de aproximadamente 154 hab/año. Los datos de estos tres periodos nos dan un incremento medio ponderado entre 1985 - 2020 de aproximadamente 221 hab/año.

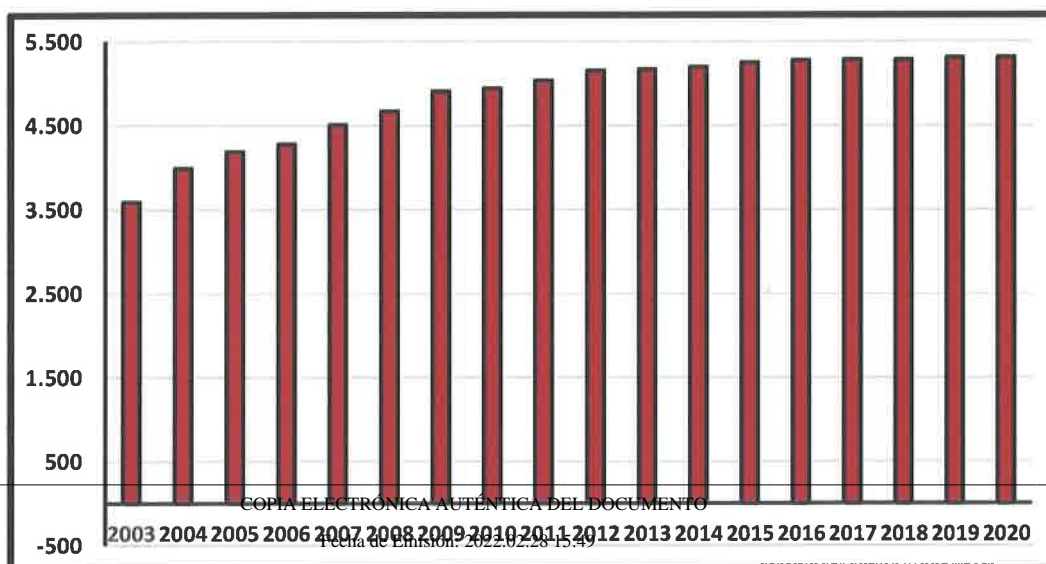
4.2.- Evolución del Parque Inmobiliario

La dinámica inmobiliaria de Manzanares El Real ha mantenido aspectos similares a los de otros municipios de la Sierra próximos a la ciudad de Madrid, de modo que durante la última década del siglo XX se ha producido un intenso desarrollo urbano que ha supuesto el incremento de unas 2.333 viviendas (un incremento de casi el 77%) entre los años 1991 y el 2001, según los datos de los Censos de Población y Vivienda. Sin embargo, en la siguiente década, el incremento ha sido únicamente de 167 viviendas (poco más del 3%).

Esta disparidad en la cadencia del crecimiento es debida, entre otras cuestiones, a los ritmos económicos y al cambio en la estrategia de localización de la población en la Comunidad de Madrid, ya que muchos municipios de la Sierra, pero próximos a la corona metropolitana, han modificado sustancialmente sus porcentajes de viviendas principales y secundarias. Así, municipios tradicionalmente de segunda residencia, han ido transformando gran parte de estas viviendas en principales debido a las mejoras en las comunicaciones y al elevado precio de localizaciones más centrales.

Los datos más recientes disponibles para el análisis del parque inmobiliario de Manzanares El Real, son los referidos a las unidades residenciales de Catastro. Desde 2003 se puede tener una visión aproximada de la evolución residencial del municipio durante los últimos 17 años. En este horizonte temporal, han existido momentos expansivos y regresivos desde el punto de vista económico, lo que posibilita obtener una imagen bastante clara de la dinámica global de su crecimiento. Estos datos, facilitan la evaluación de las distintas propuestas de desarrollo que plantea el Avance del PGOU.

La gráfica siguiente permite observar como desde 2003 hasta 2019, el número de unidades residenciales de Manzanares El Real se ha incrementado en 1.718, lo que representa aproximadamente un 48% de incremento. La tendencia de crecimiento, aunque constante, ha sido desigual, ya que entre 2003 y 2012, el aumento ha sido de 1.562 unidades, lo que representa poco más del 43% de incremento. Sin embargo, entre 2013 y 2020 el incremento ha sido únicamente de 150 unidades residenciales, lo que supone aproximadamente un 3% de crecimiento.



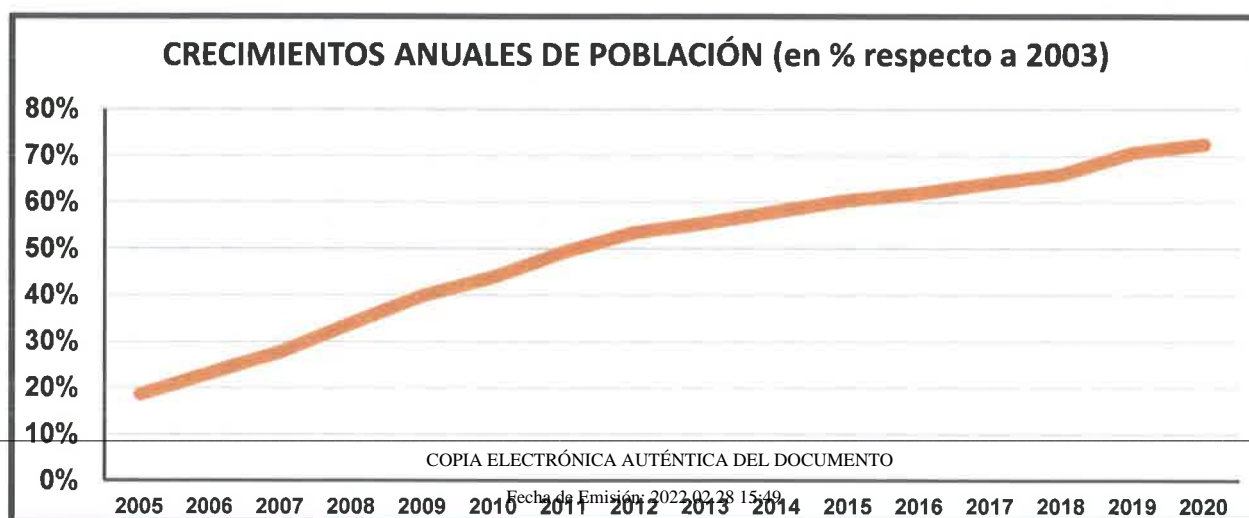
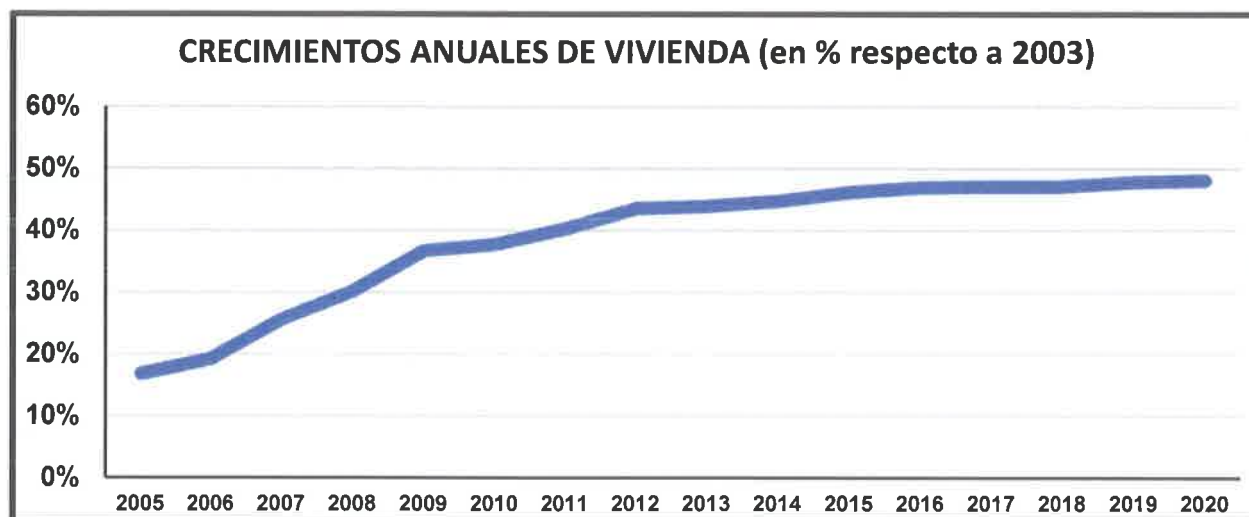
4.3.- Comparativa del crecimiento de población y vivienda

Para obtener una mejor visión de la dinámica demográfica y residencial de Manzanares El Real resulta conveniente la comparación entre los porcentajes de crecimiento de población y de vivienda, ya que los datos permiten apreciar las diferentes tendencias de crecimiento y, sobretodo, sobre qué tipo de vivienda se asienta dicho incremento poblacional.

Las gráficas siguientes permiten observar como tanto la población como la vivienda han crecido progresivamente desde 2003, aunque la población lo ha hecho en mayores porcentajes interanuales. Así, mientras la vivienda ha crecido interanualmente desde 2003 un 48% aproximadamente, la población lo ha hecho en un 72% durante este mismo periodo, lo que sustenta la idea de que buena parte del crecimiento poblacional de Manzanares El Real en los últimos 17 años se ha realizado, principalmente, por la sustitución de viviendas secundarias por principales. Situación que se hace más evidente desde 2009.

Los datos de los Censos de Población y Vivienda parecen sustentar dicho planteamiento, ya que mientras que en 2001 el porcentaje de vivienda secundaria era de aproximadamente el 58%, en 2011 se reduce hasta el 34,78%. Porcentaje que parece seguir disminuyendo a tenor de los datos de licencias para obra nueva concedidas en los últimos años y su comparación con el crecimiento de la población empadronada, como puede comprobarse en el cuadro de la página 294 de la Memoria Informativa del Avance.

Por otro lado, el porcentaje de vivienda principal crece desde aproximadamente el 32% de 2001 hasta el 54,29% de 2011. Los porcentajes de viviendas vacías se mantienen constantes en aproximadamente, un 10% durante ese mismo periodo.



