


 18/168
 10-UB2-00179.2/2018

DOCUMENTO: Número de registro y nº 10/278603.9/18 de 6 de septiembre de 2018.

INICIO EAE: Número de registro 10/152577.9/19 de 24 de mayo de 2019.

ASUNTO: Documento de alcance del EAE del Avance del PGOU de Manzanares El Real.

PROMOTOR: Ayuntamiento de Manzanares El Real.

Con fecha 6 de septiembre de 2018 y nº 10/278603.9/18 de entrada del Registro General de la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se recibió el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Manzanares El Real, remitido por su Ayuntamiento.

Examinada la documentación integrante del expediente, debe informarse cuanto se expone a continuación:

1. ANTECEDENTES

1.1 Inicio de la tramitación

Con fecha 6 de septiembre de 2018 y nº 10/278603.9/18 de entrada del Registro General de la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se recibió el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Manzanares El Real, remitido por su Ayuntamiento.

Con fecha 14 de septiembre de 2018 y nº 10/063190.2/18 de salida del Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se solicitó al Ayuntamiento de Manzanares El Real información complementaria consistente en documentación cartográfica del Avance en formato digital intercambiable con ArcGis y convenientemente georreferenciada. Con fecha 1 de octubre de 2018 y nº 10/302569.9/18 de entrada del Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se ha recibido la citada documentación.

Con fecha 18 de septiembre de 2018 y nº registro 10/063538.1/18, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas comunica a la Dirección General de Urbanismo y Suelo, como órgano sustantivo en el procedimiento, la realización de las consultas y los organismos a consultar en cumplimiento de la Ley 21/2013.

Según anuncio publicado en el BOCM núm. 174, de 23 de julio de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Manzanares El Real, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de julio de 2018, acordó someter el documento de Avance a información pública, por el plazo de 92 hábiles, a contar desde el día siguiente de la inserción del anuncio en el propio BOCM, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las AAPP.

1.2 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

Según la documentación remitida por el Ayuntamiento, durante el periodo de exposición pública se han recibido 48 alegaciones. La mayor parte de los escritos son presentados por particulares, cabe resumir sus alegaciones así:



- Solicitan hacer compatible el uso residencial con otros usos (terciario y comercial) en todo el municipio.
- Plantean cuestiones sobre clasificación del suelo en fincas concretas, especialmente en el borde del Parque Regional.
- Plantean cuestiones urbanísticas básicas en fincas urbanas (altura de edificación, alineaciones, fondo edificable, segregaciones, apertura de nuevos viales, catalogación de edificios, derechos adquiridos sobre fincas, retranqueos).
- Realizan propuestas para favorecer, mediante la bonificación del IBI y las licencias urbanísticas, la construcción de viviendas eficientes energéticamente.

Por su parte, la organización “Ecologistas en Acción” alega que numerosos ámbitos de suelo urbano y urbanizable, correspondientes a los polígonos 6, 7, 13, 19, 24 y 28 de las NNSS de 1977, en realidad deberían ser protegidos de acuerdo con la legislación de los espacios protegidos de la Comunidad de Madrid. Señala también que debe restituirse el terreno ocupado de las vías pecuarias. Igualmente señala que no se han utilizado criterios reglados para la clasificación como suelo urbano de determinados ámbitos, que debe justificarse adecuadamente el cambio de clasificación de protegido a urbano o urbanizable de muchos terrenos y que no debe fomentarse mediante su clasificación como urbanos la construcción de casas en determinadas fincas en los bordes del Parque Regional. Alega también que el ámbito “Casa Grande” o SUNC-5 debería mantenerse como dotacional y, en general, defiende que se habiliten más espacios para dotaciones. Finalmente, plantea la necesidad de divulgar los valores ambientales existentes y de recuperar el espacio de la “Cañada de los Toros”.

No han sido detectadas otras personas interesadas distintas a las que se han manifestado mediante la presentación de alegaciones durante el periodo de información pública.

1.3 Descripción del municipio

El municipio de Manzanares El Real se ubica al norte de la Comunidad de Madrid, a 46 kilómetros de la capital, junto a la carretera M-608, y cuenta con una superficie de 128,4 km².

La estructura del municipio está condicionada por las características físicas de su ubicación en el área intersticial entre la sierra de Guadarrama y el embalse de Santillana, existiendo una clara diferencia a nivel geomorfológico y orográfico entre la zona montañosa del norte del municipio y las vegas situadas en torno al embalse y al río Manzanares. Uno de los elementos que configuran la estructura territorial del municipio es el río Manzanares, que cruza de noroeste a sureste el término municipio, alimentando al embalse de Santillana. A este río vierten sus aguas, dentro del municipio, varios arroyos de montaña de corto recorrido, como los Arroyos del Mediano, de la Majadilla, de los Hoyos de la Sierra, de la Umbría de la Garganta, de Valdemartín, el río Samburiel, etc.

Asimismo, algunos de los cauces atraviesan el tejido urbano conformando ejes verdes y condicionando la estructura urbana de Manzanares El Real, como el Arroyo de Cortecero, o el mismo río Manzanares. El embalse de Santillana constituye un elemento clave en la estructura territorial del municipio de Manzanares El Real, configurándose como el límite sur del núcleo de población, bordeado por la carretera M-608.

El cauce y las riberas del río Manzanares presentan importantes elementos de valor ambiental, constituyendo un enclave de interés natural y paisajístico. El Parque Regional de la Cuenca Alta del



Manzanares y el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama ocupan una gran superficie del término municipal de Manzanares El Real. Las determinaciones de protección derivadas de la declaración de ambos Parques han incidido en el desarrollo de la estructura urbana del municipio, limitando la expansión urbanística y salvaguardando los valores naturales del entorno.

La orografía caracteriza la estructura territorial del municipio, situándose las cotas más altas en el extremo norte, en plena Sierra de Guadarrama, alcanzando los 2.383 m. en las Cabezas de Hierro. Por el contrario, en la zona sureste del municipio se localizan las cotas más bajas (en torno a los 870 m.), junto al cauce del río Manzanares aguas abajo del embalse de Santillana.

En el caso de Manzanares El Real no puede hablarse de la existencia de grandes infraestructuras viarias. Las principales carreteras que conforman la estructura territorial de Manzanares El Real son la M-608 (que transcurre por el borde sur del núcleo de población atravesando de este a oeste el municipio), la carretera M-607 (aunque únicamente de forma tangencial en el extremo sur del término municipal), y las carreteras M-615 y M-617 que constituyen el acceso a la urbanización de La Ponderosa. Asimismo forman parte de la estructura territorial de Manzanares El Real las diversas vías pecuarias que discurren por el municipio, fundamentalmente veredas y coladas. Algunas de ellas atraviesan el núcleo de población, generando ejes verdes en la trama urbana, como por ejemplo la Cañada de los Toros.

Las zonas urbanas en el término municipal se distribuyen en dos áreas: el núcleo principal de Manzanares El Real, situado en la zona central del municipio junto al embalse de Santillana, y la urbanización de la Ponderosa localizada en un enclave aislado del término municipal, al oeste. A su vez, dentro del núcleo principal de Manzanares El Real pueden distinguirse varias zonas, como el Casco Antiguo y las urbanizaciones del ensanche (Peña el Gato, Cuatro Peñas, El Rincón, El Yelmo, Los Llanos, La Pedriza I, la Pedriza II, El Alcornocal, etc. Además, al otro lado del río Manzanares, se localizan también otras zonas de ensanche del núcleo principal, como La Ermita, El Molino o Los Palacios.

1.4 Condiciones derivadas de la legislación sectorial

- Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, regulado por la Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y el Decreto 18/2020, de 11 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se 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.
- Plan de Ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, regulado en el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno.
- Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, declarado por Ley 1/1985, de 23 de enero, y ampliado por las leyes 2/1987 y 7/1991, sobre el que existe un “Plan Rector de Uso y Gestión” (PRUG) aprobado en enero de 1987 y revisado en 1995.
- LIC/ZEC ES3110004 “Cuenca del río Manzanares”, declarado como Zona Especial de Conservación (ZEC) y con Plan de Gestión aprobado por Decreto 102/2014, de 3 de septiembre.



- Hábitats naturales incluidos en el Inventario Nacional “Tipos de Hábitats Naturales” recogidos en el Anexo 1 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la “Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre”, y su transposición a la legislación española en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, y su actualización por la Ley 42/2007.
- Numerosos y extensos Montes preservados y Montes de Utilidad Pública establecidos por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Montes de utilidad pública:

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 Valdemartín	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

- Presencia de cauces, en particular el río Manzanares y sus afluentes, con las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- De acuerdo lo recogido en la cartografía de riesgo de inundación disponible del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), se han identificado dos áreas inundables en el municipio, junto al río Manzanares, para periodos de retorno de 100 y 500 años, respectivamente, localizados aguas arriba y aguas abajo del embalse de Santillana.



- Embalse de Santillana, protegido por la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma de Madrid y regulado por el correspondiente Plan de Ordenación.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término: carreteras M-607, M-608, M-617 y M-615, líneas eléctricas.
- Existe en el municipio una extensa red de vías pecuarias, protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid:

Nº	CÓDIGO	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 Buriel o de	-	-	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 Canto 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 Buriel 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 Buriel 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	750	37,61	28/02/51
22	2808219	Cordel de Prado Tejada	800	37,61	28/02/51
23	2808220	Cordel del Juncar o de los Toriles	600	37,61	28/02/51
24	2808213	Cordel del Berrocal	1.400	37,61	28/02/51
25	2808214	Vereda de Mataalpino a Cercada	1.300	20,89	28/02/51
26	2808215	Vereda de El Boalo a Becerril	1.100	20,89	28/02/51
27	2808216	Vereda de Manzanares a Becerril	1.300	20,89	28/02/51

1.5 Objetivos de la Propuesta

1.5.1 Planeamiento vigente



En la actualidad, el instrumento de ordenación general vigente en el municipio de Manzanares El Real son las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente en 1977 (B.O.E. de 17 de febrero de 1977). Dichas Normas, redactadas de oficio por COPLACO; se aprobaron definitivamente el 17/05/1975 con un texto refundido del 6/02/1976 (ap.def. 3/02/1977) que recoge un modelo basado en polígonos de desarrollo con una excesiva variedad de ordenanzas (hasta quince zonas de ordenanza con hasta treinta y tres subordenanzas), en un modelo sencillo con estructura prácticamente no esbozada, limitada apenas a zonas verdes y carreteras. Muchas de estas ordenanzas trasladaban modelos genéricos para municipios diversos, dando lugar a un paisaje urbano apenas ordenado.

De acuerdo con la Memoria de Información, el desarrollo subsiguiente por polígonos (por ejemplo los Planes Parciales de los polígonos 21 Peña Sacra de 29/11/1978, o 24.a de 17/11/1981, o el polígono 16 El Rincón de 5/05/1987) supuso una cierta contención en el desarrollo del modelo urbano, pero no así en su dispersión. Esta dispersión se incrementó en ausencia de un plano preciso de alineaciones y rasantes, lo que propició una notable variedad de alturas y volúmenes en la edificación residencial. Otro buen número de polígonos fueron desarrollados a lo largo de los años 80 y 90 abusando de la figura del Estudio de Detalle (significativamente los desarrollos del camino de la Pedriza o las proximidades del embalse, así como otros intersticiales), introduciendo una mayor confusión y dispersión de la ordenanza, siendo la excepción superior a la norma.

Debido a las sucesivas protecciones debidas al embalse, en principio, y posterior Parque Regional (Ley 1/1985 de 23 de enero de Creación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares), en 1992 se redacta un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que modificaba las Normas Vigentes, proyecto no aprobado. Ello implicó, se afirma en la Memoria de Información, una mayor complicación, si cabe, de la normativa urbanística municipal, ya de por sí bastante dispersa.

Dada la notable obsolescencia del planeamiento vigente, basado en las NNSS del 3 de febrero de 1977 y una diversidad de planes parciales y estudios de detalle, el Ayuntamiento encarga en 2008 la Redacción de un documento Modificación de las Normas Complementarias y Subsidiarias para la Precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias del planeamiento vigente. Este documento intenta una determinación precisa de alineaciones y de normalización de la dispersión de las ordenanzas vigentes en el suelo urbano en un intento de refundición de los planeamientos de desarrollo aprobados y ejecutados. Igualmente, precisa las condiciones para la salvaguarda de los elementos patrimoniales así como de las vías pecuarias. Dicho documento se aprueba definitivamente el 30/07/2009 (corrección material de errores de 26/10/2009). De acuerdo con la Memoria de Información, este documento ha permitido el control sobre la actividad urbanística cotidiana, pero en cualquier caso se muestra insuficiente para afrontar las demandas y el modelo complejo que el Ayuntamiento considera necesario para los próximos años.

Finalmente, en el año 2017, debido a un recurso contencioso-administrativo, el documento de la Modificación Puntual de las NNSS de Manzanares El Real de 2009, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dicta la Sentencia nº 350/2017 por la que se declara la nulidad de dicha Modificación.

1.5.2 Objetivos del Plan General que se propone

De acuerdo con su Memoria de El Plan General tiene como objetivos específicos de la ordenación urbanística los siguientes:



- 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, salvo aquellas que corresponden a los planes de sectorización.
- 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 Comunidad de Madrid.
- 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.