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

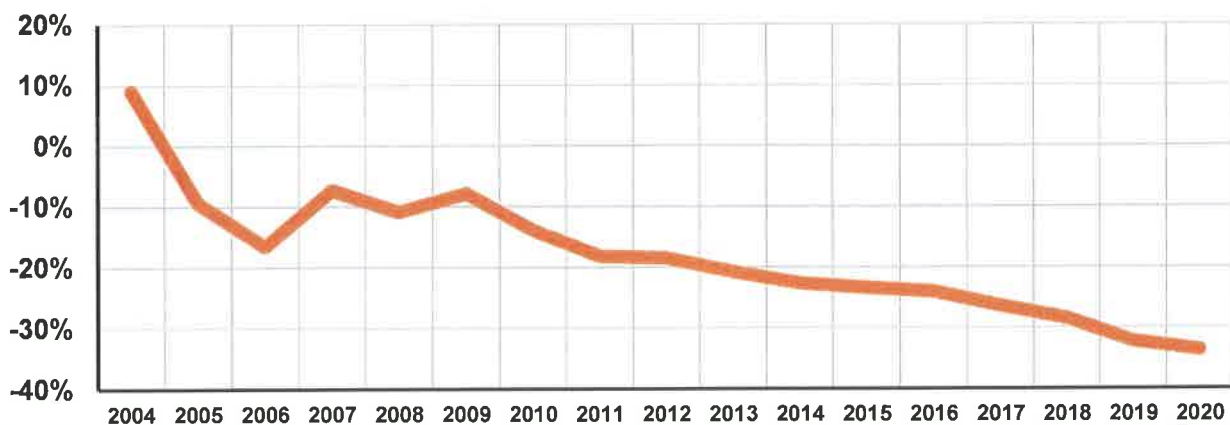
Fecha de Emisión: 2022-02-28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



PROPORCIÓN INCREMENTO ANUAL DE POBLACIÓN FRENTE A INCREMENTO ANUAL DE VIVIENDA



Crecimientos anuales de vivienda y población y proporción de incremento anual de la población con respecto al crecimiento de vivienda

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y de la Dirección General del Catastro

5.- Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU

Esta Dirección General de Urbanismo ha procedido al análisis de la documentación aportada de acuerdo con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y con sus modificaciones posteriores, en cuanto a *analizar la incidencia de dicho Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 9/2001, por otra parte, señala en su artículo 3, punto 2, los principios rectores y fines que debe tener la ordenación urbanística. Principios y fines que deben guiarse en base a criterios de sostenibilidad y que entre otros son:

- a) *El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio*
- b) *La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para el desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución*
- c) *El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación*
- d) *La organización en el suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizadas en dichos suelos, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



- e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización
- f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico
- g) Impedir la especulación del suelo

Por otro lado, el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en sus apartados, 1, 2 y 4:

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.
2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:
 - a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
 - b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
 - c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
 - d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.
4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

En ese sentido, la propuesta urbanística del Avance del PGOU de Manzanares El Real deberá ser coherente (con los datos disponibles) con las necesidades de vivienda en el municipio y con la justificación de las proyecciones sobre tales necesidades en un futuro.

De acuerdo, por lo tanto, con los datos recogidos en el presente Informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de Manzanares El Real, según lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001 y de los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la Ley 9/2001 y del artículo 3. del Real Decreto Legislativo 7/2015, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación aportada, de las consideraciones reproducidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual, del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida, se pueden deducir las siguientes determinaciones.

5.1.- Datos demográficos, necesidades y demanda de vivienda

La proyección de población que hace el Avance a partir de los datos existentes en el periodo 2000-2017, plantea que "puede estimarse que la población del municipio de Manzanares El Real podrá alcanzar los 10.772 habitantes en el año 2029" lo que supone un incremento de 2.270 habitantes (un 26,73%) desde el dato inicial de la proyección que es 2007.

Si comparamos los datos de población del Padrón Municipal para 2018, que es el primer año de la proyección, vemos que el Avance sobredimensiona el dato para ese año, ya que propone 8.703 habitantes, mientras que el dato del Padrón Municipal es de 8.597. Sin embargo, la proyección parece ajustarse mejor a los datos reales en 2020, ya que las previsiones que realiza plantean 8.963 habitantes mientras que el Padrón Municipal señala para ese mismo año 8.936 habitantes.

No obstante y aunque los datos de 2020 parecen estar más ajustados a la función polinómica empleada en la página 77 de la Memoria de Información para estimar la proyección de la población futura en el municipio, hay que tener en cuenta que dichas previsiones son estimaciones basadas en la evolución de la población empadronada en el pasado y considerando 8.500 habitantes para el año 2017. En este sentido, también se podría plantear una proyección futura que tuviera en cuenta los diferentes ritmos de crecimiento que se han producido en Manzanares El Real desde el año 2000, tal y como se ha señalado en el análisis realizado en el apartado 4.1.- Datos demográficos de este informe, en el que se indica que pueden observarse dos periodos de crecimiento claramente diferenciados:

- Uno que iría desde el año 2000 hasta 2008, con un incremento de la población empadronada en 3.091 habitantes, que implica un 80% de crecimiento.
- Otro que iría desde 2009 hasta 2020, en el que el crecimiento sería de 1.692 habitantes, lo que supone un 23,36% de incremento.

Como puede apreciarse, la consideración de un intervalo tan grande y con dos periodos de crecimiento muy diferenciados, puede plantear problemas y sobrestimar los datos de base iniciales sobre los que diseñar la proyección.

Teniendo en cuenta este criterio, si tomamos como base el aproximadamente 23% de crecimiento que se ha producido en el intervalo 2009-2020, una proyección a diez años nos daría un incremento de 2.055 habitantes hasta 2029. Por otro lado, si este análisis lo hiciéramos según los incrementos anuales medios que se han producido entre 2009 y 2020 (unos 154 hab/año), el incremento de población que se produciría en Manzanares en los próximos 10 años, estaría en el entorno de los 1.540 habitantes.

Con estos planteamientos y dada la situación económica actual, parece más realista plantear crecimientos más próximos a los que se han producido entre los años 2009 y 2020 y no tomar en consideración periodos de análisis tan largos para la proyección de población (que incluyen años con crecimientos muy altos), tal y como propone el Avance del PGOU de Manzanares El Real.

Así, una horquilla que iría entre los 1.500 y los 1.800 habitantes de incremento de población para los próximos diez años, parece una hipótesis más plausible dada la situación económica actual. Teniendo en cuenta, por lo tanto, la referencia la horquilla que se ha planteado anteriormente de 1.500 a 1.800 nuevos habitantes en los próximos diez años, las necesidades de vivienda (según el ratio 2,57 hab/viv.) estaría entre las 584 y las 700 viviendas.

En cuanto a las necesidades de vivienda, el Avance propone un total de 982 nuevas viviendas, de las que 179 viviendas estarían en Suelo Urbano No Consolidado y 803 viviendas en el Suelo Urbanizable Sectorizado. Considerando una ocupación media de 2,57 habitantes por vivienda (según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 del Instituto Nacional de Estadística), las 982 nuevas viviendas supondrían un incremento de población orientativa de unos 2.523 nuevos habitantes.

De acuerdo con la proyección estimada para Manzanares El Real (10.772 habitantes en 2029, lo que implica un incremento de 2.272 respecto a 2017), el documento de Avance señala que *“el nuevo suelo previsto es adecuado y suficiente para responder a la demanda estimada (2.523 > 2.272)”*.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**



Sin embargo, el Avance no ha tenido en cuenta, para evaluar las necesidades residenciales, el paulatino descenso del porcentaje de vivienda secundaria del municipio y su sustitución por vivienda principal. Además y como se ha hecho referencia en el punto 1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente del presente informe, no ha incluido un análisis detallado del nivel de consolidación de los diferentes polígonos residenciales para, en su caso, determinar la capacidad residual de viviendas vacantes existentes en la actualidad.

En el primer caso, los datos de los Censos de Población y Vivienda parecen avalar dicho planteamiento, tal y como se indica en el punto 4.3.- Comparativa del crecimiento de población y vivienda de este informe, así como lo reflejado en el cuadro siguiente en el que se comparan el número de licencias de obra para edificios de nueva planta respecto a los incrementos de población y las nuevas viviendas necesarias para acoger dicho incremento anual de población empadronada. Sí se observa la serie (faltan los datos para el año 2018), se puede apreciar claramente como el número total de licencias de obra para los años 2013-2019 es muy inferior a las nuevas viviendas necesarias para acoger el incremento interanual de la población, según el ratio 2,57 hab/vivienda, lo que supone que **el incremento de la población empadronada en este periodo se ha sustentado sobre viviendas existentes y no sobre la construcción de nuevas viviendas**. Este fenómeno, por otra parte, puede verse incrementado en los próximos años debido a los cambios de hábitos de la población debidos a la pandemia de COVID-19.

Años	2013	2014	2015	2016	2017	2019
Licencias concedidas de obras. Edificios de nueva planta	2	3	9	1	3	3
Licencias concedidas de obras. Edificios de nueva planta sin demolición previa	2	3	9	1	3	3
Licencias concedidas de obras. Edificios de nueva planta con demolición previa	0	0	0	0	0	0
Licencias concedidas de obras. Rehabilitación de edificios	1	1	2	1	0	1
Total Licencias Edificios de nueva planta	3	4	11	2	4	4
Incremento población respecto año anterior	129	127	78	113	97	243
Viviendas nuevas necesarias para el incremento de la población según ratio 2,57 hab/viv.	50	49	30	44	38	95

Licencias Edificios Nueva Planta por año y Comparativa con el Crecimiento Interanual de la Población y Viviendas Necesarias para dicho Crecimiento

Fte. Elaboración propia a partir de los datos Estadística de Construcción de Edificios. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Manzanares El Real, se señala que "puede afirmarse que este modelo territorial ha funcionado razonablemente bien, puesto que en los últimos años se ha desarrollado prácticamente en su totalidad el suelo previsto para el crecimiento del municipio. De hecho, el único polígono completo de las NNSS (de los no afectados por el Parque) que no se ha desarrollado a día de hoy es el polígono P-19".

Debido a esta carencia, se ha realizado un análisis visual de los fotogramas digitales de los vuelos PNOA RGB de 2020 para determinar, en una primera aproximación, el número de parcelas residenciales unifamiliares vacantes existentes a dicha fecha en el suelo urbano. Dicho análisis se ha realizado para cada uno de los polígonos que se han desarrollado, por lo que no se ha tenido en cuenta el polígono P-19 que el Avance clasifica como Suelo Urbanizado e Suelo Vacante, así como las zonas de los polígonos P-19 y P-20 que el Avance clasifica como Suelo Urbano No Consolidado. De



este análisis se ha determinado que Manzanares El Real dispone de una capacidad residual vacante que se situaría entre 165 y 200 viviendas en el Suelo Urbano.

Del análisis de los datos anteriormente reseñados puede señalarse que:

1. Dada la situación económica actual, se deberían plantear crecimientos más próximos a los que se han producido entre los años 2009 y 2020 y no tomar en consideración periodos de análisis tan largos para la proyección de población. Así, una horquilla que iría entre los 1.500 y los 1.800 habitantes de incremento de población para los próximos diez años, parece una hipótesis más plausible dada la situación actual.

Teniendo en cuenta, por lo tanto, la referencia la horquilla que se ha planteado anteriormente, las necesidades de vivienda (según el ratio 2,57 hab/viv.) estarían entre las 584 y las 700 viviendas.

2. El Avance no valora adecuadamente, a la hora de plantear las necesidades de vivienda, la importancia de la sustitución de viviendas secundarias por principales, algo que los Censos de Población y Vivienda (en cuanto a la disminución del porcentaje de viviendas secundarias) y la comparación entre las licencias de obra para edificios de nueva planta para los años 2013-2019 y las nuevas viviendas necesarias para acoger el incremento anual de población empadronada para esos años, parecen avalar.
3. El análisis visual de los fotogramas digitales de los vuelos PNOA RGB de 2020 para la totalidad del Suelo Urbano (no se han tenido en cuenta el polígono P-19, que el Avance clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado, así como las zonas de los polígonos P-6 y P-20 que el Avance clasifica como Suelo Urbano No Consolidado), se ha determinado que Manzanares El Real dispone de una capacidad residual vacante de, aproximadamente, unas 165 a 200 viviendas.

Uno de los objetivos de sostenibilidad debería ser una estrategia que limite la ocupación de nuevos suelos, de forma que el aprovechamiento de viviendas vacías, la sustitución de las viviendas secundarias por principales y la rehabilitación, sean la base sobre la que sustentar el crecimiento de la población.

Manzanares El Real se sitúa en la *Unidad Paisajística 19.2. Sierras y Valles de la Sierra de Guadarrama*, según el estudio: "Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad del paisaje de la Comunidad de Madrid para el establecimiento de criterios de protección y ordenación del territorio", de la Dirección General de Urbanismo y Suelo.

Tanto los prados separados por vallas de piedra o seto vivo, como los afloramientos rocosos graníticos que aparecen dispersos en la trama urbana, rompen la estructura paisajística artificial (urbana) y crean una continuidad visual con los paisajes de alto valor de las cumbres de la zona.

Dicha Unidad de Paisaje 19.2. presenta una valoración final en grado de valor de 8, que se corresponde con la máxima protección paisajística. Desde el punto de vista paisajístico y a pesar de ser zonas urbanas, los vacíos e islas incluidas en su trama, presentan características similares a las existentes en el resto de la Unidad Paisajística 19.2. Desde esta perspectiva, se considera a éstos vacíos como elementos coherentes con la estructura urbana, ya que pueden funcionar tanto como cuñas verdes como elementos que aportan continuidad al paisaje. Se considera, por lo tanto, que el Avance del PGOU de Manzanares El Real debe centrarse más en aspectos de "cirugía urbana" en los diferentes sectores de suelo urbano para la obtención de viviendas, equipamientos y servicios, planteando, tanto propuestas de planeamiento como de gestión que posibiliten la creación de dichos espacios y dotaciones. Dichas actuaciones de "micocirugía urbana", tendrán un evidente impacto en el sistema urbano de Manzanares El Real y no tanto en los municipios colindantes y, por lo tanto, en las determinaciones que el PORN realiza para esta zona.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Por todas estas razones, se considera que en cuanto al dimensionamiento de la capacidad de nuevas viviendas que propone el Avance del PGOU de Manzanares El Real, debe realizarse un estudio exhaustivo de la capacidad residual vacante en el actual Suelo Urbano, teniendo en cuenta sus

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162

conclusiones, para poder determinar las necesidades de nuevas viviendas y, por lo tanto, la clasificación de ámbitos y sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las previsiones que hace el Avance del PGOU de Manzanares El Real respecto al desarrollo de nuevas viviendas, implican la propuesta de 803 viviendas en Suelo Urbanizable Sectorizado y 179 en Suelo Urbano No Consolidado, lo que hacen un total de 982 nuevas viviendas.

Si se tiene en cuenta la capacidad residual existente (entre 165 y 200 viviendas), junto a las viviendas propuestas en el Suelo Urbano No Consolidado que no se ha tenido en cuenta a la hora de analizar dicha capacidad vacante (zonas de los Polígonos 6 y 20) y que suponen 103 viviendas, así como las 370 viviendas propuestas en el sector SUR-1 (antiguo polígono P-19) del Suelo Urbanizable Sectorizado, obtendríamos una horquilla entre 638 y 673 viviendas. Sí a estas cifras se le añade el paulatino incremento en la sustitución de viviendas secundarias por principales, se considera que estos datos son suficientes para dar respuesta a la previsible demanda de viviendas que se producirán en los próximos años en el municipio de Manzanares El Real.

Por lo tanto, en base a la documentación aportada por el Avance en este sentido y teniendo en cuenta el análisis desarrollado anteriormente en relación a la capacidad residual vacante en Suelo Urbano, a las propuestas de nuevas viviendas del Avance en el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Sectorizado, así como a los elevados ritmos de sustitución de viviendas secundarias por principales acaecidos en los últimos años (ya que buena parte del crecimiento de la población empadronada de Manzanares El Real en los últimos años se ha sustentado en este hecho), **se propone la desclasificación de los sectores SUR-2 y SUR-3 del Suelo Urbanizable y su clasificación como suelo protegido**, de conformidad con lo reseñado en la página 24 del Informe Previo de Análisis Ambiental:

*“Como viene poniendo de manifiesto esta Dirección General en sus informes, en coherencia con las directrices del PORN deberían limitarse los nuevos impactos sobre el territorio mediante la preservación de la mayor parte del suelo no transformado, evitando colmataciones y la tendencia a la formación de un continuo urbano. A ese respecto, desde esta Dirección General se considera que debe detenerse el proceso continuo de expansión de la urbanización dispersa que aqueja a buena parte de la Zona de Transición, a fin de atender los preceptos del PORN y respetar sus notables valores, **por lo que informa desfavorablemente la clasificación como suelo urbanizable de los sectores SUR-2 y SUR-3, cuyos terrenos deben protegerse**”.*

5.2.- Consideraciones en relación al Área Homogénea AH-2 propuesta por el Avance

El Avance del PGOU de Manzanares delimita en la zona circundante al casco histórico un Área Homogénea (AH-2 “Ensanches”) que incluye, principalmente, las ampliaciones de suelo residencial exteriores al núcleo inicial del municipio y situadas al norte del mismo y la ladera de La Pedriza.

Caracterizada por una trama urbana en las que se han ido añadiendo desarrollos urbanísticos independientes y adaptada a las condiciones topográficas existentes. La tipología predominante son las de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas, así como, en algún caso, viviendas unifamiliares en condominio. En dicha Área Homogénea se incluyen desarrollos ejecutados de distintos polígonos de las Normas Complementarias y Subsidiarias vigentes.

En esta Área Homogénea AH-2 “Ensanches”, el Avance del PGOU de Manzanares El Real incluye el antiguo Polígono 11 “Las Rocas”, cuyo plan parcial, aprobado definitivamente el 26 de julio de 1968, es anterior a la aprobación de las Normas Complementarias y Subsidiarias vigentes.

El Avance incluye este antiguo polígono dentro del Suelo Urbano Consolidado y su desarrollo a través de las ordenanzas R1 (Residencial Grado 1) y EQ-pu (Equipamiento Público - Red Local).

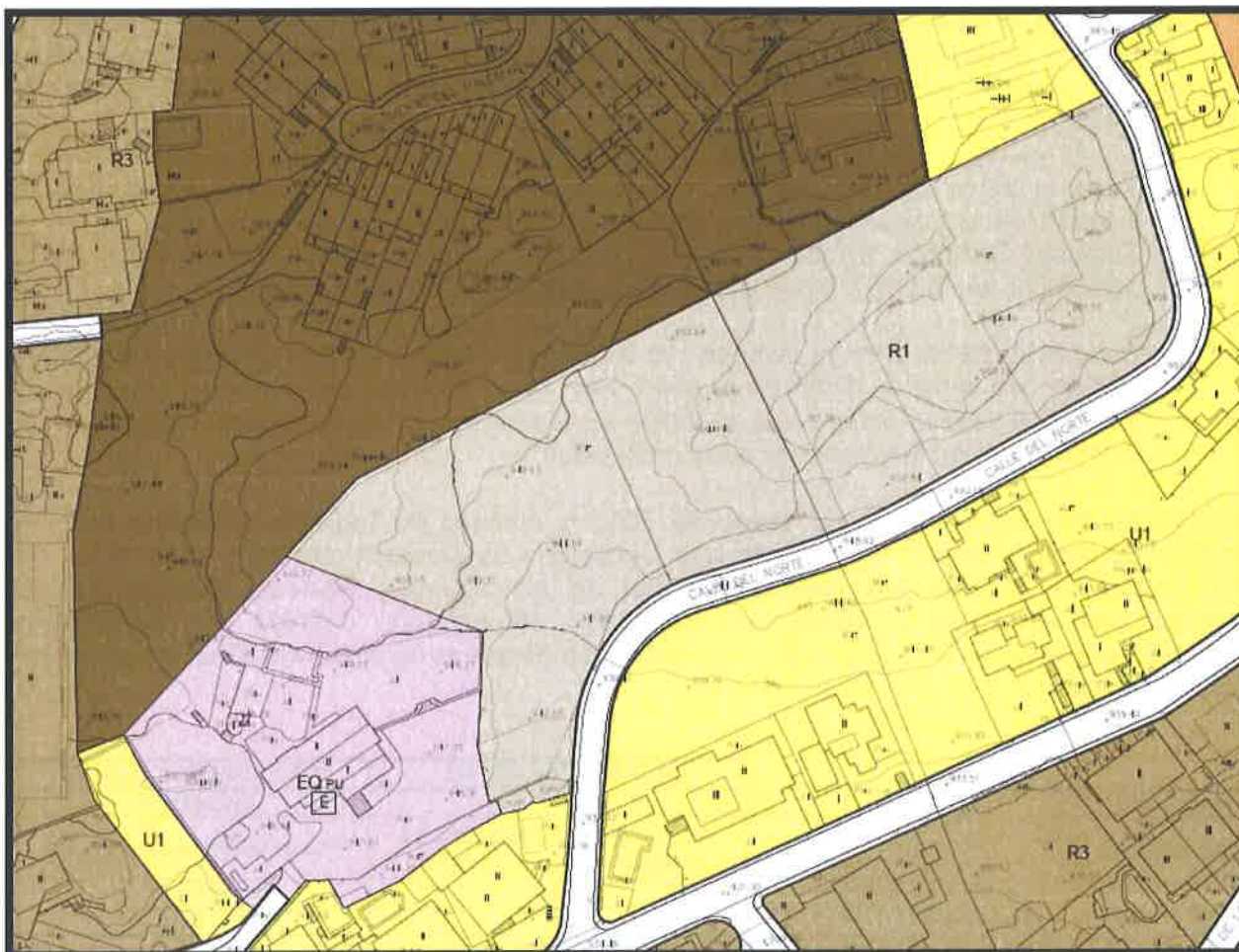
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**





Detalle de la propuesta del Avance del PGOU de Manzanares El Real para el antiguo Polígono 11 "Las Rocas"
Fte. Plano de Ordenación PO-05-11 del Avance del PGOU de Manzanares El Real

En resumen, los parámetros de dichas ordenanzas son:

- **R1- Residencial Grado 1.** Superficie mínima de parcela privativa 500 m², con un frente mínimo de 6 metros y retranqueos a alineaciones oficiales y laterales de 3 metros. Propone una edificabilidad de 0,33 m²/m² sobre la fracción de parcela privativa, 2 plantas y una densidad de 14 viv/ha.