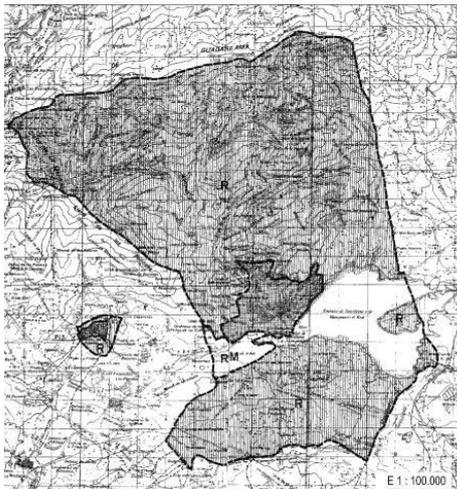
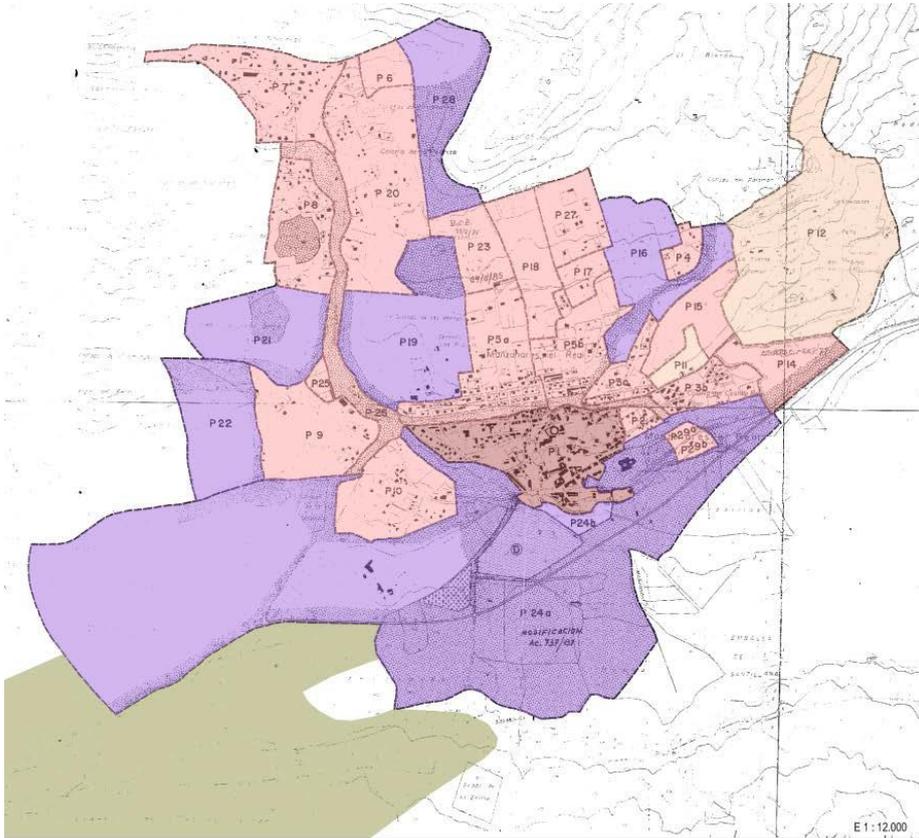
1.5.3 Alternativas de planeamiento

- **Alternativa cero:** De acuerdo con el documento inicial estratégico, **la alternativa cero** consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la redacción del nuevo Plan General. En este caso, seguirían en vigor las Normas Complementarias y Subsidiarias que fueron aprobadas definitivamente en febrero de 1977 (publicación en el BOE de 15 febrero de 1977). Se argumenta en el documento inicial estratégico que la alternativa cero supondría el mantenimiento de un instrumento de planeamiento general no adaptado al marco legal vigente en la actualidad (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Por otra parte, las citadas Normas son anteriores a la declaración del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y del Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama, por lo que son incoherentes con las nuevas afecciones normativas derivadas de los citados espacios protegidos. Parte del suelo previsto por las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias para el desarrollo del municipio han quedado afectados por distintas restricciones medioambientales. Además, el modelo urbanístico planteado en las Normas vigentes se ha quedado obsoleto, dado el aumento de población previsible y el incremento de la demanda de vivienda en el municipio.

Por tales motivos, se descarta en el documento inicial estratégico la alternativa cero.





CLASIFICACIÓN ALTERNATIVA 0

RM	SUELO DE RESERVA METROPOLITANA
R	RÚSTICO
	SUELO URBANO Y DE RESERVA URBANA

SUELO URBANO

	Casco Antiguo
	Ensanche
	Suelo con Ordenación Aprobada

SUELO DE RESERVA

	Suelo de Reserva Urbana (a desarrollar mediante Plan Parcial). *Hasta su Aprobación Definitiva se mantendrá la Clasificación de Suelo Rústico
	Suelo de Reserva Metropolitana (a desarrollar mediante Planes Especiales de Protección)

SUELO RÚSTICO

	Suelo Rústico
--	---------------

Alternativa 0

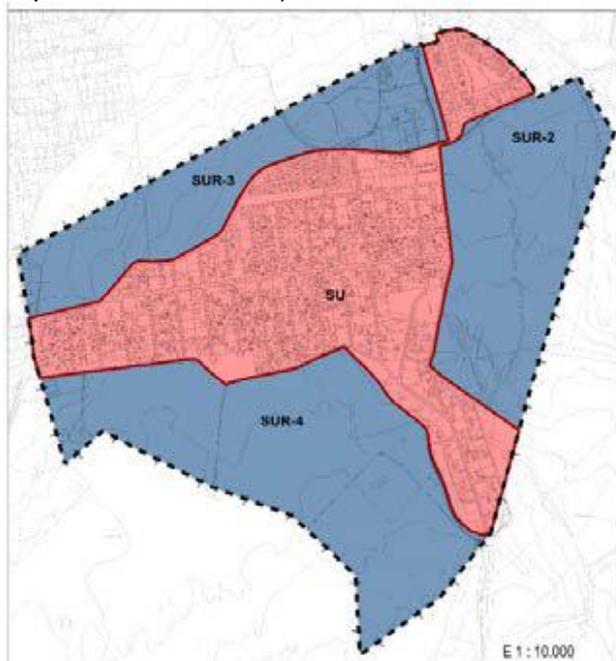
- **Alternativa 1:** De acuerdo con el documento inicial estratégico, **la alternativa 1** propone la revisión y actualización del límite del suelo urbano fijado en el planeamiento urbanístico municipal vigente, dado su carácter reglado. Se señala en el mismo documento que se ha tenido en cuenta especialmente la delimitación de la Zona P definida por el Plan Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (correspondiente a las Áreas a ordenar por el Planeamiento Urbanístico). Dentro del Suelo Urbano, algunas áreas intersticiales se han incluido en ámbitos de Suelo Urbano No



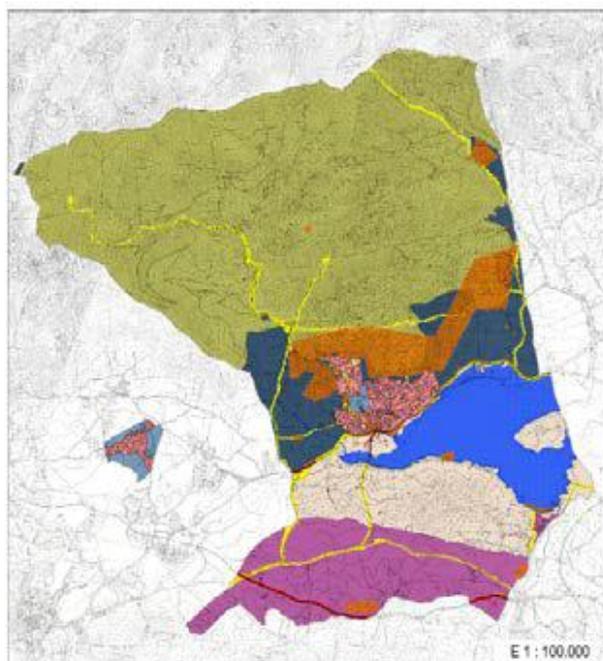
Consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en ellos se prevén unas 179 viviendas.

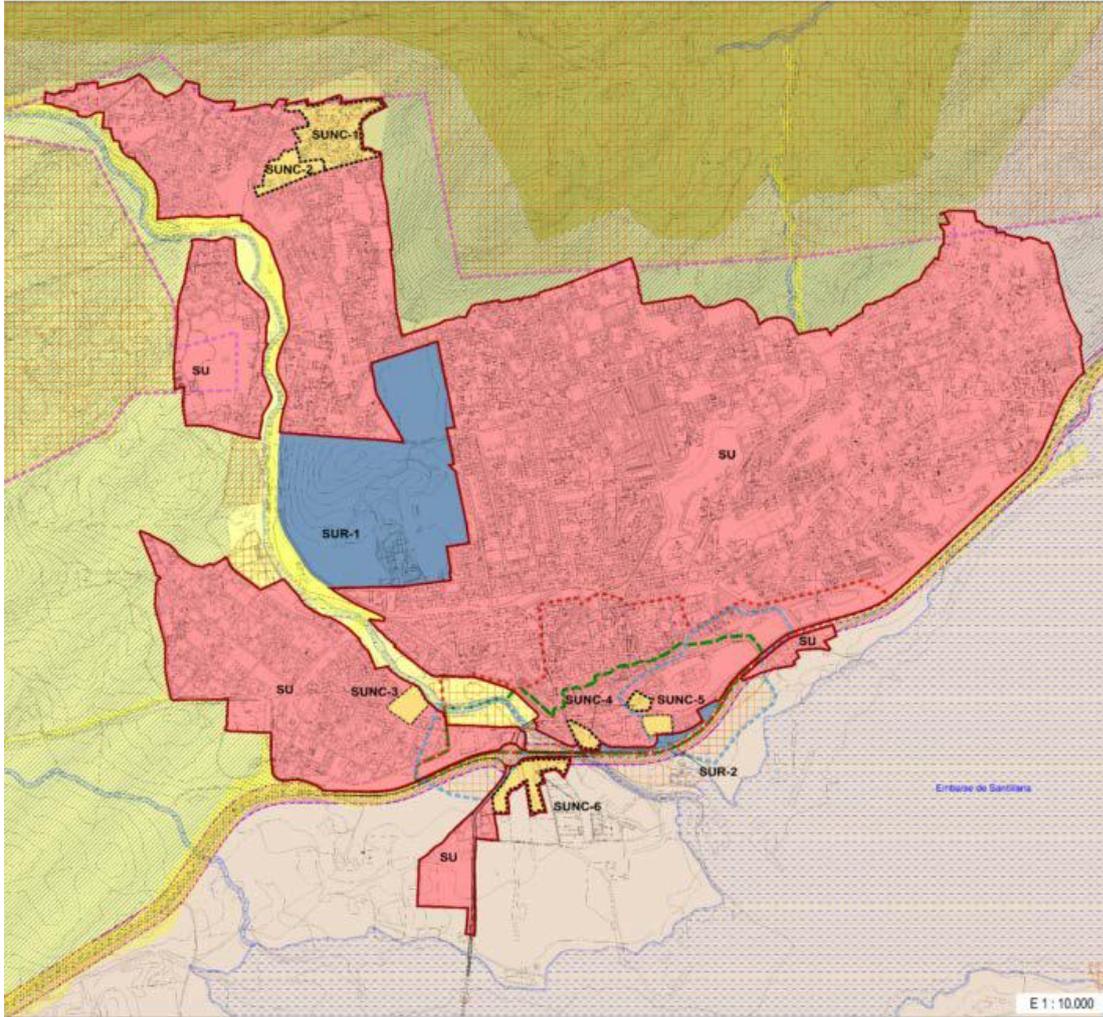
En cuanto al **Suelo Urbanizable Sectorizado**, de acuerdo con el documento inicial estratégico se ha considerado su previsión sobre terrenos sin ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización (afirmación que, como veremos, no es correcta). En este sentido, señala el documento inicial estratégico, el núcleo principal de Manzanares El Real carece de suelos libres de afecciones en su periferia para la delimitación de suelo urbanizable (a excepción de una única bolsa vacante de suelo, correspondiente al antiguo polígono no desarrollado P-19 de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes). Por tanto, el suelo urbanizable necesario para dar respuesta a la demanda prevista se ha localizado en colindancia a la urbanización de La Ponderosa, único enclave del término municipal no afectado por el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares ni por el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (aunque sí afectado por el PORN de la Sierra de Guadarrama, circunstancia que en ningún momento es puesta de manifiesto en el documento inicial estratégico). En esta alternativa se ha incluido en Suelo Urbanizable todo el suelo vacante colindante con suelo urbano existente en la zona de La Ponderosa, además del mencionado polígono P-19.

En consecuencia, los crecimientos residenciales previstos en Suelo Urbanizable permiten albergar un total de unas 1.593 nuevas viviendas, lo que sumado a las 179 viviendas previstas en Suelo Urbano No Consolidado, alcanza un total de 1.771 viviendas, superando de forma muy amplia las previsiones mínimas de necesidad de vivienda estimadas en función del incremento de población calculado para el periodo de vigencia del nuevo Plan General (884 nuevas viviendas estimadas en el periodo 2017-2029).



Alternativa 1





Alternativa 1, núcleo urbano (coincide con la alternativa 2)

- **Alternativa 2 (la elegida):** De acuerdo con el documento inicial estratégico, **la alternativa 2** propone una revisión y actualización del límite del suelo urbano análoga a la planteada en la alternativa 1. Por tanto, se considera la misma delimitación para el Suelo Urbano y los mismos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado previstos.

En cuanto al **Suelo Urbanizable Sectorizado**, al igual que en la alternativa 1, se ha incluido en esta clase de suelo el antiguo polígono P-19 situado en el interior de la trama urbana del núcleo de Manzanares El Real y parte del suelo colindante con la urbanización de La Ponderosa. En esta alternativa, se ha reducido el suelo urbanizable previsto en La Ponderosa, clasificándose como tal únicamente la superficie necesaria para responder a la estimada demanda futura de suelo.

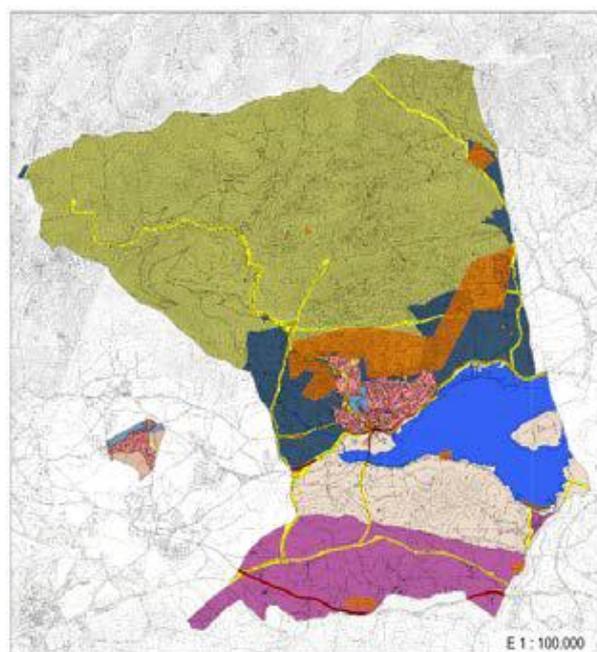
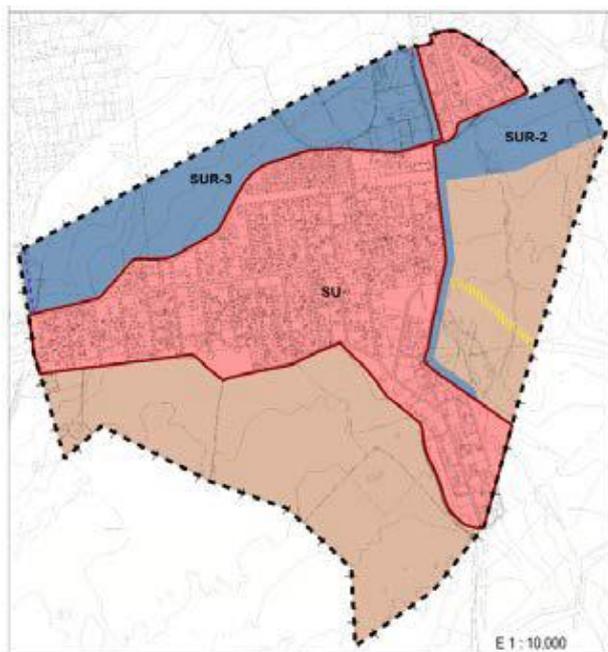
De este modo, los crecimientos residenciales previstos en Suelo Urbanizable permiten albergar un total de unas 803 nuevas viviendas, lo que sumado a las 179 viviendas previstas en Suelo Urbano No Consolidado, alcanza un total de 982 viviendas, adecuándose de forma más ajustada a las previsiones mínimas de necesidad de vivienda estimadas en función del incremento de población



calculado para el periodo de vigencia del nuevo Plan General (884 nuevas viviendas estimadas en el periodo 2017-2029).

En cuanto al **Suelo No Urbanizable de Protección**, al igual que en la alternativa 1, se propone una clasificación con varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen.

La diferencia entre las alternativas 1 y 2 reside en los sectores que prevén alrededor de la urbanización La Ponderosa:



CLASIFICACIÓN	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 Sectorizado	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%

Resumen de las alternativas, incluyendo la propuesta escogida (alternativa 2)

1.5.4 Propuestas urbanísticas de la alternativa escogida

Suelo Urbano

La superficie total del Suelo Urbano es de 3.507.473,72 m² que representa un 2,75% de la superficie total del término municipal. El Suelo Urbano Consolidado representa un porcentaje de 2,68% y el Suelo Urbano No Consolidado un 0,07%.



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

Suelo Urbano Consolidado

Se argumenta en el Avance que se ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado aquellos terrenos que ya contaban con dicha clasificación en las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes, a los que se ha añadido la superficie de los terrenos que se han desarrollado de manera efectiva a lo largo del periodo de vigencia de dicho instrumento de planeamiento. 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.

Asimismo, se han incluido en Suelo Urbano Consolidado 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.

También se ha clasificado 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, se señala en el Avance.

Por último, se incluye en el Suelo Urbano Consolidado la urbanización de La Ponderosa, que ya contaba con dicha clasificación en las NNSS vigentes.

El Suelo Urbano Consolidado se divide en tres Áreas Homogéneas (AH-1, AH-2 y AH-3):

- AH 1. Casco Histórico:** el Área Homogénea AH 1 se corresponde en líneas generales con el casco antiguo delimitado al norte por la Cañada de los Toros, al suroeste por la Avenida de La Pedriza y al sureste por la carretera M-608, incluyendo buena parte del entorno de protección del Conjunto Histórico de Manzanares El Real. La tipología edificatoria característica de esta Área Homogénea es de manzana cerrada. La edificación forma manzanas compactas con una geometría irregular, que generalmente contienen patios en el interior de la parcela y, ocasionalmente, patio de manzana común. La altura media es de planta baja más dos, aunque existen algunos edificios de planta baja más tres. A pesar de que existen solares no edificadas o con edificación en ruina, el grado de consolidación de las manzanas de esta área homogénea es alto. Actualmente están edificadas la inmensa mayoría de las parcelas que constituyen las manzanas del área homogénea, **estimándose que existen únicamente en torno a treinta parcelas vacantes sin edificar** en todo el área. El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda colectiva y unifamiliar. La ordenanza mayoritaria es la de



casco, con sus diversos grados. Se estima que la edificabilidad real asciende a un total de 360.612,23 m²c. El coeficiente de edificabilidad real del área homogénea se define en el citado artículo 29 de la LSCM como el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo total del área homogénea. Por tanto, de acuerdo con esta definición, resulta un coeficiente de 1,00 m²c/m²s.

- **AH 2. Ensanches:** en la zona circundante del casco histórico se delimita el Área Homogénea AH 2. Se trata de las zonas de ensanche del núcleo de población de Manzanares El Real, consistentes en ampliaciones de suelo residencial exteriores al casco antiguo, mayoritariamente situadas al norte del mismo, entre el núcleo tradicional y la ladera de la Pedriza. Asimismo, se incluyen en este Área Homogénea otras zonas de ensanche situadas en la margen derecha del río Manzanares, como las zonas de La Ermita, El Molino o Los Palacios. Las tipologías predominantes son las edificaciones residenciales unifamiliares (aisladas, adosadas y pareadas), incluyendo en algunos casos grupos de viviendas unifamiliares en condominio. Este Área Homogénea incluye los desarrollos ejecutados de algunos Polígonos definidos en las NNSS vigentes de 1976. La AH 2 se caracteriza por la mezcla de tipologías residenciales y por una trama urbana en algunos casos más regular que en la zona del casco histórico, pero a la vez multidireccional, debido por un lado a la sucesiva adición de desarrollos urbanísticos independientes y por otro a la irregular orografía, que origina trazados viarios más orgánicos para la adaptación de la trama urbana a las condiciones topográficas. El uso global de esta Área Homogénea es el residencial unifamiliar. Se estima que la edificabilidad real asciende a un total de 752.667,19 m²c. El coeficiente de edificabilidad real de la AH 2 se sitúa en 0,30 m²c/m²s.
- **AH 3. Urbanización La Ponderosa:** esta urbanización constituye, por su carácter aislado y uniforme, una única Área Homogénea. La tipología edificatoria característica es la vivienda unifamiliar, en general de tipo aislado. La urbanización cuenta con superficies de zonas verdes y equipamientos (zonas deportivas), la mayoría de ellas de titularidad privada. El uso global de esta Área Homogénea es el residencial unifamiliar. Se estima que la edificabilidad real asciende a un total de 109.814,43 m²c. El coeficiente de edificabilidad real de la AH 3 se sitúa en 0,2 m²c/m²s. La totalidad de la superficie incluida en el AH 3 se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado.

Suelo Urbano No Consolidado

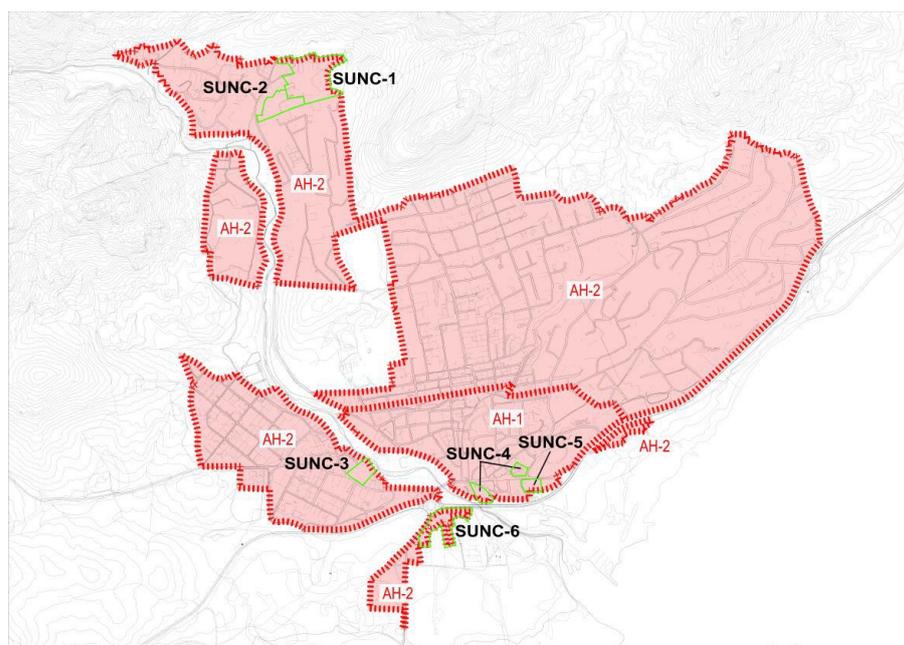
El Plan General ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los siguientes ámbitos:

- **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.
- **SUNC-2:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este de la Avenida de la Pedriza, en colindancia con el SUNC-1.
- **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.
- **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.



Sector	Uso Global	Superficie Bruta		Edificabilidad Máxima		Población Máxima	
		Sb (m²s)	Sb (%)	Se (m²c)	Se/Sb (m²c/m²s)	Densidad (viv/Ha)	Nº Viviendas
SUNC 1	RESIDENCIAL	38.642,16	0,03%	13.524,76	0,35	20	77
SUNC 2	RESIDENCIAL	12.989,60	0,01%	4.546,36	0,35	20	26
SUNC 3	RESIDENCIAL	7.404,99	0,01%	2.591,75	0,35	20	15
SUNC 4	RESIDENCIAL	7.482,39	0,01%	3.741,20	0,50	35	26
SUNC 5	RESIDENCIAL	4.352,91	0,00%	5.223,49	1,20	80	35
SUNC 6	TERCIARIO	18.026,64	0,01%	7.210,66	0,40	0	0
TOTAL SUNC		88.898,69	0,07%	36.838,21			179

Suelo Urbanizable

En el Suelo Urbanizable se ha previsto una única categoría: **el Suelo Urbanizable Sectorizado**. Su superficie total es de 573.371,74 m² de suelo, dividido en tres sectores (SUR-1, SUR-2 y SUR-3), que



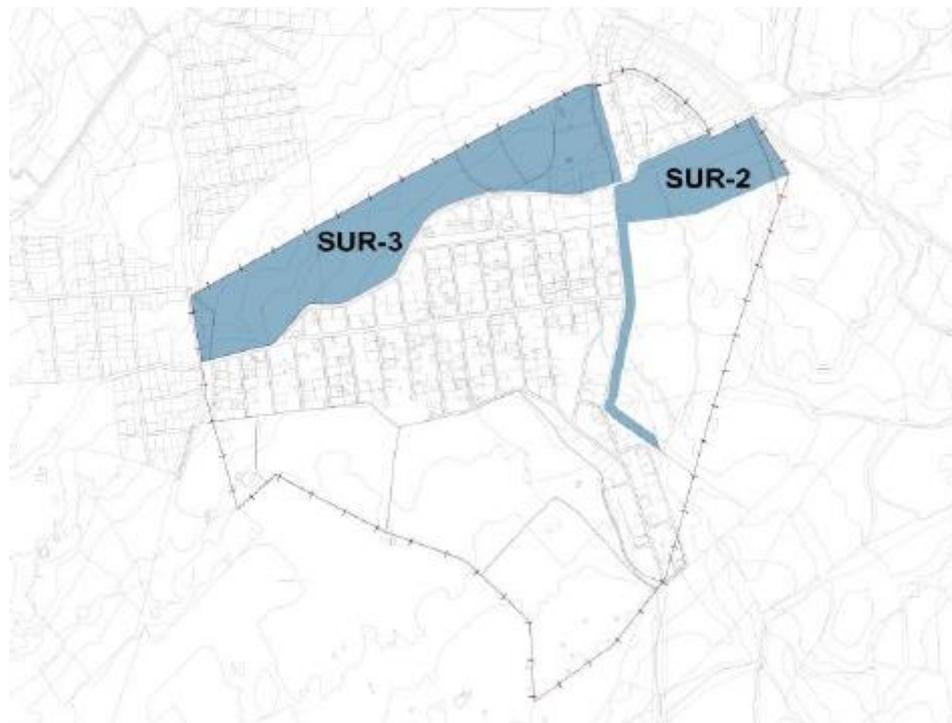
constituyen una única área de reparto. El Aprovechamiento Unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado será de 0,30 ua/m²s expresado en uso residencial. En todos los casos, se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado a cada Sector por su superficie.