En cuanto a la altura, el Avance señala como altura 7 metros, con las consideraciones que se señalan en el Artículo 126.2: Cómputo de la altura de la edificación o de cornisa en unidades métricas, de las Normas Urbanísticas, para la altura en metros equivalente a 2 plantas:

"Para las zonas donde las ordenanzas del Plan General permiten una altura máxima de 2 plantas, se establece que, en general, deberá cumplirse una dimensión máxima en unidades métricas de 7,00 m.

Cuando la parcela tenga desnivel, la altura máxima del edificio se limitará a 6,50m, pudiéndose llegar a 7,50 en el punto más desfavorable. En este caso, la altura de 7,50 m a cornisa o alero que se define en el presente artículo, no podrá superarse en ningún punto de las fachadas de la edificación".

- **EQ-pu. Equipamiento Público (Red Local)**

Con un uso dotacional, propone una superficie mínima de parcela (la existente antes de la aprobación del PGOU), sin frente mínimo ni retranqueos para este grado. Plantea una edificabilidad de 1,40 m²/m² o la existente, una ocupación máxima de parcela del 80% y 3 plantas.

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



Con respecto a la altura, la ordenanza señala 10 metros, conforme a la altura equivalente a tres plantas y establecida en el artículo correspondiente al cómputo de la altura de la edificación, recogido en el capítulo 2 del Título V de las presentes Normas Urbanísticas (Artículo 126.1):

“Para la altura de tres plantas, se establece que deberá cumplirse una dimensión máxima en unidades métricas de 10,00 m, salvo para los edificios ubicados en el Conjunto Histórico, en los que la Dirección General de Patrimonio Histórico podrá establecer una altura inferior en unidades métricas.

Cuando la parcela tenga desnivel, la altura máxima del edificio se limitará a 9,50m, pudiéndose llegar a 10,50 en el punto más desfavorable. En este caso, la altura de 10,50 m a cornisa o alero que se define en el presente artículo, no podrá superarse en ningún punto de las fachadas de la edificación”.

Para esta zona, con fecha de 24 de enero de 2012 y número de registro 10/028515.9/12, el Ayuntamiento de Manzanares El Real remite a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, propuesta para la Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento que se refiere al ámbito situado dentro del polígono definido por las Normas Subsidiarias como Polígono 11 “Las Rocas”. Los datos comparativos de dicha modificación aparecen en el cuadro siguiente:

Ordenanza de aplicación		PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANEAMIENTO MODIFICADO
		Ordenanza 3.2	Ordenanza 2.6
Grados y tipos edificatorios		Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada si hay proyecto de conjunto	Vivienda aislada, pareada o agrupada
Condiciones de parcelación	Superficie mínima de parcela	* 500 m ²	500 m ²
	Fronte mínimo	6m	6m
Condiciones de posición	Retranqueo a alineación oficial	* 4m	3m
	Retranqueo a linderos laterales	3m	3m
	Retranqueo a lindero posterior	3m	3m
Condiciones de volumen	Ocupación	* 30% (edif. princ= 20%, edif. aux = 10%)	30%
	Fondo máximo	-	-
	Nº máximo de plantas	Edif princ = 1,5 pl, edif aux = 1pl	2 plantas
	Altura máxima de cornisa	6,00 m	7,50 m
	Edificabilidad	* 1,5pl x 20% + 1pl x 10%	0,33 m ² /m ²
	Densidad	14 v/v / Ha	14 v/v / Ha

Tabla Comparativa del Planeamiento Vigente y Planeamiento Modificado para el Polígono 11 “Las Rocas”

Fte. Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento que se refiere al ámbito situado dentro del polígono definido por las Normas Subsidiarias como Polígono 11 “Las Rocas”

Como puede observarse, si la modificación propuesta en 2012 se compara con el planteamiento que hace el Avance del PGOU de Manzanares El Real para esta zona en lo relativo a la ordenanza residencial R1, se ve que coinciden prácticamente en su totalidad.

Por tanto, la propuesta del Avance con respecto al planeamiento vigente, incrementa el número de plantas (pasando de 1,5 plantas a 2) y la altura máxima (6 metros a un máximo de 7,50 metros). Dicho incremento se acentúa con las 3 plantas y los 10 metros que se proponen para la ordenanza de EQ-pu.

Hay que señalar que dicha **Modificación Puntual fue informada desfavorablemente** por acuerdo de 26 de abril de 2012 de la Comisión de Urbanismo, en base a los informes técnico jurídicos, de fecha 26 de abril de 2012, de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial.

Y con fecha de lunes, 21 de mayo, de 2012, el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, publica RESOLUCIÓN de 11 de mayo de 2012, por la que se hace pública la **Orden 1316/2012, de 10 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se deniega la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Manzanares el Real en el ámbito del polígono 11. Plan Parcial “Las Rocas”**.

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



En dicha Orden, se señala que, por la Subdirección General de Planificación Regional, en fecha 25 de abril de 2012, se ha emitido un informe en el que se concluye lo siguiente:

“Desde el punto de vista paisajístico y a pesar de encontrarse dentro del suelo urbano, puede considerarse al polígono 11 (ámbito afectado por la Modificación Puntual) como un ámbito de características similares a las existentes en el resto de la Unidad Paisajística 19, sierras y valles de la sierra del Guadarrama-La Pedriza de Manzanares.

Debido a sus particularidades físicas, consistentes principalmente en el importante afloramiento rocoso granítico existente, el polígono 11 rompe la estructura paisajística artificial (urbana) creando una continuidad visual con los paisajes de alto valor de las cumbres de la zona del domo granítico “El Yelmo”, tal y como puede observarse en el Anexo Cartográfico incluido en el informe de la Dirección General del Medio Ambiente.

Por lo tanto, esta modificación puntual supondría un incremento del número de plantas y de la altura de la edificación (que pasarían si se aprobara la Modificación Puntual de 1,5 a 2 plantas, y de una altura máxima de 6 a 7,5 metros, respectivamente), con el consiguiente impacto visual sobre la Unidad Paisajística 19.2 (cuya valoración paisajística es máxima), reforzado por la relocalización de los aprovechamientos lucrativos residenciales en la zona del afloramiento rocoso.

Por todo lo anterior, desde el punto de vista paisajístico se desaconseja la Modificación Puntual en los términos en los que está planteada”.

El Ayuntamiento de Manzanares El Real recurrió en Contencioso-Administrativo dicha Orden 1316/2012, que fue DESESTIMADA por Sentencia 1482/2013, de 18 de octubre de 2013, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, posteriormente FIRME, por Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, de 28 de julio de 2015.

Por tanto, dado que la propuesta del Avance del PGOU de Manzanares El Real para la zona del antiguo polígono P-11 “Las Rocas”, es coincidente con lo que planteaba la Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento que se refiere al ámbito situado dentro del polígono definido por las Normas Subsidiarias como Polígono 11 “Las Rocas”, **se deberá revisar el planteamiento que hace el Avance para el ámbito del antiguo Polígono 11, en cuanto al número de plantas y altura de la edificación o de cornisa, además de la localización de los aprovechamientos lucrativos residenciales en la zona del afloramiento rocoso, atendiendo a lo dispuesto en la Orden 1316/2012, de 10 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se deniega la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Manzanares el Real en el ámbito del polígono 11, Plan Parcial “Las Rocas”.**

Finalmente, y en cuanto al contenido sustantivo del Plan, su análisis y valoración se realizará posteriormente cuando, en su caso, se aporte el expediente completo a la Dirección General de Urbanismo a efectos de su aprobación definitiva, junto con los informes sectoriales favorables emitidos, conforme a las competencias establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

6.- CONCLUSIÓN:

Dadas las consecuencias medioambientales que se desprenden del Informe Previo de Análisis Ambiental y de los distintos informes sectoriales que obran en el expediente derivados del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como del contenido establecido en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y de los artículos 3 y 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los **trámites siguientes se deberá**

- ❖ **Debe realizarse un estudio exhaustivo de la capacidad residencial en el actual Suelo Urbano y tener en cuenta sus conclusiones para poder determinar las necesidades de**

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Entidad y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

Para obtener más información consulte en www.madrid.es mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162

nuevas viviendas y, por lo tanto, la clasificación de ámbitos y sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Sectorizado.

- ❖ En cuanto a la justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, se deberá justificar, por un lado, los cambios de clasificación con respecto al planeamiento vigente, así como la clasificación por parte del Avance del Suelo Urbano y Urbanizable, su inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, así como sus parámetros urbanísticos.

Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a la categoría de suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- ❖ De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental⁴ y el artículo 22.2. de la Ley 1/1985, de 23 de enero, de Declaración del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares las zonas del “*Núcleo de Manzanares El Real y Urbanizaciones*” se zonificarán como zonas P (señaladas así en el Plano que se incorpora como anexo I a la citada Ley 1/1985, y en los planos para cada una de las Zonas que se reflejan en el anexo II).
- ❖ En cuanto a las necesidades de vivienda, si se tiene en cuenta la capacidad residual existente, junto a las viviendas propuestas en el Suelo Urbano No Consolidado que no se ha tenido en cuenta a la hora de analizar dicha capacidad vacante (zonas de los Polígonos 6 y 20), así como las viviendas propuestas en el sector SUR-1 (antiguo polígono P-19) del Suelo Urbanizable Sectorizado, se considera que estas cifras son suficientes para dar respuesta a la previsible demanda de viviendas que se producirán en los próximos años en el municipio de Manzanares El Real.

Por lo tanto y teniendo en cuenta la capacidad residual vacante en Suelo Urbano y las propuestas de nuevas viviendas del Avance en el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Sectorizado en el ámbitos antes reseñados, así como a los elevados ritmos de sustitución de viviendas secundarias por principales acaecidos en los últimos años, y de conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental (página 24), se desclasificarán los sectores SUR-2 y SUR-3 del Suelo Urbanizable y se clasificaran como suelo protegido.