Se ha asignado el uso global residencial a los tres sectores:

Sector	Uso Global	Superficie Bruta	Edificabilidad Máxima		Población Máxima	
		Sb (m ² s)	Se (m ² c)	Se/Sb (m ² c/m ² s)	Densidad (viv/Ha)	Nº Viviendas
SUR 1	RESIDENCIAL	263.976,05	79.192,82	0,30	14	370
SUR 2	RESIDENCIAL	90.529,95	27.158,99	0,30	14	127
SUR 3	RESIDENCIAL	218.865,74	65.659,72	0,30	14	306
TOTAL SUR-S		573.371,74	172.011,52			803

- **Sector SUR-1**, se encuentra situado al este de la Avenida de la Pedriza. Se corresponde básicamente con el polígono P-19 de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes, que no ha contado con ninguna iniciativa de desarrollo en los más de cuarenta años de vigencia de las Normas. Constituye la propuesta de crecimiento residencial más relevante en el núcleo de Manzanares El Real. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 263.976,05 m². Se establece un índice de edificabilidad de 0,30 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 79.192,82 m²c y un número máximo de 370 viviendas.
- **Sector SUR-2**, situado al este de la urbanización de la Ponderosa. Los terrenos se clasificaban como suelo rústico en las NNSS vigentes. Están afectados por la Zona de Transición del PORN de la Sierra de Guadarrama aunque en ninguna parte del Avance se cita esta circunstancia. 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). El sector tiene una superficie bruta aproximada de 90.529,95 m² resultando una edificabilidad total de 27.158,99 m²c y un número máximo de 127 viviendas.
- **Sector SUR-3**, situado al norte de la urbanización de la Ponderosa. Los terrenos se clasificaban como suelo rústico en las NNSS vigentes. Están afectados por la Zona de Transición del PORN de la Sierra de Guadarrama aunque en ninguna parte del Avance se cita esta circunstancia. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 218.865,74 m² resultando una edificabilidad total de 65.659,72 m²c. y un número máximo de 306 viviendas.





Suelo No Urbanizable de Protección:

Comprende aquellos suelos que, bien por estar sometidos a protección especial o bien por sus valores intrínsecos naturales, agrícolas, arqueológicos o ambientales, no son adecuados para ser urbanizados.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se incluyen varias categorías de suelo, en función del régimen especial de protección establecido por la legislación sectorial en cada caso. En este sentido se han considerado categorías diferentes para el Parque Nacional (**SNUP-PN**), la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional (**SNUP-ZP**), la Zona A1 de Reserva Natural Integral del Parque Regional (**SNUP-A1**), la Zona A2 de Reserva Natural Educativa del Parque Regional (**SNUP-A2**), la Zona B1 de Parque Comarcal Agropecuario Protector del Parque Regional (**SNUP-B1**), la Zona B2 de Parque Comarcal Agropecuario Productor del Parque Regional (**SNUP-B2**), las Vías Pecuarias (**SNUP-VP**), las Carreteras (**SNUP-CA**), los Cauces y Riberas (**SNUP-CR**) y los elementos con valor Cultural (**SNUP-CU**). Además, el Plan General ha incluido una categoría más para aquellos terrenos no sometidos a afecciones sectoriales pero que cuentan con riqueza edafológica susceptible de merecer una protección Agrícola (**SNUP-AG**).

La superficie total del Suelo No Urbanizable de Protección es de 123.308.469,01 m², que representa un porcentaje del 96,80% de la superficie total del término municipal.

Justificación de la previsión de vivienda

En el Avance se realiza un cálculo de las necesidades de vivienda hasta el año horizonte, señalando que se precisarán en torno a las 884 viviendas para albergar a la toda la población prevista. Se argumenta que la práctica totalidad de sectores de suelo residencial previstos en el instrumento de planeamiento anteriormente vigente han sido desarrollados (o bien han sido afectados por la



declaración del Parque Regional), a excepción del antiguo sector P-19 (denominado SUR-1 en el presente Avance). Este sector no resulta suficiente, señala la Memoria del Avance, para proporcionar la oferta de viviendas necesaria para responder a la demanda exigida.

Conforme a lo anterior, se indica en el Avance, el nuevo modelo urbanístico para Manzanares El Real para el año horizonte 2029 no debería prever menos de 900 viviendas para absorber las demandas detectadas, incluyendo además un ligero margen de tolerancia en previsión de un posible repunte de la demanda en los años venideros.

1.6.5 Contenido de la documentación que se informa

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.

2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO / INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de 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.

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.

2.1 Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

2.1.1. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.



En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 6 de junio de 2019 se realizan consultas previas por espacio de cuarenta y cinco días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras.
- Dirección General de Economía Circular, a través del Área de Planificación y Gestión de Residuos.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, a través del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales.
- Canal de Isabel II.
- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Dirección General de Protección Civil.
- Dirección General de Emergencias.
- Dirección General de Infraestructuras y Servicios de la Consejería de Educación.
- Comisionado de Cambio Climático.
- Dirección General de Industria, Energía y Minas.
- Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación.
- Mancomunidad de Municipios del Noroeste
- Área de Sanidad Ambiental.
- Dirección General de Política Energética y Minas. Ministerio de Transición Ecológica.
- Dirección General de Administración Local.
- Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa.
- Instituto Geológico y Minero.
- ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias).
- Asociación Herpetológica Española
- Consorcio Regional de Transportes.
- Servicio Madrileño de Salud.
- Servicio de Sanidad Ambiental.
- Red Eléctrica de España.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Área de Vías Pecuarias.
- Ecologistas en Acción.
- IBERDROLA.
- Ayuntamientos de Navacerrada, El Boalo, Cerceda y Mataelpino, Morazarzal, Colmenar Viejo, Becerril de la Sierra, Soto del Real y Rascafría

Se han recibido las siguientes respuestas (se adjunta copia al presente informe):

- **Dirección General de Carreteras.** 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.



- **Área de Planificación y Gestión de Residuos.** 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.
- **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.
- **Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación.** 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.
- **Dirección General de Política Energética y Minas. 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.
- **Área de Sanidad Ambiental.** 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 las Normas Urbanísticas.
- **Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa.** Emite informe favorable de fecha 14 de noviembre de 2018.
- **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.

En la siguiente fase de planeamiento urbanístico 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.



2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables

El Plan General deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes. Por lo tanto, el estudio ambiental estratégico y el Estudio de viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

El estudio ambiental estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, aquellos reclamados en el presente documento de alcance/informe previo de análisis ambiental. Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Deberá completarse la propuesta de alternativas contempladas. Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las mismas, justificar la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y motivo del rechazo de las demás.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elaboré deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del Plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

2.1.4. Fase de consultas

A fin de cumplir con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la versión inicial del Plan General, acompañada del estudio ambiental estratégico, debe someterse a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas consultadas en la fase de Avance, y que figuran a continuación:

- Dirección General de Carreteras. Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras. C/Orense, 60 – 28020 Madrid.



- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad. C/Alcalá, 16, 1ª planta – 28014 Madrid.
- Dirección General de Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad. C/Alcalá, 16, 5ª planta – 28014 Madrid
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad. C/Alcalá, 16, 2ª planta – 28014 Madrid.
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Industria, Energía y Minas. Consejería de Economía, Empleo y Competitividad. C/Ramírez de Prado, 5 bis – 28045 Madrid.
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Industria, Energía y Minas. Consejería de Economía, Empleo y Competitividad. C/Cardenal Marcelo Spínola, 14, edificio F-4 6ª planta– 28016 Madrid
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Dirección General de Emergencias. Consejería de Justicia, Interior y Víctimas. Ctra. de la Coruña, Km. 22 - 28232 Las Rozas de Madrid
- Canal de Isabel II, SA. C/ Santa Engracia, 125 - 28003 Madrid
- Dirección General de Patrimonio Cultural. Consejería de Cultura y Turismo. C/Arenal, 18 – 28013 Madrid.
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. Consejería de Justicia, Interior y Víctimas. Paseo. del Río, 1, Edificio 112 – 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid)
- Dirección General de Administración Local. Consejería de Vivienda y Administración local. C/Alcalá Galiano, 4, 1ª planta – 28010 Madrid
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública. Consejería de Sanidad. Ronda de Segovia, 52, 1º (C.E. Hermanos Miralles) – 28005 Madrid
- Dirección General de Infraestructuras y Servicios de la Consejería de Educación. C/ Santa Hortensia, 30 – 28002 Madrid.
- Área de Estudios y Planificación del Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Plaza del Descubridor Diego de Ordás, 3 – 28003 Madrid.
- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad. C/Gran Vía, 3, 3ª planta – 28013 Madrid.
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. C/Josefa Valcárcel, nº 11 – 28027 Madrid



- Confederación Hidrográfica del Tajo. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Avenida de Portugal, 81 - 28011 Madrid
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF). Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Avda. Pío XII, 110 – 28036 Madrid (Caracola, 7)
- Instituto Geológico y Minero de España. C/Ríos Rosas 23 - 28003 Madrid.
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Plaza San Juan de la Cruz, 1 – 28003 Madrid.
- Dirección General de Política Energética y Minas. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Plaza San Juan de la Cruz, 1 – 28003 Madrid.
- Red Eléctrica de España Paseo. Conde de los Gaitanes, 177 – 28109 Alcobendas (Madrid)
- Sociedad Española de Ornitología (SEO-Birdlife). C/ Melquiades Biencinto, 34-1. 28053 Madrid
- Ecologistas en Acción. C/ Marqués de Leganés, 12. 28004 Madrid.
- Asociación Herpetológica Española. Apartado de correos 191, 28911 Leganés, Madrid
- Mancomunidad de Municipios del Noroeste. Avda. de España 23. Planta 2, Oficina 3 28100 Alcobendas.
- Ayuntamientos de Navacerrada, El Boalo, Cerceda y Mataelpino, Moralarzal, Colmenar Viejo, Becerril de la Sierra, Soto del Real y Rascafría.

Así como cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

Tal periodo de consultas se practicará por el órgano promotor respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de cuarenta y cinco días que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el estudio ambiental estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a declaración ambiental estratégica.

A fin de que las Administraciones públicas y el público interesado puedan examinar y formular observaciones, el órgano promotor deberá facilitar una copia de la documentación, que podrá ser en formato electrónico, sin perjuicio de que el original esté disponible en el lugar de exhibición que se señale en el anuncio de la información pública.

2.1.5 Análisis técnico del expediente



El órgano promotor, tomando en consideración los informes recabados, las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final de Plan General.

El Ayuntamiento de Manzanares El Real remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan General, documento preparado para su aprobación provisional, que corresponderá al documento de aprobación inicial con las correcciones pertinentes, en su caso, derivadas de los informes sectoriales y/o de la estimación de las sugerencias del trámite de consultas e información pública.
- El Estudio Ambiental Estratégico.
- El resultado de los informes sectoriales, la información pública y de las consultas así como su consideración (con copia de los escritos recibidos).
- Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración.

2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regulan el contenido mínimo que debe tener el estudio ambiental estratégico.

2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley 16/2002 de IPPC para proyectos y actividades

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a alguno de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Así mismo, el documento del Plan General a someter a informe definitivo de análisis ambiental/declaración ambiental estratégica, deberá recoger en la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada Ley, así como en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

2.4. Capacidad del territorio y necesidades a satisfacer

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.

Por una parte, si bien el incremento poblacional registrado desde la fecha de redacción del Avance parece ser coherente con la función polinómica empleada en la página 77 de la Memoria de Información para estimar la proyección de la población futura en el municipio, no debe olvidarse que tal función es una mera estimación teórica basada en la evolución pasada de la población empadronada, que resultaría en un futuro crecimiento exponencial.

Conviene, en ese sentido, indicar que, de acuerdo con el cuadro que figura en la página 277 de la Memoria de Información, que cita, a su vez, la información disponible en la Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda correspondiente al año 2015, restan en el suelo urbano 510 parcelas sin edificar, de las que casi un 85% tienen uso residencial, es decir, sería factible construir al menos 400 viviendas en el suelo urbano disponible. Por su parte, el cuadro de la página 80 de la Memoria de Ordenación propone 179 nuevas viviendas en los 6 ámbitos de suelo urbano no consolidado que establece el Plan General respecto. 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.

Se estará, en cualquier caso, en todo ello, a lo que determine el Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, por corresponderle, conforme al artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, analizar 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.

2.5 Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales

De acuerdo con el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, a la que, de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 278/2019, de 29 de octubre, por el que se estableció 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 y el planeamiento, gestión, seguimiento y protección de los espacios naturales protegidos y de embalses y humedales catalogados, debe señalarse cuanto sigue:

2.5.1. Situación del municipio con relación a figuras con normativa de protección

El ámbito de aplicación de la planificación que se informa se encuentra dentro del ámbito de las siguientes figuras de protección ambiental:

■ Espacios Natura 2000

Todo el término, excepto el enclavado denominado El Berrocal, se encuentra en el ámbito del Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Manzanares” y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves “Monte de El Pardo” y “Soto de Viñuelas”. Se encuentra dentro de la zona especial de conservación (ZEC) “Cuenca del río Manzanares”.

■ Espacios Naturales Protegidos

- ✓ Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (PN)

El municipio se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la legislación que regula el parque nacional. Encontrándose en las siguientes zonas:

- Área Influencia Socioeconómica: todo el municipio.
- Zona Periférica de Protección.

En esta zona será de aplicación la normativa reguladora establecida en los planes de ordenación de los recursos naturales, así como aquellas determinaciones contenidas en los instrumentos de planificación territorial y de espacios naturales protegidos que les sea de aplicación.

- Zonificación del área declarada parque nacional: se encuentran todas las zonas presentes en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional (PRUG): zona de uso especial; zona de uso moderado A, B, C y D; zona de uso restringido A, B y C.

La Ley 7/2013 de declaración del parque nacional establece en el punto 6 del artículo 3 sobre régimen jurídico que los *terrenos incluidos dentro del Parque Nacional quedan clasificados como suelo no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid, [...]. Con carácter general, los planes o normas urbanísticas adaptarán sus previsiones a las limitaciones derivadas de esta Ley y de los instrumentos de planificación ya aprobados o que se aprueben en su desarrollo y aplicación, en particular los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.*

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

Parte del término municipal se encuentra regulado por la Ley 1/1985 de creación del citado parque regional. Aparecen las siguientes zonas: A1 reserva natural integral; A2 reserva natural educativa; B1 parque comarcal agropecuario protector; B2 parque comarcal agropecuario productor y P áreas a ordenar por el planeamiento urbanístico.



■ Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres y Árboles Singulares

Dentro del ámbito del plan se tiene constancia de la presencia de las siguientes especies de fauna protegida incluidas dentro del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre aprobado por Decreto 18/1992:

Especie	Nombre científico	Categoría de protección
Galápago europeo	<i>Emys orbicularis</i>	En peligro de extinción
Topillo de la Cabrera	<i>Microtus cabreræ</i>	Vulnerable
Milano real	<i>Milvus milvus</i>	Vulnerable
Nutria	<i>Lutra lutra</i>	En peligro de extinción
Águila imperial ibérica	<i>Aquila adalberti</i>	En peligro de extinción
Insecto	<i>Podisma carpetana</i>	En peligro de extinción

Además, según este mismo decreto, en el ámbito del plan aparecen los siguientes árboles singulares:

Matrícula	Nombre
77	Acebo de las Cerradillas
78	Acebo del río Manzanares
144	Pino albar de la sierra del Francés
209	Alcornoque de las Casiruelas
234	Tejo del arroyo del Chivato
235	Tejo del Hueco de las Hoces

236	Tejo del arroyo de los Hoyos
265	Alcornoque del Ortigal o del Bandolero

■ Montes en Régimen Especial

- ✓ Montes de utilidad pública (MUP)

En el término municipal se localizan varios montes de Utilidad Pública que forman parte del dominio público forestal y están incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública (CMUP) regulados por la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.

N.º CMUP	Nombre del monte
11	Chaparral de las Viñas
12	Dehesa Boyal de Colmenarejo
142	Hueco de San Blas
143	El Risco
163	La Camorza
196	Cuarteles del Hueco de Valdemartín
199	Las Pedrizas, el Rincón y el Jaralón

■ Zonas Húmedas y Embalses protegidos

En la zona de actuación se encuentra el embalse de Santilla incluido en el catálogo de embalses y humedales de la comunidad de Madrid. Este embalse carece de plan de ordenación por estar incluido en el parque regional de la Cuenca Alta del Manzanares.



■ Otras figuras de protección

✓ Hábitats de Interés Comunitario (HIC) fuera de Red Natura 20005

En el enclave de El Berrocal aparece la siguiente tesela con 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 %)

En el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales se pone de manifiesto que 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. Además, puede existir vegetación que no aparezca contemplada en la misma. La escala de esta cartografía es 1:50.000, pudiendo darse casos en que el ecosistema afectado en la realidad no coincidiera exactamente con el definido por la citada cartografía de hábitats de interés comunitario.

✓ PORN de la Sierra de Guadarrama en la Comunidad de Madrid

Parte del municipio se encuentra regulado por el Decreto 96/2009. Según la zonificación establecida en esta norma, encontramos las siguientes categorías del área reservada para parque nacional:

- Zona de máxima protección (ZMP)
- Zona de conservación y mantenimiento de usos tradicionales (ZCMUT)
- Zona de aprovechamiento ordenado de los recursos naturales (ZAONR)

✓ Terreno forestal de 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.

✓ Reserva de la Biosfera Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama

La figura de Reserva de la Biosfera es una protección internacional, designada por la UNESCO en 1992 y ampliada en 2019 a petición del Estado interesado. Todas las reservas de la biosfera forman una red mundial. Todo el término municipal se encuentra abarcado por la protección citada que se estructura en tres zonas:

- Zonas núcleo cuyo objetivo es la protección a largo plazo conforme a los objetivos de conservación de la Reserva de Biosfera.



- Zonas tampón circundantes o limítrofes de la zona núcleo, donde sólo puedan tener lugar actividades compatibles con los objetivos de conservación.
- Zona exterior de transición donde se fomenten y practiquen formas de explotación sostenible de los recursos.

✓ Reserva natural fluvial del río Manzanares

La reserva natural fluvial río Manzanares (ES030RNF061), fue declarada por Acuerdo de Consejo de Ministros de 10 de febrero de 2017. Se encuentra en el ámbito de varias figuras de protección citadas anteriormente (PPNN, PRCAM, ZEC y Reserva de la Biosfera). Esta reserva realiza una zonificación del río Manzanares en dos zonas:

- Zona 1: desde el nacimiento del río hasta la Charca Verde. Tramo alto de la reserva.
- Zona 2: desde la Charca Verde hasta el final de la reserva en las inmediaciones casco urbano pasando por el embalse de la Garganta.

Esta reserva no se considera en la documentación que se informa, y para su consideración se atenderá a lo establecido por la Confederación Hidrográfica del Tajo

2.5.2 Valoración de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales

■ Espacios Natura 2000

El Decreto 102/2014, por el que se aprueba el plan de gestión de la ZEC Cuenca del río Manzanares contiene las directrices (apartado 5) que regulan el citado espacio. Se recomienda una observación detallada de las mismas, no solo de las directrices para el urbanismo, para la actividad industrial y para las infraestructuras (apartado 5.1.5, 5.1.3 y 5.1.4, respectivamente) sino también se deben considerar a la hora de redactar las Normas Urbanísticas y establecer los usos de cada tipo de suelo ya que éstos pueden afectar a los diferentes valores de la ZEC.

Señala la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales que, a modo de indicativo debe considerarse todo lo dispuesto en la normativa vigente en la materia, si bien a la hora de clasificar y calificar el suelo, se destaca alguna consideración que a continuación se detalla:

- La utilización del medio natural como recurso de ocio, turístico, recreativo o educativo se desarrollará de tal manera que sea compatible con el mantenimiento y la conservación de los hábitats, las especies y con su capacidad de acogida.
- Se promoverá la conservación de las formaciones vegetales autóctonas incluidas bajo el ámbito de protección de la ZEC, clasificando los suelos como suelo no urbanizable de protección y regulando los usos en los mismos de acuerdo al resto de indicaciones realizadas en la legislación y en este informe.
- Para conservar el suelo como recurso natural se evitarán aquellas actividades que reduzcan la cobertura edáfica, afecten a la estabilidad del suelo o disminuyan su calidad. Para ello se dará prioridad a las modalidades de manejo del suelo que conlleven su menor alteración, degradación o pérdida.



- Se evitará la alteración hidrológica y geomorfológica de cauces fluviales. Se evitará la eliminación no selectiva de la vegetación riparia natural, el encauzamiento de cursos fluviales y, en lo posible, la estabilización de orillas mediante escolleras y otros elementos artificiales.
- Se identificarán los focos de contaminación del agua y se actuará para evitar o minimizar sus efectos. Respecto a los recursos hídricos, se observarán las indicaciones realizadas en el apartado 5.1.2. del Plan de Gestión de la ZEC.
- Se promoverá el establecimiento de medidas para evitar la erosión en aquellas zonas en las que existan procesos activos debido a alteraciones de los procesos naturales que afecten a los hábitats de interés comunitario dentro de la ZEC.
- Se tomarán medidas para evitar la contaminación lumínica tal y como el Plan de Gestión de la ZEC y el Decreto 102/2014, es necesario que se realicen la zonificación del territorio considerando Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 y en especial la instrucción técnica complementaria EA -03 resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta.
- Los hábitats naturales existentes y en especial los incluidos en la ZEC se deberán representar e identificar, en especial los de interés comunitario presentes en el territorio, especialmente los prioritarios, y reclasificar, cuando sea necesario, los terrenos afectados teniendo en cuenta las directrices del Plan de Gestión de la ZEC con respecto al desarrollo urbanístico y sin olvidar la obligación de garantizar la conservación de los hábitats naturales a la que se refiere el artículo 6 de la Directiva Hábitats, en donde además se contempla la necesidad de someter a una evaluación apropiada cualquier plan, proyecto o programa que puede afectar de manera significativa a los objetivos de conservación de dicho lugar.

■ 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 Rector 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 ámbito. **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

Cuando fuera de aplicación 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”.

■ Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres y Árboles Singulares

La legislación vigente ordena la conservación, restauración y mejora del medio natural y de la biodiversidad, con especial atención a hábitats y especies amenazadas. Además, en concreto la ley 2/1991 de la Comunidad de Madrid obliga a la conservación y protección de la fauna y flora silvestres en el territorio de la Comunidad de Madrid. Por ello, es necesario que se contemplen las condiciones establecidas en este informe.

■ Montes en Régimen Especial

El presente informe se emite a los efectos de lo establecido en el art. 42.2 de la ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, exponiéndose en él las medidas necesarias para facilitar la conservación de los terrenos forestales de régimen general y especial, en el área de aplicación del presente instrumento de planeamiento urbanístico.

Según la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid *Los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección [...] y [...] sólo podrá modificarse mediante previa declaración de prevalencia de otra utilidad pública.*

■ Zonas Húmedas y Embalses protegidos

De acuerdo con la Ley 7/1990 de la Comunidad de Madrid, la zona de policía y de servidumbre del embalse de Santilla definidas de acuerdo con los artículos 6 y 88 de la Ley de Aguas, deben quedar clasificados como suelo no urbanizable de protección especial.

Los proyectos, obras, planes, programas y actividades de iniciativa pública o privada que vayan a llevarse a cabo en los embalses catalogados y en sus zonas de policía precisarán, además de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de la autorización del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Consejería con competencias.

■ Otras figuras de protección

- ✓ Hábitats de Interés Comunitario (HIC) fuera de Red Natura 2000

En el artículo 46 de la ley 42/2007 se regula que los procedimientos de evaluación ambiental adoptarán las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000. Para minimizar la afección a estos hábitats se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en el presente informe.

- ✓ PORN de la Sierra de Guadarrama en la Comunidad de Madrid

El Decreto 96/2009 establece que los suelos coincidentes con de zonas de máxima protección (ZMP), zonas de conservación y mantenimiento de usos tradicionales (ZCMUT), zonas de



aprovechamiento ordenado de los recursos naturales (ZAONR) tendrán la clasificación de suelo no urbanizable de protección.

El PORN recoge la normativa general, además en el apartado 4.4.7, el régimen de ordenación, así como sendos anexos que establecen directrices y código de buenas prácticas ambientales en el ámbito de ordenación y así deberán constar en las NNUU del plan general que se informa.

✓ Terreno forestal de régimen general

Estos terrenos se encuentran regulados por la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid que establece *todo monte o terreno forestal tiene la calificación de suelo no urbanizable*. Además, la planificación que se informa deberá recoger las condiciones establecidas en este informe.

✓ Reserva de la Biosfera Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama

El reconocimiento de la UNESCO no supone, por sí mismo, una figura de protección del territorio, ni impone restricciones específicas, la regulación de sus usos y actividades, está jurídicamente subordinada a la legislación sectorial existente en cada región local cumpliendo los principios rectores siguientes de carácter supranacional reconocidos en la declaración de Reserva de la Biosfera.

- Conservación: contribuir a la conservación de los paisajes, los ecosistemas, las especies y la variación genética.
- Desarrollo: fomentar un desarrollo económico y humano sostenible desde los puntos de vista sociocultural y ecológico.
- Apoyo logístico: prestar apoyo a proyectos en relacionados con cuestiones locales, regionales, nacionales y mundiales de conservación y desarrollo sostenible.