- ❖ En cuanto al sector SUR-1 (antiguo polígono no desarrollado P-19 de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes), el Avance no hace ningún tipo de valoración sobre su idoneidad ni sobre los motivos por los cuales no se ha desarrollado tras más de cuarenta años de vigencia de tales Normas. De esta forma y tal y como se indica en el Informe Previo de Análisis Ambiental, *“el ámbito, desde el punto de vista de su localización, en la inmediata continuidad del casco urbano, parece a priori adecuado para un eventual desarrollo, si bien, se observa que se trata de terrenos con una presencia muy acusada de afloramientos graníticos, zonas arboladas y áreas de elevada pendiente, lo que deberá valorarse para establecer las potenciales limitaciones para su desarrollo y las medidas que aseguren su mejor integración con el menor impacto ambiental posible”*
- ❖ Con respecto al Polígono 11 “Las Rocas”, se deberá revisar el planteamiento que hace el Avance para el ámbito del antiguo Polígono 11, en cuanto al número de plantas y altura de la edificación o de cornisa, además de la localización de los aprovechamientos lucrativos residenciales en la zona del afloramiento rocoso, atendiendo a lo dispuesto en la Orden 1316/2012, de 10 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se deniega la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Manzanares el Real en el ámbito del polígono 11, Plan Parcial “Las Rocas”.
- ❖ De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental, se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado así como cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de noviembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



⁴ Vid. página 34.

podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real. Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental), teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 18 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Manzanares El Real, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en los párrafos precedentes, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Índice de Anexos que acompañan al presente informe

		Página
Anexo I	Informe de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad (Área de Planificación y Gestión de Residuos) de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid	71
Anexo II	Informe del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II	74
Anexo III	Informe de la Dirección General de Infraestructuras (Subdirección General de Patrimonio) del Ministerio de Defensa	92





Área de Planificación y Gestión de Residuos
 Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Ref: 10/332385 9/18

INFORME RELATIVO AL DOCUMENTO: ESTUDIO DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS. AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MANZANARES EL REAL.

Municipio	Manzanares el Real
Unidad de Origen	Área de Planificación y Gestión de Residuos
Unidad de Destino	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas

1.- ANTECEDENTES / DOCUMENTOS REMITIDOS

Antecedentes	Fecha	Nº Registro

INVENTARIO DE SUELOS CONTAMINADOS

Inscripción en el Inventario	Fecha:	Nº Resolución:
Identificación del suelo contaminado		
Se adjunta plano	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Se adjunta registro	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	

1.2 INVENTARIO DE SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS¹

Inscripción en el Inventario	
Identificación del emplazamiento	
Se adjunta ficha	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

¹ Información exclusivamente de uso interno, no comunicar al afectado.



2.-ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO Y DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

2.1 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

CONTENIDO	OBSERVACIONES
Objetivo y ámbito	Suficientemente cumplimentado
Mapa topográfico	Se incluye
Contexto geológico	Suficientemente cumplimentado en Tomo IX Documento Inicial Estratégico
Identificación de las unidades hidrogeológicas	Suficientemente cumplimentado en Tomo IX Documento Inicial Estratégico
Usos actuales del suelo y del agua subterránea en el entorno	No se incluye
Propuesta de planeamiento	Se incluye plano de ordenación propuesta en Tomo II Memoria de Ordenación
Planos con localización zonas potencialmente conflictivas	No se identifican

2.2 ESTUDIO HISTÓRICO DEL AMBITO DE ESTUDIO

El estudio histórico se ha realizado con fotografías aéreas de los años 1956, 1975, 1991, 1999, 2006, 2011, 2014. Del estudio histórico y de la visita y reconocimiento de campo se deriva que en los ámbitos de estudio no se ha llevado a cabo ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

2.3 PLANO DE PLANEAMIENTO PROPUESTO.

Se incluye plano de Ordenación propuesta y su descripción en el Tomo II Memoria de Ordenación, del Documento de Avance del PGOU

2.4 IDENTIFICACIÓN DE ZONAS CONFLICTIVAS²

Denominación	Tipología	Descripción
	Industria	
	Vertedero	

² La información referente a las zonas conflictivas detectadas deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, en vista a la realización de su posterior analítica.



3.-CONDICIONES PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO

No se establecen condiciones al desarrollo urbanístico, únicamente con carácter general en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto: en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

4.-OBSERVACIONES

Las zonas estudiadas propuestas en el planeamiento han sido:
 -Ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado: SUNC-1,2,3,4,5 y 6.
 -Sectores de suelo urbanizable sectorizado: SUR-1,2 y 3.
 Siendo todos ellos de uso global residencial, excepto el SUNC-6 de uso terciario comercial.
 Tanto en el estudio histórico realizado con fotografías aéreas desde 1956, como en la visita de reconocimiento de campo no se ha identificado la existencia de actividades potencialmente contaminantes del suelo en los ámbitos y sectores citados.

Madrid, 29 de octubre de 2018.

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS	EL TÉCNICO DEL ÁREA
Firmado digitalmente por MARLA DEL SOL SANTOS BANCHEZ Organización: COMUNIDAD DE MADRID Fecha: 2018.10.31 09:56:42 CEST Email: dig.: 491f4d653975c26cb218490bd4976c399877c1cb	Firmado digitalmente por ERNESTO GALLEGO VALCARCE Organización: COMUNIDAD DE MADRID Email: dig.: 491f4d653975c26cb218490bd4976c399877c1cb



D. Mariano Oliveros Herrero
Subdirector General de Evaluación Ambiental
Estratégica y Desarrollo Sostenible
Dirección General del Medio Ambiente y
Sostenibilidad
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
C/Acalá, 16
28014 Madrid

Madrid, 28 de junio de 2019

Asunto: Solicitud de informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como de informe exigido por el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real (Madrid).
SIA: 18/168
14-UB2-00179.2/2018
EXP: 2018_EXP_000032386

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II S.A.: 201800116177, por el que la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio solicita informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, en relación con el Avance del Plan General de Manzanares El Real, así como al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se informa lo siguiente:

Documentación en soporte digital de fecha abril de 2018:

- Tomo I. Memoria de Información.
- Tomo II. Memoria de Ordenación.
- Tomo III. Normas Urbanísticas.
- Tomo IV. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Tomo V. Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.
- Tomo VI. Planos de Información.
- Tomo VII. Planos de Ordenación.
- Tomo VIII. Estudios Complementarios.
- Tomo IX. Documento Inicial Estratégico.
- Tomo X. Memoria de participación ciudadana.

Antecedentes:

- *Convenio de Gestión Técnico Comercial y Mantenimiento de la Red de Distribución entre el Ayuntamiento de Manzanares el Real y el Canal de Isabel II, de fecha 3 de noviembre de 2000.*

Respecto a las competencias de Canal de Isabel II S.A. en el municipio de Manzanares El Real:

Por Acuerdo de 14 de junio de 2012, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y al amparo de lo previsto en el artículo 16 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, se autorizó la constitución de la sociedad anónima Canal de Isabel II Gestión, S.A. que tiene por objeto la

Santa Engracia, 125 28003 Madrid
www.canaldeisabelsegunda.es





realización de actividades relacionadas con el abastecimiento de aguas, saneamiento, servicios hidráulicos y obras hidráulicas, de conformidad con la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de Agua en la Comunidad de Madrid, de forma que es Canal de Isabel II Gestión, S.A. (actualmente denominada, Canal de Isabel II S.A.) la empresa competente para la gestión del servicio hídrico integral encomendado, de conformidad con el citado Acuerdo de Consejo de Gobierno, lo que incluye la prestación de los servicios de abastecimiento, saneamiento y reutilización de agua que, por cualquier título, correspondan a Canal de Isabel II.

Por lo anterior, en la actualidad, los servicios de Abastecimiento (aducción y distribución) y Saneamiento (alcantarillado y depuración) se prestan de la siguiente manera en el municipio de Manzanares El Real:

- El servicio de Aducción por Canal de Isabel II S.A.
- El servicio de Distribución por Canal de Isabel II S.A.
- El servicio de Alcantarillado por el Ayuntamiento.
- El servicio de Depuración por Canal de Isabel II S.A.

Por todo ello, corresponde a Canal de Isabel II S.A. emitir el presente informe.

Respecto a los crecimientos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real:

El documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real, que ahora se informa, plantea el desarrollo de seis ámbitos en suelo urbano no consolidado, SUNC-1 a SUNC-6, y tres sectores en suelo urbanizable sectorizado, SUR-1 a SUR-3.

La edificabilidad residencial total propuesta en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado asciende a un total de 201.639 m² edificables, de los que 29.628 m² edificables se localizan en suelo urbano no consolidado y 172.011 m² edificables en suelo urbanizable sectorizado. El número total de viviendas previsto en el Avance es 982 viviendas, de las cuales 179 se encuentran en suelo urbano no consolidado y 803 en suelo urbanizable sectorizado. Por otro lado, se propone una superficie estimada de suelo destinado a terciario y dotacional de 43.884 m² edificables, 8.075 m² en suelo urbano no consolidado y 35.809 m² en suelo urbanizable sectorizado, así como 61.724 m² de zonas verdes.

Los crecimientos propuestos se encuentran en las dos zonas de población existentes en el municipio de Manzanares El Real, como se indica a continuación:

- **Casco urbano de Manzanares El Real:** seis ámbitos en suelo urbano no consolidado, SUNC-1 a SUNC-6, y un sector residencial en suelo urbanizable sectorizado, sector SUR-1, ubicados en el casco urbano, que suponen un total de 259 viviendas multifamiliares, con una edificabilidad de 32.722 m², 290 viviendas unifamiliares, con una edificabilidad de 76.098 m² y una superficie edificable de uso terciario y dotacional de 38.728 m². Además, existe una superficie de 36.794 m² destinada a zonas verdes.
- **Zona próxima a la Urbanización La Ponderosa de la Sierra:** dos sectores en suelo urbanizable sectorizado, sectores SUR-2 y SUR-3, ubicados en torno a la urbanización La Ponderosa de la Sierra, que suponen un total de 232 viviendas multifamiliares, con una edificabilidad de 27.846 m², 201 viviendas unifamiliares, con una edificabilidad de 64.973 m² y una superficie edificable de uso dotacional de 5.156 m². Además, existe una superficie de 24.931 m² destinada a zonas verdes.

En cuanto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

Resulta procedente indicar que Canal de Isabel II S.A. en el procedimiento de elaboración del planeamiento debe emitir informe exclusivamente sobre los aspectos de su competencia.

En este sentido, la competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es competencia exclusiva del Estado, no





correspondiéndole en consecuencia a Canal de Isabel II S.A. pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, sino que tal pronunciamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tago, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos anteriores y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012), la demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real es de 2.191 m³/día (25,4 l/s), siendo el caudal punta 49,6 l/s, de los que 1.858 m³/día (21,5 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, 333 m³/día (3,8 l/s) a los ámbitos en suelo urbano no consolidado, siendo los caudales punta 43,1 l/s y 10,9 l/s respectivamente.

La demanda media total estimada para los desarrollos propuestos se reparte por núcleos de población de la siguiente forma:

Casco urbano de Manzanares El Real: 1.295 m³/día (14,9 l/s) y un caudal punta de 31,8 l/s

Zona próxima a la Urbanización La Ponderosa de la Sierra: 896 m³/día (10,4 l/s) y un caudal punta de 23,5 l/s

El cálculo de la demanda se ha realizado considerando las dotaciones específicas de suministro para los distintos usos del suelo previstos en planeamiento, que se recogen en la Tabla 41 de las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012). Estas dotaciones han sido determinadas teniendo en consideración: la evolución, distribución espacial y estructura de la población y de las actividades industriales, el análisis del grado de ocupación de vivienda y de la superficie media de la misma y los valores máximos estacionales de consumo diario registrado en una muestra significativa de zonas de suministro en el ámbito de actuación de Canal de Isabel II S.A. Con estas dotaciones específicas se dimensionan las infraestructuras hídricas para atender la demanda del día de máximo consumo del año.