✓ Reserva natural fluvial del río Manzanares

Las medidas de gestión de esta reserva se deben compatibilizar con las protecciones indicadas anteriormente que inciden en el territorio y que se sintetizan en el documento “Propuesta de medidas de gestión” de la citada reserva¹¹ y considerarse en la planificación que se informa.

2.5.3 Conclusiones del informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales

La Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales concluye en señalar que, dado que el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanares El Real afecta a terrenos que gozan de diversas figuras de protección ambiental, éste deberá estar acorde con la normativa de dichos espacios para poder aprobarse. Por tanto, dicho documento deberá respetar la legislación ambiental expuesta en el apartado anterior del presente informe y en especial los siguientes puntos:

- Respecto a los terrenos pertenecientes al ámbito territorial del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, el Avance del PGOU de Manzanares El Real deberá tener en cuenta la existencia de este espacio protegido y adecuar la clasificación del suelo a lo impuesto en las normas reguladoras del espacio. En este sentido, los terrenos incluidos en Parque Nacional deberán estar clasificados como “suelo no urbanizable de protección”.



- Respecto al ámbito territorial del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, se establece en virtud de lo señalado en el artículo 13.2. de la Ley del PRCAM que, los terrenos del municipio incluidos en este espacio protegido, con clasificación A1, A2, B1 y B2 conforme lo establecido en la descripción gráfica y literal de la Ley 1/1985 del Parque Regional, tendrán la calificación de “suelo no urbanizable de protección”.
- El informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales recuerda que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.2 de la Ley del PRCAM, las zonas P (señaladas así en el Plano que se incorpora como anexo I a la Ley 1/1985 del PRCAM, y en los planos para cada una de las Zonas que se reflejan en el anexo II). El informe destaca que tales zonas son:
 - 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
 - Núcleo de Hoyo de Manzanares y urbanizaciones: Incluye su casco antiguo, la extensión y urbanizaciones de su entorno próximo y espacios anejos.
 - La Berzosa: Áreas consolidadas y espacios anejos.
 - El Berzalejo-El Enebro del Carrascal: Urbanizaciones situadas en la margen derecha de la carretera de Torrelodones a Hoyo de Manzanares, áreas consolidadas por la urbanización y los espacios anejos.
 - La Berzosilla.
 - El polígono de Tres Cantos.
 - Torrelodones-Las Rozas.

Asimismo, el informe resalta que, respecto al “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.

El informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales señala, igualmente, lo siguiente:

- Respecto al ámbito de aplicación del Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, por el que se aprueba la ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama, se tendrá en cuenta que los terrenos incluidos en éste, serán clasificados como “suelo no urbanizable de protección”, a excepción de aquellos que además formen parte del PRCAM, en cuyo caso tendrán la clasificación de “suelo no urbanizable protegido”, de acuerdo con la prevalencia otorgada al PRUG frente al PORN por la disposición transitoria primera del citado Decreto.
- De acuerdo con la información obrante en la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, el término municipal cuenta con un enclave en El Boalo, denominado Serrejones, que no ha sido considerado en la documentación que se informa.
- Se considera aconsejable que se incluya un punto en la memoria de ordenación sobre la justificación del cumplimiento de cada una de las figuras de protección que aparecen en el término municipal y las medidas concretas incluidas en la Normativa Urbanística que inciden directamente



en el cumplimiento de la legislación ordenadora de las mismas, señalando el artículo correspondiente de dicha Normativa.

- 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 y 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 NNUU sobre reforestaciones exigibles.

Árboles singulares

- ✓ No se ha tenido en cuenta la presencia de especies de fauna y flora protegida en el término municipal. Además, no se ha considerado la presencia de ejemplares de árboles singulares incluidos en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, y de Árboles Singulares de la Comunidad de Madrid.
- ✓ Con respecto a los árboles singulares, se informa que actualmente constan 8 ejemplares arbóreos recogidos en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas y Árboles Singulares (Decreto 18/ 1992 y Orden 68/2015), por lo que deberán ser debidamente recogidos en el Plan General y ser tratados como Monumentos Naturales (Ley 42/2007).
- ✓ Al ser considerados como Monumento Natural según la Ley 42/2007 es necesario establecer medidas de protección alrededor de cada ejemplar, tanto en el suelo con la parte aérea de los mismos. La Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales estima necesario salvaguardar en el entorno de éstos árboles la superficie correspondiente a la circunferencia que tiene por radio la proyección de copa y 5 metros más. Cualquier actuación a realizar en



esta superficie, deberá ser informada por el órgano autonómico competente en materia de especies protegidas.

- ✓ En caso de encontrarse en suelo urbano o urbanizable, para asegurar su conservación es aconsejable que esta zona de protección tenga el uso de zona verde, sin construcciones ni edificaciones, indicando en la ordenanza de zonas verdes la presencia de este ejemplar y la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

En relación con los HIC

- ✓ Fuera de Red Natura 2000 y de la Red de Espacios Naturales Protegidos, los Hábitats de Interés Comunitario que aparecen han de ser incorporados igualmente en la elaboración de la propuesta urbanística. Por tanto, la categorización del suelo de protección municipal no debe ser ajena a la presencia de parajes que albergan hábitats naturales (Hábitats de Interés Comunitario), especialmente si éstos tienen carácter prioritario, debiendo constituir éste un criterio más a considerar.
- ✓ A efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 46 de la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se entiende que sería necesaria la presentación por parte del promotor de un estudio detallado de los Hábitats de Interés Comunitario existentes en los ámbitos de los planes de sectorización y del suelo no consolidado (sobre SUNC_6) en los que incluya, al menos, la descripción de la realidad física, el estado de conservación de los hábitats, de las comunidades que componen los hábitats, así como su ubicación adecuadamente cartografiada, incluyendo las medidas planteadas para su conservación.
- ✓ Se deberán representar e identificar los hábitats naturales de interés comunitario incluidos en la ZEC Cuenca del Río Manzanares presentes en el territorio, especialmente los prioritarios y reclasificar, cuando sea necesario, los terrenos afectados teniendo en cuenta las directrices del Plan de Gestión de la ZEC con respecto al desarrollo urbanístico y sin olvidar la obligación de garantizar “la conservación de los hábitats naturales” a la que se refiere el artículo 6 de la Directiva Hábitats, en donde además se contempla la necesidad de someter a una “evaluación apropiada” “cualquier plan o programa que puede afectar de manera significativa a los objetivos de conservación de un lugar que ha sido designado o que lo será en el futuro”.

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

- ✓ Cualquier documento de planeamiento o proyecto que afecte al medio natural de las zonas incluidas en el catálogo de bienes debe ser autorizada por la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales o por la administración ambiental competente; en las fichas de cada elemento protegido debe indicarse la legislación que es de aplicación a cada uno de los tipos de elementos catalogados como espacios protegidos por legislación ambiental supramunicipal

Normas Urbanísticas

En las Normas Urbanísticas debe considerarse las siguientes indicaciones:



- ✓ En el artículo 9 sobre competencias y normas de interpretación se debe indicar que en caso de discrepancias entre lo dispuesto en cualquier documento del Plan General, tanto gráfico como escrito, en relación a la protección y conservación del medio ambiente serán de cumplimiento cuantas disposiciones forestales y de conservación del medio natural estén en vigor y en especial se deben cumplir los trámites y requisitos exigidos por el Plan de Gestión de la ZEC, la legislación del parque nacional, del parque regional PRCAM, del PORN de la Sierra de Guadarrama, de protección de especies amenazadas y forestal y de protección de la naturaleza, según proceda.
- ✓ En el caso de discrepancias con los límites del dominio público forestal prevalecerán los límites establecidos por los deslindes y amojonamientos de cada uno de los montes de utilidad pública aprobados definitivamente.
- ✓ Las condiciones indicadas en el artículo 43 y en el artículo 211 sobre desvío de tendidos eléctricos a suelo no urbanizable debe indicarse que dicha circunstancia se realizará cuando no exista otra alternativa técnicamente posible. Si se justifica técnicamente dicha circunstancia la infraestructura debe cumplir con la normativa que regule las protecciones señaladas en el apartado 4 de este informe. Además, para la protección de la avifauna y siguiendo con los principios del propio plan general, se dará prioridad a las líneas e instalaciones soterradas. En cualquier caso, se atenderá a las condiciones técnicas establecidas por la normativa vigente (Real Decreto 1432/2008, Decreto 40/1998) y en el apartado 5.4.3 del Plan de Gestión de la ZEC.
- ✓ En el artículo 116, referente a la parcela mínima a efectos de edificación, se debe indicar que, en los terrenos forestales, en cualquier clase de suelo, la parcela mínima se regula por el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, que fija las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad de Madrid y por la Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía, por la que se desarrolla. Esta circunstancia se debe indicar en el capítulo X de las NNUU.
- ✓ En el artículo 118, sobre parcelaciones, se aconseja completar la definición de parcelación rústica e indicar que es de aplicación en cualquier clase de suelo excepto en suelo urbano consolidado y no consolidado. Igualmente, en este artículo y en el capítulo X se debe indicar que la parcelación del terreno forestal, en cualquier clase de suelo, debe cumplir el artículo 45 y la disposición transitoria quinta de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- ✓ En el título VII sobre normas generales de protección se incluirá un capítulo denominado “protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna”. En este artículo, se recogerá todas las condiciones para la protección y conservación de la flora y la fauna protegida. Será único y de referencia y en él se recogerán todas las indicaciones establecidas en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales y cualquiera de las establecidas en el documento presentado relacionadas con la conservación de la fauna y flora protegida. Este artículo será citado en otros apartados del PGOU donde sea necesario establecer medidas de conservación de la fauna y flora protegida.

Igualmente, este artículo de referencia estará presente, ajustado al grado de detalle correspondiente, en los planes de desarrollo del PGOU que se informa.



Las regulaciones establecidas en este nuevo artículo serán de aplicación en todo el término municipal y de manera especial en el suelo no urbanizable de protección y así debe constar en los capítulos regulación específica de cada clase de suelo y en los artículos relacionados como por ejemplo: cerramientos de parcelas, alumbrado público, zonas verdes, acabado de superficies no ocupadas por la edificación, publicidad y capítulo X de las NNUU.

A continuación, se indica el contenido mínimo de este artículo:

- Durante la ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras no se procederá a la instalación de plantas de tratamiento, parques de maquinaria, acopio de materiales, vertederos y préstamos en suelos con características ambientales destacadas (hábitats de interés comunitario, cauces y zonas húmedas, posible presencia de especies protegidas, etc.). Se considera que estas consideraciones deben de ser de aplicación en todo el suelo no urbanizable, con independencia de su categoría. Se comprobará que no exista efecto barrera para la fauna derivado de la construcción de las obras de urbanización e infraestructuras en este tipo de suelos.
- Los sistemas de drenaje (longitudinales y transversales) de las vías de comunicación permitirán el paso de los diferentes grupos faunísticos, en especial facilitarán el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares. En este sentido, se estima necesario seguir las “prescripciones técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales”, 2ª edición, revisada y ampliada, de MAPAMA. Se comprobará que las obras de drenaje y las cunetas se han realizado de forma que no sean potenciales trampas para pequeños animales.
- Para evitar la contaminación lumínica que afecta a las especies de fauna se debe considerar la zonificación que se realiza en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 y en especial la instrucción técnica complementaria EA -03 resplandor luminoso y luz intrusa o molesta.
- Igualmente. en el SNUP se debe prohibir los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, etc).
- Se incorporarán medidas que eviten la plantación especies alóctonas de carácter invasor. Se debería reflejar que las especies a utilizar en plantaciones, restauraciones, recuperaciones ambientales o reforestaciones, en cualquier clase de suelo, no deberán estar recogidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras. Se intentará evitar el uso de especies alóctonas, aunque no tengan la condición de invasoras.
- En el caso de que éstas ya hubieran sido introducidas, se estudiarán medidas para su gestión de tal modo que se minimicen sus efectos sobre los hábitats y especies, y en caso necesario, se promoverá su erradicación de los espacios naturales protegidos indicados en el apartado 4 de este informe.
- Se respetarán los ejemplares de las especies de flora recogidas en el Decreto 18/1992, de 26 de marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna



y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares. En ningún caso se apearán los ejemplares arbóreos, de cualquier calibre, de las especies catalogadas, debiéndose señalar su presencia antes de realizar los desbroces u otras actuaciones.