En cuanto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

En la actualidad el municipio de Manzanares El Real se abastece con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II S.A., que llegan al municipio bien desde la ETAP de Navacerrada o bien desde la ETAP de Santillana, en función de la época del año.

En cuanto a la aducción, durante la mayor parte del año, el suministro se realiza desde la ETAP de Navacerrada, a través de la Arteria Navacerrada Puerta del Sol, desde donde se abastecen los dos depósitos situados en el casco urbano de Manzanares el Real, (Depósito La Pedriza y Depósito Manzanares), los Depósitos Mataelpino y el Cerrillo, situados ambos en el término municipal de El Boalo, así como el municipio de Soto del Real.

En verano el suministro procede de la ETAP de Santillana, a través de la Arteria descrita en el párrafo anterior que suministra agua a los dos depósitos de Manzanares El Real, así como al Depósito de Cerceda, situado en el término municipal de El Boalo, desde donde se impulsa al Depósito del Cerrillo y desde éste al Depósito de Mataelpino, estando estos tres depósitos en el término municipal de El Boalo.

En cuanto a la regulación y distribución, ésta se realiza de la siguiente forma

Casco urbano de Manzanares El Real: la regulación de todo el casco urbano se realiza en los depósitos de Manzanares y de La Pedriza de 1.500 m³ de capacidad cada uno de ellos, alimentado el primero desde el segundo, a excepción de la zona de El Molino, al suroeste del casco, que no está regulada y se abastece en alta desde la aducción.





- **Zona de la Urbanización La Ponderosa de la Sierra:** la regulación se efectúa en el Depósito de Mataelpino, situado en el término municipal de El Boalo.

Como consecuencia del incremento de consumo generado por los desarrollos propuestos se considera necesario ejecutar las siguientes infraestructuras de abastecimiento para satisfacer estas nuevas demandas, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

En cuanto a la aducción, es necesario su refuerzo mediante la ejecución de una tubería de 400 mm de diámetro y FD (Fundición Dúctil) desde la elevadora de Santillana hasta un nuevo Depósito a ejecutar en el casco urbano de Manzanares El Real.

En cuanto a la capacidad de regulación:

- **Casco urbano de Manzanares El Real:** ejecución de un nuevo depósito de 4.000 m³ de capacidad, a construir a la cota 993 m dentro del Sector SUR-1 y en dos fases.
- **Zona próxima a la Urbanización La Ponderosa de la Sierra:** ampliación del Depósito de Mataelpino en 1.000 m³ de capacidad.

En cuanto a la red de distribución, una vez aprobado definitivamente el nuevo PGOU, los promotores de cada una de las actuaciones deberán solicitar a esta empresa *Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior*. Aun así, y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa lo siguiente:

- **Casco urbano de Manzanares El Real:**

- o Tubería de 250 mm de diámetro y FD que cruza el río Manzanares.
- o El Sector SUR-1 deberá ejecutar una tubería de distribución de 150 mm y FD, que unirá la tubería existente de 200 mm y FD al este del sector en la Calle Cornocál con la tubería de diámetro 200 mm y FD que discurre por la Calle Navazuela, al sur del mismo.
- o Los ámbitos SUNC-1, SUNC-2, SUNC-3, SUNC-4, SUNC-5 y SUNC-6 se abastecerán mediante conexiones a la red existente; los ámbitos SUNC-1 y SUNC-2 se conectarán a la tubería 150 FG en la Avenida de La Pedriza, el ámbito SUNC-3 a la tubería de 150 FD que discurre por la Calle de Peña Sacra y el ámbito SUNC-6 a la tubería 100/150 FD en la calle de la Paz.

- **Zona próxima a la Urbanización La Ponderosa de la Sierra**

- o El Sector SUR-2 deberá ejecutar una tubería de distribución de 150 mm y FD, que unirá la tubería existente de 200 mm y FD en la calle de Cerceda con la tubería de diámetro 150 mm y FD que discurre por la Avenida de El Boalo.
- o El Sector SUR-3 deberá ejecutar una tubería de distribución de 150 mm y FD, que se conectará a la tubería existente de 200 mm y FD en la Avenida del Madaruelo.

En el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, se deberá incluir un plano de infraestructuras básicas de distribución de agua para consumo humano, en el que quede reflejada la red necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas.

Se adjunta como Anexo II a este informe un plano en el que se han reflejado las citadas infraestructuras hidráulicas.

Los diseños de las redes de distribución de agua para consumo humano, que se incluyan en los Proyectos de Urbanización de las nuevas actuaciones deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II S.A., observándose especialmente el cumplimiento de las especificaciones relativas al diseño, materiales y diámetro mínima en los proyectos de dichas redes de distribución y remitirse al Área Planeamiento

Santa Eufemia, 825 28003 Madrid
www.canaldisabelsegunda.es

Página 8 de 14





de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica de Abastecimiento con el Área Construcción de Redes de Abastecimiento de esta Empresa

Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los desarrollos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real, calculado según las dotaciones contempladas en las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016), asciende a 1.833 m³/día, de los que 280 m³/día corresponde a los vertidos de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y 1.553 m³/día a los vertidos del suelo urbanizable sectorizado.

El vertido total estimado para los desarrollos propuestos se reparte por zonas de población de la siguiente forma:

- Casco urbano de Manzanares El Real: 1.092 m³/día.
- Zona próxima a la Urbanización La Ponderosa de la Sierra: 741 m³/día.

Respecto a la capacidad de depuración del agua residual:

En la actualidad el municipio de Manzanares El Real depura sus aguas en la EDAR de Santillana, situada en su término municipal y donde se tratan además los vertidos procedentes de los municipios de Becerril de la Sierra, El Boalo y Soto del Real, además de la zona norte del municipio de Moralzarzal.

En la actualidad, la EDAR de Santillana no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real ni a los nuevos vertidos del resto de municipios pertenecientes a su cuenca receptora. Por otro lado, existen numerosas infiltraciones de agua limpia procedentes de las redes municipales en los colectores y emisario del Sistema Santillana que incrementan notablemente el caudal de entrada en la EDAR, superando el caudal máximo admisible en dicha instalación.

Por tanto y con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos urbanísticos propuestos en el municipio de Manzanares El Real, será necesario, por un lado, ampliar la capacidad de la EDAR y por otro, acometer las obras necesarias para reducir el caudal infiltrado en los colectores del Sistema Santillana.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de la ampliación de la EDAR y de la reducción del caudal infiltrado y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II S.A. de la puesta en servicio de las obras anteriores. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, podría estudiarse la incorporación de los vertidos en la EDAR actual de Santillana, para lo cual y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II S.A. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:

De acuerdo a la documentación recibida, las redes interiores de saneamiento de los ámbitos urbanísticos propuestos en el Avance serán de tipo separativo

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tago al respecto, así como





Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a esta empresa para su aprobación. De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con su superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

En cuanto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, y para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Manzanares El Real, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran como infraestructuras básicas supramunicipales el Embalse de Santillana, la ETAP Santillana, la Elevadora Santillana III, "la Arteria Depósito Cerrillo - Depósito Mataelpino I", la "Arteria Puerta del Sol- Depósito Manzanares", la "Arteria Ramal Manzanares El Real- Depósito Soto I (La Hiruela)", la "Arteria Ramal Depósito de El Boalo" y como infraestructuras básicas generales los Depósitos de Manzanares y La Pedriza. En cuanto al abastecimiento futuro, el Refuerzo de la aducción sería infraestructura básica supramunicipal y el nuevo depósito regulador propuesto, una infraestructura básica general.

Respecto al saneamiento actual, se consideran como infraestructuras básicas supramunicipales la EBAR de Manzanares El Real, la EDAR de Santillana y los emisarios según el Decreto 170/98, B4, B5, B6 y C3. En cuanto al saneamiento futuro, la ampliación de la EDAR de Santillana se calificará como infraestructura básica supramunicipal.

En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II S.A.:

En el término municipal de Manzanares El Real existen las siguientes infraestructuras titularidad de Canal de Isabel II, adscritas a esta Empresa Pública al amparo del artículo 16.Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

- Abastecimiento Agua Potable:

- o Embalse de Santillana
- o ETAP Santillana.
- o Arteria Puerta del Sol- Depósito Manzanares.
- o Arteria Ramal Manzanares El Real- Depósito Soto I (La Hiruela)
- o Arteria Depósito Cerrillo- Depósito Mataelpino I.
- o Arteria Ramal Depósito de El Boalo
- o Elevadora Santillana III.

- Saneamiento

- o Emisarios B4, B5, B6 y C3.
- o EDAR de Santillana.
- o EBAR de Manzanares El Real.

Energía eléctrica (líneas eléctricas de alta tensión)

- o Línea aérea (varios tramos): 15 postes y 1.062 m de longitud.
- o Línea subterránea (varios tramos): 485-m, de longitud. "Navalifar Presa de Manzanares y sus derivaciones" y su tensión es de 15.000 V





· Edificaciones:

- o Centro de Trabajo de Canal de Isabel II.
- o Residencia de Santillana y casillas aldeañas.

El documento de Avance de Plan General de Manzanares El Real deberá establecer el sistema de redes supramunicipales y generales incluidas en la delimitación de dicho término municipal, de conformidad con los artículos 34.3, 35.2.b), y 36.3.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras titularidad Canal de Isabel II que por su naturaleza reciban tal categoría (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán calificarse en el documento de Avance del Plan General del término municipal de Manzanares El Real como redes públicas de infraestructuras sociales de abastecimiento y saneamiento de agua.

En relación con las arterias de aducción que han sido relacionadas, el documento de Avance del Plan General de Manzanares El Real graficará sus correspondientes Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) con el régimen previsto en el apartado IV.5.1 de las Normas para Redes de Abastecimiento (2012) de Canal de Isabel II, en el que se define lo siguiente:

Bandas de Infraestructura de Agua (BIA):

Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Franjas de Protección (FP):

Son franjas de suelo de diez metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

Asimismo, se incluirá en las Normas Urbanísticas de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Manzanares El Real un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de Agua de Canal de Isabel II.





Se adjunta documentación gráfica representativa de las referidas infraestructuras, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, se deberá solicitar la cartografía correspondiente a esta Empresa Pública, a la atención de la Subdirección de Patrimonio.

Por otro lado, y en cuanto a las edificaciones de Canal de Isabel II relacionadas anteriormente, se considera necesario que estas reciban la siguiente calificación en el Plan General de Manzanares El Real:

- **Centro de Trabajo de Canal de Isabel II:** se calificarán con el uso dotacional público que en el Plan General corresponda a las oficinas de la Administración Pública. La normativa reguladora de las mismas asegurará su viabilidad urbanística, especialmente en cuanto a los parámetros de ordenanza que resulten de aplicación.
- **Residencia de Santillana:** se calificarán con el uso dotacional público que en el Plan General corresponda a las oficinas de la Administración Pública. La normativa reguladora de las mismas asegurará su viabilidad urbanística, especialmente en cuanto a los parámetros de ordenanza que resulten de aplicación. Asimismo, se contemplará como compatible el uso de formación. También se deberá contemplar como compatible y asociado el uso residencial.
- **Casillas:** se calificarán con uso residencial. La normativa reguladora de las mismas asegurará su viabilidad urbanística, especialmente en cuanto a los parámetros de ordenanza que resulten de aplicación. Asimismo, se contemplará como compatible el uso de formación. Estas edificaciones también se calificarán con un uso compatible que corresponda a las oficinas de la Administración Pública, como centros de trabajo de esta empresa pública.

El documento del nuevo Plan General de Manzanares El Real deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima.

El documento de Avance del Plan General de Manzanares El Real contemplará la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Asimismo, es necesario que el documento del Plan General contemple expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

Se incluirá en la Normativa Urbanística del Plan General un artículo que establecerá el obligado cumplimiento de las Normas técnicas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II. Asimismo, las normas urbanísticas del Plan General establecerán que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

El documento del nuevo Plan General deberá incluir las determinaciones recogidas en los referidos instrumentos de planeamiento de desarrollo, así como incorporar las ordenanzas que regulen las instalaciones, construcciones y edificaciones contempladas en aquellos y los parámetros necesarios para viabilizar sus proyectos constructivos. Si se precisa más información al respecto, los citados planes se encuentran publicados en el repositorio digital de la Comunidad de Madrid destinado a estos fines.

El documento de Avance del Plan General de Manzanares El Real no podrá excluir a los titulares de bienes de dominio público de la participación en la equidistribución urbanística de beneficios y cargas, pues ello comportaría una infracción del artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, de la jurisprudencia que la interpreta (entre ellas las Sentencias citadas) y del artículo 190.bis de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.





Finalmente, cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que "la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos". En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, a la atención de la Subdirección de Patrimonio.

Con respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento y Redes de Saneamiento:

En el apartado relativo al Abastecimiento de agua del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de distribución del agua deberá figurar específicamente el siguiente texto:

"En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II S.A."

En el apartado relativo al Saneamiento del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

"En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II S.A."

Se indica que la normativa de abastecimiento, saneamiento y reutilización actualmente vigente en Canal de Isabel II S.A. está compuesta por las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012), por las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016) y por las Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (2006).

Con respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II S.A. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y los sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II S.A., relativo a sus competencias.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II S.A. *Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior* y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en el informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II, S.A. y en el Decreto 170/98 de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas ni en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano por parte del promotor estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica de Canal de Isabel II S.A. y a la suscripción del correspondiente Convenio de Conformidad Técnica con dicha Empresa.





Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II S.A. de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y al cumplimiento de los condicionantes del Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II S.A. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/98.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II S.A. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II S.A. de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente Sector.

Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

La ejecución de estas infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración, deberán definirse y valorarse en un Acuerdo o Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de Manzanares El Real, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A., en la que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a los nuevos ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y de los sectores en suelo urbanizable sectorizado recogen asimismo la obligatoriedad de la participación en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas. No obstante, deberá indicarse que la participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, calculados según la normativa vigente en Canal de Isabel II S.A., en el Acuerdo o Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A., y no, proporcionalmente a la edificabilidad, como figura en cada una de las fichas del Documento.

Se recuerda que la aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho Acuerdo o Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas.

Canal de Isabel II S.A. condicionará la Conformidad Técnica de la red de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II S.A.

Canal de Isabel II S.A. condicionará la recepción de las redes de distribución y la conexión de las redes de distribución y redes de saneamiento a los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento y Depuración adscritos a Canal de Isabel II S.A., a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a desarrollar.





Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, se deberá poner en contacto con el **Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: informesplaneamiento@canaldeisabelsegunda.es

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.


Luis Cuesta Martín
JEFE DEL ÁREA PLANEAMIENTO



Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.730, Folio 16, Sección 8, página 8 de 8 de 2009. CIF: G45420007. Domicilio social: Calle de Serrano 37, 28002 Madrid.

Santa Eugenia, 125 - 28004 Madrid
www.canaldeisabelsegunda.es

Página 12 de 13



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**





ANEXO I
PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS
DE ABASTECIMIENTO

Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 10, Libro 5, Sección 8, Inscripción 1ª. Domicilio social: C/ Arzobispo Morcillo, 46. 28014 Madrid. I.D. 280140007. Información adicional: C/ Canal de Isabel II, 111. 28011 Madrid.

Santa Engracia, 325. 28009 Madrid
www.canal2madrid.es

Página 13 de 14



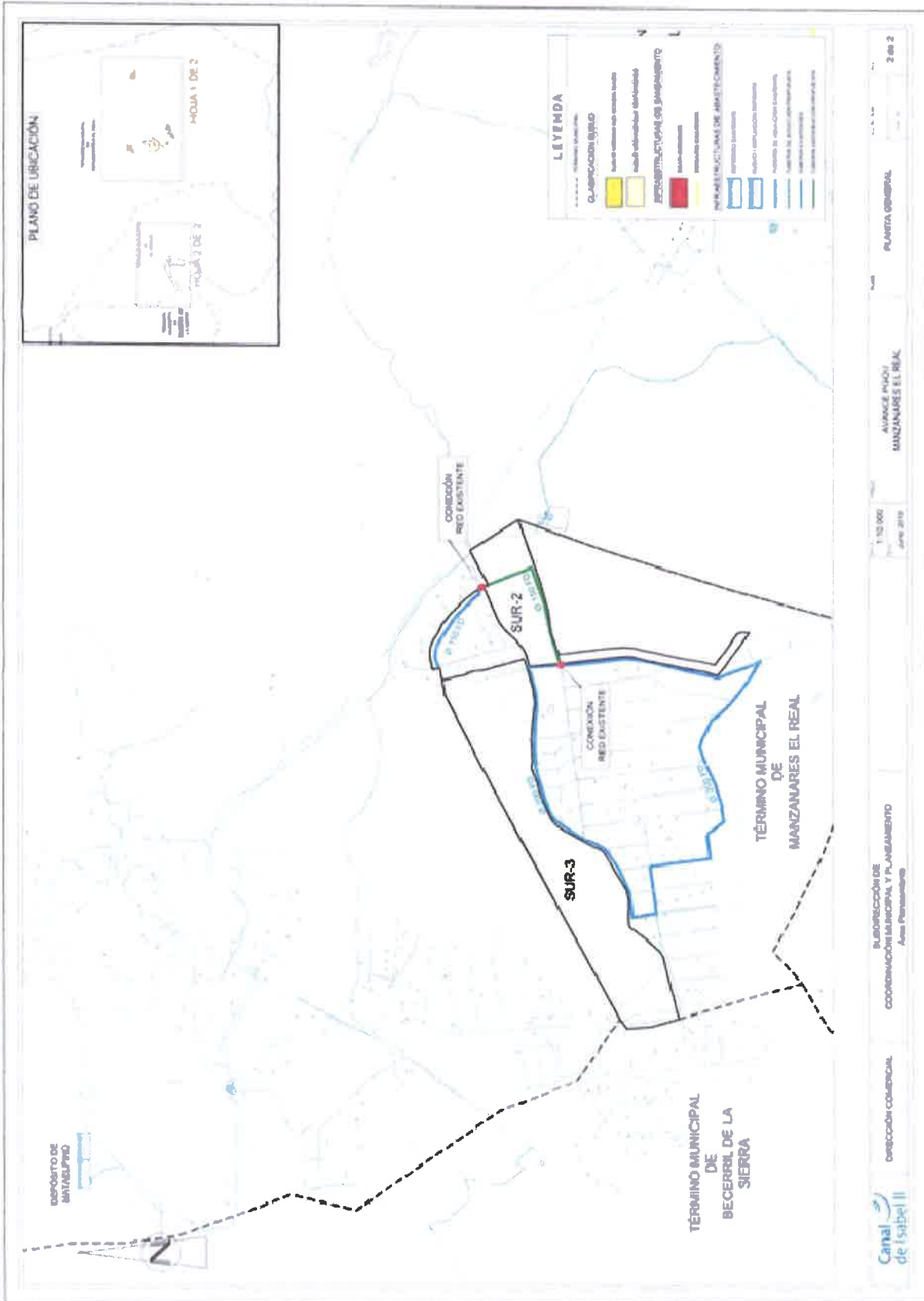
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**





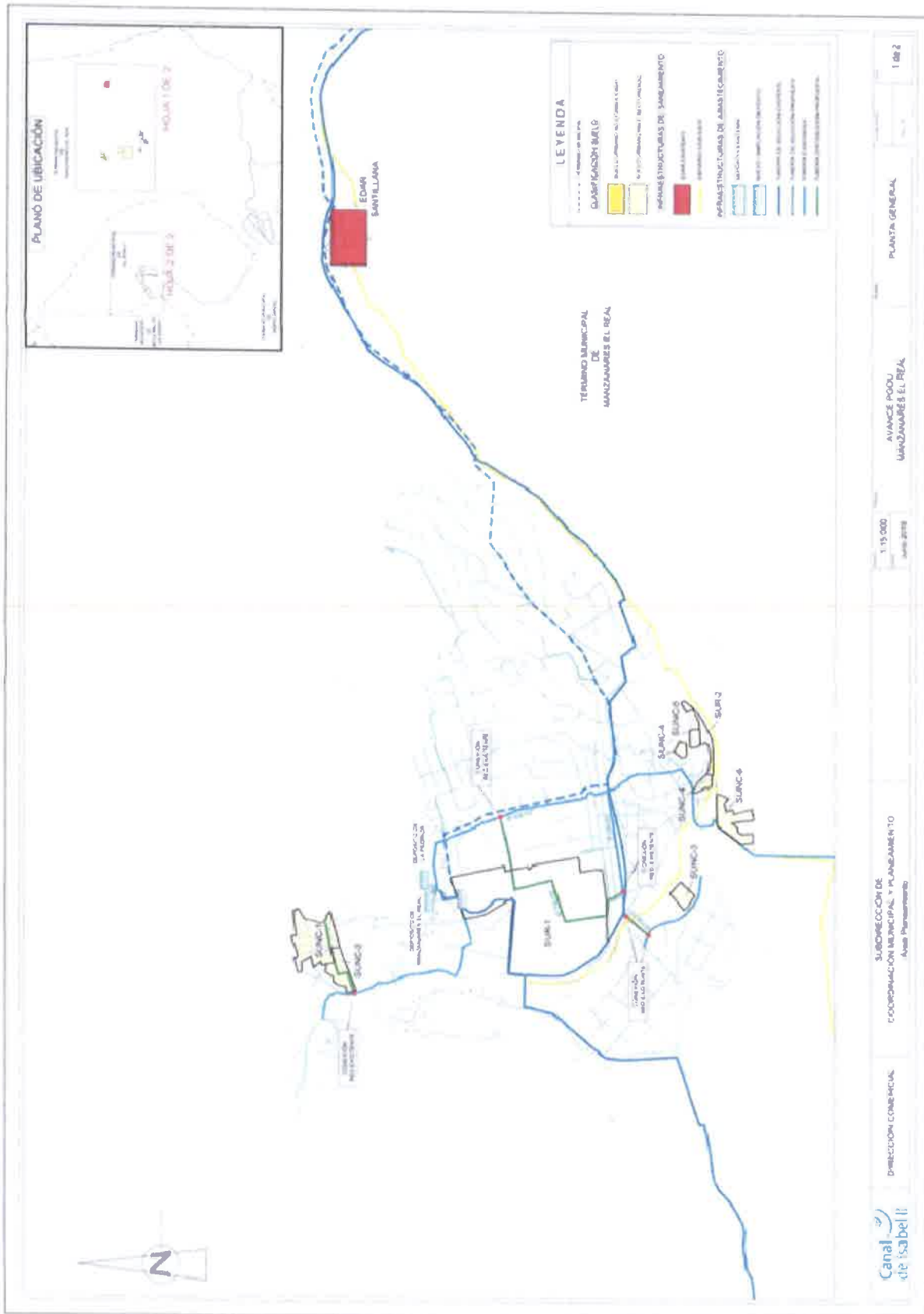
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**





COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**





ANEXO II
PLANOS DE AFECCIONES

Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 118, Sección 1, Hoja M-10323. Impulsión: IF 1/2018/10000/2018. C.I.F. B10323. Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 118, Sección 1, Hoja M-10323. Impulsión: IF 1/2018/10000/2018. C.I.F. B10323.