- Otra de las medidas que ayudan a proteger la fauna es la prohibición de la publicidad acústica. Esta medida se debe hacer extensiva a todo el término municipal, junto con la prohibición del uso de altavoces o cualquier otro sistema que pueda perturbar a la fauna por el ruido.
 - Vallados y cerramientos. Se debe remitir a un único punto donde se describan las características que debe tener un cerramiento permeable para la fauna para cualquier clasificación y categoría de suelo. En el anexo de este informe se indican las condiciones que se deben cumplir en este aspecto y que tendrán que ser recogidas en la normativa urbanística.
 - Para la protección de fauna asociada los cursos de agua y zonas húmedas, se propone la restricción de los usos (como nuevos terrenos de cultivos, ganadería intensiva) o prácticas agrarias de los que se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente. Igualmente, en cualquier clase de suelo, los cauces deben estar lo más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal.
 - Para proteger la fauna se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería tanto en suelo urbano y urbanizable como en SNUP, en terrenos públicos o privados. Especialmente, se cumplirá lo indicado en el Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324 de la Comisión de 12 de diciembre de 2017 que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) n.º 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 540/2011 de la Comisión.
 - En la medida de lo posible, durante la ejecución de cualquier tipo de obra que se realice en el SNUP se evitará que las labores de movimiento de tierra y otras susceptibles de necesitar maquinaria pesada y/o emitir ruidos elevados se desarrollen en el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de agosto. Estos trabajos siempre se realizarán con luz solar. En caso de existir zanjas, éstas se tapan por la noche, dotándolas de rampas de salida.
 - Independientemente de la clase de suelo, se estima necesario incluir en el plan y en sus distintos documentos de desarrollo, recomendaciones a la hora de realizar o modificar edificaciones y construcciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas y cernícalos, así como de quirópteros. Estas adaptaciones pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo cubierta, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc.
- ✓ En el Artículo 277 del capítulo X de las NNUU, se recogen las condiciones para el establecimiento de construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales y actividades permitidas en SNUP.



Respecto las infraestructuras o servicios públicos instalados en SNUP es necesario que se concrete el tipo de infraestructura y servicio que se puede instalar con el fin de proteger los valores existentes.

Se recomienda evaluar las actividades permitidas ya que éstas deben cumplir las condiciones establecidas en las diferentes figuras de protección señaladas anteriormente y no todas las actividades permitidas en las NNUU están autorizadas e incluso son contrarias a las mismas.

De acuerdo con el artículo 28 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid las actividades permitidas y los usos del SNUP deben ser [...] *compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo [...] sólo los trabajos y las instalaciones que sean indispensables y estén permitidos [...], debiendo ejecutarse [...] con sujeción, además y, en todo caso, a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.* b) *La realización de obras, edificaciones y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen expresamente en los términos dispuestos por esta Ley mediante calificación urbanística.*

Además, en caso de ser de una actividad permitida en las NNUU se deben indicar que para la ejecución de este tipo de usos se estima conveniente un estudio, realizado por técnico competente, con detalle a escala de proyecto de construcción y usos a realizar; especificando las posibles interacciones negativas con las especies protegidas, con los hábitats de interés comunitario y con los espacios protegidos por cualquier legislación; detallando las medidas que se proponen para eliminar o minimizar esas posibles afecciones. Dicho estudio deberá ser informado por esta Dirección General.

Para la ejecución de cualquier uso y actividad en el SNUP se estará a lo indicado en el Decreto 65/1989 Decreto 65/1989, de 11 de mayo, que fija las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad de Madrid y así debe constar en las NNUU y las diferentes legislaciones reguladoras de las afecciones ambientales indicadas en este informe.

- ✓ En el artículo 279 sobre condiciones específicas por tipo de construcción e instalación de las NNUU se indican unas características de la construcción sin justificar su origen, sin evaluar los efectos ambientales de los mismos y si se ajustan a la legislación sectorial de protecciones ambientales.

Respecto la indicación realizada en el apartado 1 sobre el uso accesorio de vivienda se debe indicar que es de aplicación entre otros los artículos 12 y artículos 13 del el Decreto 65/1989 y la Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía por la que se desarrolla el mismo además de la legislación de la afección ambiental presente en el territorio.

- ✓ En el capítulo 3 de las NNUU sobre determinaciones particulares para cada categoría de suelo no urbanizable de protección se deben considerar las diferentes legislaciones medioambientales que son de aplicación tal y como se ha indicado.
- ✓ En el título X de las NNUU deben recoger todas las regulaciones establecidas en las diferentes figuras de protección presentes en el territorio de acuerdo con la indicado en este informe.

Otras cuestiones a considerar por el PGOU



El informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales considera necesario que todas sus indicaciones se plasmen en los diferentes documentos que forman parte del PGOU principalmente en las normas, en los planos de ordenación, en el documento ambiental estratégico (medidas preventivas, correctoras y compensatorias y en el plan de vigilancia ambiental), en el catálogo de bienes y en la memoria. Así como, en los diferentes documentos que lo desarrollen.

Igualmente, la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales advierte que su informe se emite sin perjuicio de otros que fueran obligatorios y exclusivamente a los efectos de la evaluación de las afecciones del avance del PGOU sobre los valores naturales indicados, y no otros que no son competencia de tal Dirección General, y a los efectos de su compatibilidad con la normativa sectorial propia de su competencia. También advierte que, en ningún caso, su informe constituye título habilitante alguno para la realización de la actividad ni sustituye a las posibles autorizaciones que fueran necesarias.

2.5.4 Anejo del informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales. Condiciones mínimas para los cerramientos

El cerramiento no debe impedir la circulación de la fauna “silvestre no cinegética” (art. 65.3.f de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad), en consideración a esta limitación se establece el siguiente condicionado:

- ✓ Deberán instalarse pasos tipo gatera como mínimo cada 50 metros, a ras de suelo, existiendo obligatoriamente en todas las esquinas y en las intersecciones del vallado con grandes piedras o roquedos. Las dimensiones mínimas de estos pasos serán de 628 cm² equivalente a un semicírculo de 20 cm de radio. Si la gatera se habilitara en malla tendrá 30x20 cm.
- ✓ No será necesaria la instalación de gateras, cuando el cerramiento o valla a instalar cumpla las características siguientes:
 - El área mínima de las retículas que la conforma es de 300 cm² al menos, en una dimensión mínima de uno de sus lados de 10 cm.
 - En las hileras situadas a 60 cm del borde inferior de la malla, las retículas deberán tener por lo menos un área de 600 cm², con una dimensión mínima para sus lados de 20 cm.
- ✓ En las colindancias con carreteras y ferrocarriles, se estima conveniente seguir las “prescripciones técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales”, editado por el Ministerio de Fomento (2006 o más actuales), especialmente, las medidas para el escape de fauna que entran en las infraestructuras lineales:
 - En zonas con abundancia de jabalí, resulta indispensable enterrar la base de la malla un mínimo de 20 cm para garantizar la efectividad del cerramiento.
 - Se recomienda una altura mínima sobre el terreno de 1,6 m, aunque en terrenos con abundancia de ciervo, es aconsejable que no sea inferior a 2,20 m.
 - Se recomienda una separación máxima entre postes de sujeción de 4 m.
 - Se habilitarán pasos de fauna como mínimo cada 3 km. Esta distancia será menor (1 paso/500 m) en el caso de pequeños vertebrados en hábitats forestales o de interés para la conectividad ecológica.



- ✓ Se podrán instalar rampas de escape que permitan a los animales atrapados en la zona de la vía regresar mediante un salto al exterior de la misma.
- ✓ El cerramiento de tela metálica tendrá una altura máxima de 2 metros a excepción de lo indicado en colindancia con carreteras y ferrocarriles.
- ✓ No se permite el asiento de la tela metálica sobre obra de fábrica o cualquier otro sistema de fijación permanente al suelo a excepción de lo indicado en colindancia con carreteras y ferrocarriles.
- ✓ No se permite la instalación de material textil ni materiales plásticos.
- ✓ De conformidad a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad y la Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres en la Comunidad de Madrid, no se permite la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas, ni en las partes superiores ni inferiores de los cerramientos.
- ✓ La cerca deberá instalarse de tal forma que, en ningún punto de su trazado, los accidentes del terreno o los productos obtenidos artificialmente por corrimientos de tierras faciliten la entrada de caza procedente del exterior, y a la vez, impidan la salida de la propia.
- ✓ El cerramiento deberá dejar libres en su totalidad y permitiendo el paso de:
 - Los caminos de uso público
 - El dominio público pecuario.
 - El dominio público hidráulico. Las condiciones de permeabilidad del cerramiento son de aplicación en las zonas de servidumbre (una franja de 5 m. de anchura a ambos lados del mismo), y además se considerará que las soluciones constructivas y materiales que se empleen en los cerramientos no interrumpen el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras. Deberán establecerse accesos practicables

2.5.5. Análisis del suelo urbano en relación con las condiciones establecidas por la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales

Teniendo en cuenta las condiciones establecidas por la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales en su informe, se considera, por parte de esta Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, que es necesario que el Plan General realice un análisis detallado, parcela a parcela, de la situación de los suelos que en el Avance del Plan General se consideran como urbanos en relación con las figuras de protección que les afecten, de tal manera que se valore su evolución histórica, su condición jurídico-urbanística actual y los valores que contengan.

En tal análisis detallado se valorará, en coherencia con lo indicado por la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales y sin perjuicio de lo que finalmente determine la Dirección General de Urbanismo, aquellas zonas del “Núcleo de Manzanares El Real y urbanizaciones” que a fecha de publicación de la Ley 1/1985 declarativa del PRCAM fueran “zonas consolidadas por la urbanización”, a efectos de la delimitación de la zona P.



Entre los a estudiar se incluirán, igualmente, el enclave situado en la calle de la Paz, al sur de la rotonda del Montañero, anteriormente citado y, en general, todos los ámbitos que se proponen como urbanos en el avance y están afectados por las figuras de protección existentes.

2.6. Condiciones para las Infraestructuras

2.6.1 Infraestructuras eléctricas

Deberá tenerse en cuenta lo establecido por el Decreto 131/1997, de 16 octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En su artículo 1 se indica que para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterráneo, dentro del documento de aprobación y en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurren por los pasillos eléctricos definidos en el plan de actuación.

Los pasillos eléctricos deben definirse en los instrumentos de planeamiento general y la normativa urbanística debe contemplar que en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos que establezca la legislación sectorial. En caso de que no se definan los pasillos eléctricos en el Plan General, las fichas de condiciones de los ámbitos de desarrollo deberán establecer expresamente la obligatoriedad de enterrar las líneas eléctricas.

En cuanto a la protección de las aves frente a las instalaciones eléctricas, deberán tenerse en cuenta el Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna, y el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

2.6.2 Infraestructuras viarias

Se estará a lo señalado en el informe de la Dirección General de Carreteras de 21 de febrero de 2020 que figura en el expediente, cumpliendo, en particular, las siguientes prescripciones.

El Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones. Se deberá calificar así la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto. No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.

El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad, para la evaluación de las posibles repercusiones en las carreteras autonómicas del tráfico generado por el desarrollo del plan. Para este estudio se deben utilizar los datos más actualizados de que se pueda disponer.

El documento del Plan General que se apruebe inicialmente deberá contener planos específicos de carreteras en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas las actuaciones previstas, las franjas de terreno correspondientes a la arista exterior de la explanación, el



dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. En estos planos deberán superponerse la calificación con las zonas de dominio público de la carretera. Asimismo, las fichas urbanísticas de los ámbitos y las Normas Urbanísticas deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.

En el caso de tratarse de suelo urbano consolidado, pueden ser de aplicación las disposiciones relativas a este tipo de suelo establecidas en los artículos 30.1, 31.1 y 35.2 de la citada ley. En todo caso, tiene que tenerse en cuenta las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente sobre las instalaciones y edificios que puedan situarse en la zona de protección en suelos clasificados como urbanos. Los usos que pueden ser admitidos deberán adaptarse a los del planeamiento vigente.

No estará autorizado ningún nuevo acceso a las carreteras de titularidad autonómica que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras, aunque figure en plan general que se está tramitando, independientemente de lo que se mencione en los informes sectoriales de esa Dirección General. Los accesos a todos los ámbitos del suelo se realizarán por las vías municipales mejorando los accesos actuales y no se autorizarán nuevos accesos directos por carreteras de competencia autonómica. Tampoco podrán variarse las características o uso de los accesos existentes sin la previa autorización de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras.

El planeamiento general deberá evaluar y adecuar, cuando sea necesario como resultado de la aplicación de la normativa vigente, los accesos existentes del viario municipal a la red de carreteras autonómica, debiendo servir éstos, en la medida de lo posible, como vías de acceso a los nuevos sectores de desarrollo.

En la documentación remitida se hace referencia a que no hay previstas actuaciones en las carreteras autonómicas, si bien en la memoria de ordenación se menciona el posible cierre de algunos accesos directos a dichas carreteras. El Plan General deberá contener la documentación de detalle oportuna para evaluar el cierre de dichos accesos.

En la documentación remitida se plantean cuatro sectores de planeamiento colindantes con las carreteras de titularidad autonómica. El Plan General deberá contener planos de detalle suficiente para poder evaluar la zona de dominio público y de protección de las carreteras en dichos sectores y el acceso a dichos sectores desde las carreteras autonómicas.

Tanto en el caso de conexiones existentes afectadas por nuevos desarrollos como en el de nuevas conexiones, se considera necesario incluir en el plan propuestas específicas para dichas actuaciones. En tal caso, el plan general deberá prever un horizonte temporal de entrada en servicio de dicho sector en función de la actuación de conexión.

En el Estudio Acústico se refleja la ubicación de elementos para la contención del ruido en las carreteras M-608 y M-617. La Dirección General de Carreteras indica que el Plan General deberá contener la documentación de detalle oportuna para poder valorar la ubicación y dimensiones de dichos elementos.