Santa Inés, S.U. 28033 Madrid
www.canaldeisabel.es

Página 14 de 14



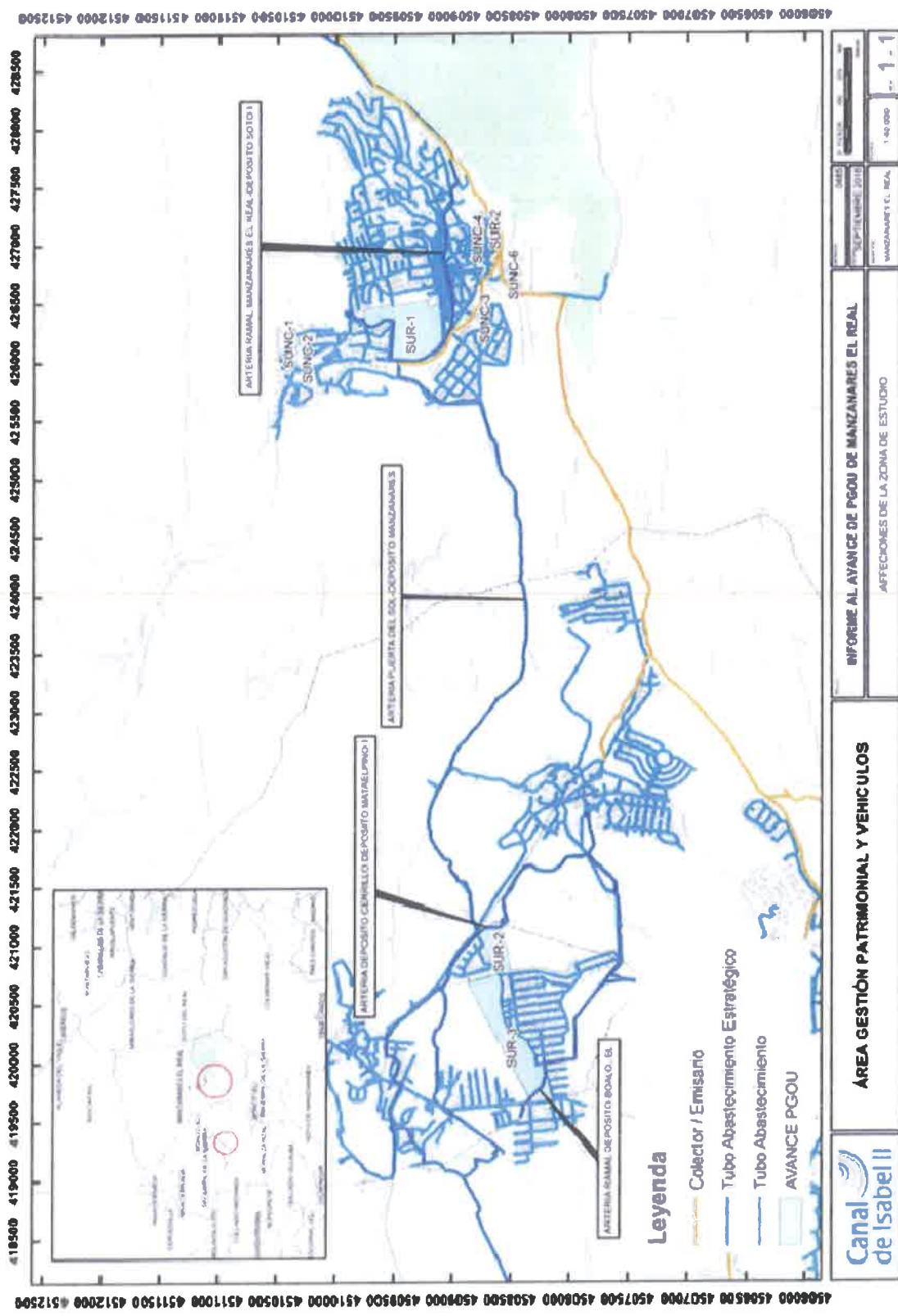
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**



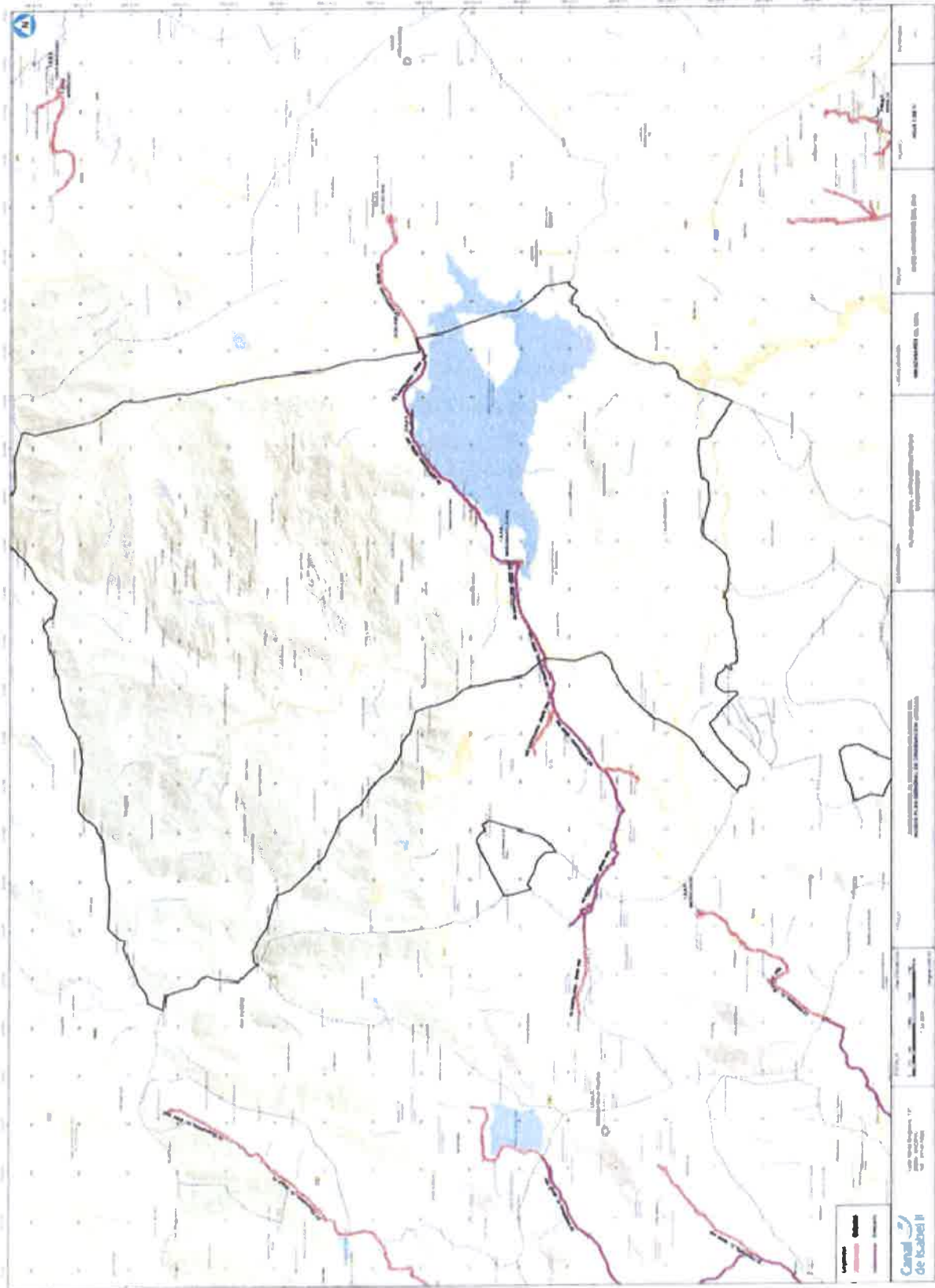


COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318573890370350162**





COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162



55880977 1/1



MINISTERIO DE DEFENSA

USO OFICIAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DEL MINISTERIO DE DEFENSA
E-36. PATRIMONIO
C/C de JARD. ESCUELA 102

FIRMA ELECTRÓNICA MINISTERIO DE DEFENSA
SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO
José Manuel Quintana del Álamo del Arca
FECHA DE LA FIRMA: 20220228

MINISTERIO DE DEFENSA
NOMBRE DE USUARIO: J.M. QUINTANA
EALISA 1 02/2022 16:49:00
D-CC-SE-ACCIONA-19-000577

OFICIO

REF. 3430120 26-ACT 000 0001
FECHA 20220228
ASUNTO PLANIL LA LEY 2/2015 AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TM MANZANARES EL REAL MADRID
DESTINATARIO COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

En relación con la tramitación del instrumento urbanístico Avance del Plan de Ordenación Urbana del término Municipal de Manzanares el Real (Madrid), de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se informa favorablemente su tramitación.

EL CORONEL SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO

- José Manuel Quintana del Álamo del Arca -

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN: 1221318573890370350162
Este código seguro de verificación es propiedad del Ministerio de Defensa. No debe ser utilizado para otros fines. (Este código seguro de verificación no garantiza la autenticidad del documento)

CÓDIGO ELECTRÓNICO
del MINISTERIO DE DEFENSA

USO OFICIAL
construcción

El Corresponsable del Documento es:
D. J. M. QUINTANA DEL ALAMO DEL ARCA
TEL: 91 400 0000
Fax: 91 400 0000

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.02.28 15:49

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318573890370350162