2.6.3 Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor



forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará en qué en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

2.7 Condiciones para las Zonas Verdes

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y 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.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

2.8 Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe, recibido en fecha 29 de enero de 2020, del Canal de Isabel II Gestión, en su condición de ente gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa, sin perjuicio del resto de condiciones del presente informe, especialmente las referidas a los sectores de suelo urbanizable sectorizado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre la Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid, lo siguiente:

Respecto a las competencias del ente gestor en el municipio



Los servicios de aducción, distribución y depuración se prestan actualmente por Canal de Isabel II S.A. en el municipio de Manzanares El Real mientras que el servicio de alcantarillado es municipal.

Respecto a los crecimientos previstos en el Avance

A efectos de cálculo del caudal de aguas residuales, la edificabilidad total residencial propuesta en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado asciende a un total 201.639 m² edificables, de los que 29.628 m² se localizan en suelo urbano no consolidado mientras que el resto corresponde al suelo urbanizable sectorizado. Se prevé un número máximo de 982 nuevas viviendas, 179 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 el resto en suelo urbanizables sectorizado, así como 61.724 m² de zonas verdes.

Los crecimientos se encuentran en dos zonas. Por una parte, en el casco urbano se localizan los seis ámbitos previstos de suelo urbano no consolidado y el sector SUR-1, que suponen en conjunto 259 viviendas multifamiliares, con una edificabilidad de 32.722 m² y 290 viviendas unifamiliares, con una edificabilidad de 76.098 m² y una superficie edificable de uso terciario y dotacional de 38.728 m². Además, se prevé una superficie de 36.794 m² de zonas verdes.

Por otro lado, en la zona próxima a la urbanización La Ponderosa de la Sierra se prevén dos sectores, SUR-2 y SUR-3, que suponen en conjunto 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, se prevé una superficie de 24.931 m² de zonas verdes.

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

El informe del Canal de Isabel II recuerda que la competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos es competencia exclusiva del Estado, mientras que el pronunciamiento sobre la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos

De acuerdo con los datos anteriores, en el informe del ente gestor se señala que 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 43,11 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 (14,91 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.



De acuerdo con el informe del ente gestor, 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, la distribución espacial y la 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 hidráulicas para atender la demanda del día de máximo consumo del año.

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

De acuerdo con el informe del ente gestor, 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 al Canal de Isabel II 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 Cornocal 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 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 1 al informe del ente gestor 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 mínimo en los proyectos de dichas redes de distribución y remitirse al Área Planeamiento 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.



Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida y de acuerdo con el informe del ente gestor, 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 Morzarzal.

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, de acuerdo con el informe del ente gestor 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 Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modificó el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de los aguas residuales urbanos. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales superior a la suma del caudal punta de las aguas negras aportadas por cada sector y de las primeras aguas de escorrentía

Así mismo, de acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modificó el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los Proyectos de la redes de alcantarillado deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia y con las que se favorezca la infiltración en el terreno de éstas, o bien disponer de un tanque de laminación.

Si la red que se proyecte tuviera que ser, excepcionalmente, de tipo unitaria por razones técnicas:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por la actuación. Así mismo se deberá disponer de un tanque de laminación o bien plantear Sistemas de Drenaje urbano sostenible (SDUS) para reducir la escorrentía en origen con el fin de regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos. Además, en el proyecto de urbanización de cada sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por la que circulen aguas residuales.

En la actualidad, y debido al elevado caudal de infiltraciones de agua limpia en los colectores y emisario del Sistema Santillana, la capacidad de transporte de los tramos A4, B2, B3 y B6 es insuficiente para recibir nuevas incorporaciones de aguas residuales.

Por tanto, la incorporación de los vertidos de aguas residuales de los ámbitos propuestos en el Avance estará condicionada a la eliminación de las infiltraciones de agua limpia en la red municipal y la regulación de las aportaciones al Sistema mediante aliviaderos remodelados y regulados.

Por otro lado, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A, requiere la tramitación del artículo 8 del Decreto 170/1998.



Finalmente, en el caso de que las obras de urbanización afecten a colectores y emisarios existentes, éstos deberán retranscribirse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación, que deberá ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Oeste de esta empresa para definir el retranscripción necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:

En las Normas Urbanísticas del Plan General deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

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 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 1 (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:

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

- Saneamiento:

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

- Energía eléctrica (líneas eléctricas de alta tensión) :

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

- Edificaciones:

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

El Plan General de Manzanares El Real deberá establecer el sistema de redes supramunicipales y generales, 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 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad 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 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 Plan General de Manzanares El Real grafiará 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 al informe del ente gestor documentación gráfica representativa de las referidas infraestructuras, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, se deberá solicitar la cartografía correspondiente a tal 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, el ente gestor considera necesario que 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 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, sin perjuicio de las restricciones que deriven de la legislación sectorial de aplicación.

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 tal Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

El 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.

En su informe, el ente gestor pone de manifiesto que el 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 ella las Sentencias citadas) y del artículo 190.bis de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El ente gestor también señala 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. 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 las 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 170/1998, de 1 de octubre, 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 170/1998, 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.

De acuerdo con el informe del ente gestor, 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.



Para 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 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 cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por parte de Canal de Isabel II S.A. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y la 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 sector en cuestión.

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 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2075, 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 las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración deberá definirse en un Acuerdo o Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A., de manera que la 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.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado recogen asimismo la obligatoriedad de la participación en los costes de ejecución de las infraestructuras hidráulicas generales. No obstante, debe indicarse que esta participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, calculados según la normativa vigente del Canal de Isabel II, 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 las fichas del documento de Avance.

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

El ente gestor señala en su informe, finalmente, que, para cualquier aclaración en cuanto a la solución, los criterios técnicos utilizados y/o los servicios implicados, se deberán poner en contacto con el Área de Planeamiento de Canal de Isabel II S.A., a través de una dirección de correo electrónico.

2.9 Protección de las Vías Pecuarias

Las propuestas que se realizan en el avance del Plan General con relación al tratamiento de las vías pecuarias deberán atenerse a las previsiones de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y del Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y deberán contar con el informe favorable del Área de Vías Pecuarias en la fase de aprobación inicial.

2.10 Protección del patrimonio cultural

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 16 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Manzanares El Real está obligado a recoger en su Catálogo de bienes y espacios protegidos tanto los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes que, reuniendo los requisitos del artículo 2.1 de la Ley 3/2013, puedan tener relevancia para el Municipio.

Estos últimos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación. El Plan General deberá contener la identificación diferenciada de los bienes integrantes del patrimonio histórico y los criterios para su protección. La Dirección General de Patrimonio Cultural emitirá informe preceptivo y vinculante en la fase de aprobación inicial del Plan General.

2.11 Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático.

El documento inicial estratégico estima que los efectos del Plan sobre la concentración de partículas será compatible mientras que el efecto en la concentración de gases y otros compuestos contaminantes (CO₂, CO, NO_x, VOCs, SO₂, NH₃, metales, etc) será moderado.

Teniendo en cuenta el incremento de viviendas previsto en el suelo vacante, en la próxima fase será necesario que las emisiones de gases de efecto invernadero sean consideradas en la discusión de las alternativas y que se realice un cálculo aproximado explícito de dichas emisiones al menos en la situación actual y en la alternativa seleccionada. El cálculo de emisiones de gases de efecto



invernadero se traducirá, mediante los factores de equivalencia correspondientes, en un dato de huella de carbono asociada al planeamiento.

El cálculo de la huella de carbono considerará las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas a los nuevos usos y debidas a:

- Consumo de energía de los diferentes usos, tanto para climatización y producción de agua caliente sanitaria como para el resto de actividades propias del funcionamiento de cada uso que lleven asociado un consumo energético.
- Movilidad generada por cada uso.
- Consumo derivado del ciclo del agua (por las necesidades de abastecimiento, saneamiento y depuración de cada uso).
- Tratamiento de los residuos sólidos.
- Pérdida de la capacidad de captura de CO₂ asociada a los cambios de uso del suelo propuestos.

También deberán indicarse las medidas de mitigación que se incorporen a la propuesta de planeamiento y evaluar su impacto de reducción de huella de carbono. Para el cálculo de la huella de carbono asociada al planeamiento se recomienda emplear la herramienta informática que proporcionará la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático junto con la guía para su utilización.

El Plan General y en particular el Estudio ambiental estratégico tendrán en cuenta el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2030, aprobado por el Consejo de Ministros del 22 de septiembre de 2020, uno de cuyos ámbitos de trabajo es el de “Ciudad, urbanismo y planificación”, incluyendo la línea de acción 8.2 – *Integración de la adaptación al cambio climático en la planificación territorial y urbana* que puede incorporarse al planeamiento municipal.

2.12 Protección frente a la contaminación acústica

La documentación recibida incluye un estudio acústico en el que se efectúa un análisis de la situación acústica de los escenarios preoperacional y postoperacional mediante modelización a partir de la información recogida sobre las fuentes de ruido y las condiciones de uso de las infraestructuras de transporte. El método de cálculo empleado para el ruido de tráfico rodado es el NMPB-Routes-96.

A partir de la propuesta de ordenación establecida en el Avance del Plan General, y teniendo en cuenta las áreas consolidadas urbanísticamente, se ha realizado una zonificación acústica del municipio, en función del uso predominante actual y previsto.

La propuesta de zonificación acústica que se incluye en el estudio acústico diferencia las siguientes áreas según su sensibilidad acústica:

- Tipo I. Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica que comprende las áreas del territorio que requieren una especial protección contra el ruido. Los usos predominantes en estas zonas serán el docente, educativo y cultural, así como los equipamientos asistenciales.
- Tipo II. Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica correspondiente a zonas que requieren una protección alta contra el ruido. Los usos predominantes en estas áreas serán el residencial, dotacional religioso y dotacional de zonas verdes, excepto las zonas de transición.



- Tipo III. Área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica que requiere menor protección contra el ruido. Corresponde al sector propuesto junto a la M-608 de uso mayoritario terciario (SUNC-6) y a aquellas zonas con uso dotacional no incluidos en otras áreas.
- Tipo IV. Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica que comprende los sectores del territorio que requieren menor protección contra el ruido. El uso predominante en estas áreas será servicios urbanos.
- Tipo V. Área especialmente ruidosa. Zona de muy baja sensibilidad acústica correspondiente a las infraestructuras de transporte.

Los mapas incluidos en el estudio acústico se superponen a los ámbitos urbanísticos delimitados por el Avance, pero carecen de escala lo que dificulta la comprobación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y el ajuste con la cartografía del Plan General, lo que deberá corregirse en las siguientes fases del Plan General.

El estudio acústico señala que los edificios residenciales situados en la avenida de Madrid números 8-10, los edificios residenciales situados en la avenida del Gato 38 y números 42 y 44 de la calle del Cisne y el edificio residencial situado en la calle del Pato 2, correspondientes todos ellos al área acústica levemente ruidosa (Tipo II), no cumplen los objetivos de calidad acústica por lo que considera conveniente la instalación de algún tipo de apantallamiento acústico, lo que deberá concretarse en las siguientes fases de planeamiento, concretando su coste en Estudio Económico Financiero del Plan General.

Por otra parte, deben emplearse los métodos de evaluación de los índices de ruido ambiental descritos en el anexo II del Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, modificado por la Orden PCI/1319/2018, ya que tal Anexo establece una metodología común de cálculo, desarrollada por la Comisión Europea a través del proyecto “Métodos comunes de evaluación del ruido en Europa (CNOSSOS-EU)”.

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se aplicarán los índices de ruido L_d , L_e y L_n tal como se definen en el anexo I, del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, evaluados de conformidad con lo establecido en el anexo IV, para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas acústicas y al espacio interior de los edificios, así como, para la evaluación de los niveles sonoros producidos por las infraestructuras, a efectos de la delimitación de las servidumbres acústicas.

Debe también indicarse que, de conformidad con el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, a los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley. Por tanto, las áreas acústicas se previstas se modificarán, en atención al uso predominante del suelo, para atenerse a los siguientes tipos:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.



- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica. Al respecto, se indica expresamente en el estudio acústico que no se delimitan reservas de sonido de origen natural, lo que resulta contradictorio con los valores naturales de gran parte del término municipal, con lo que se considera que debe valorarse tal cuestión en el estudio ambiental estratégico.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas, se deberá tener en cuenta la existencia de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y de este real decreto.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Debe también procederse al estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla y la determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.

Las medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica que, en su caso, se prevean deberán incluir una descripción y un estudio económico financiero propio, a integrar en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

2.13 Estudio sobre calidad de suelos

De acuerdo con el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos obrante en el expediente, 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. 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.



Por tanto, por parte de esta Dirección General no se establecen condiciones al desarrollo urbanístico sobre este aspecto, debiendo, únicamente, con carácter general, incluirse en el articulado del documento normativo 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 de la citada norma”.

2.14 Residuos

El municipio de Manzanares El Real se encuentra dentro de la Mancomunidad del Noroeste. El artículo 16 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid establece que los instrumentos de Planeamiento urbanístico de las Entidades Locales sometidos al Procedimiento de Análisis Ambiental deberán incluir un Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, que en todo caso deberá ser concordante con los planes autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento.

En este sentido, deberá tenerse en cuenta la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, aprobada por Acuerdo de 27 de noviembre de 2018, del Consejo de Gobierno (BOCM 5/12/2018). En consecuencia, en la próxima fase, el Plan General y el estudio ambiental estratégico incluirán el citado estudio sobre generación y gestión de los residuos urbanos que contendrá una descripción actualizada de la gestión de los residuos en el municipio, con datos concretos y pormenorizados, que incluya una previsión del incremento de residuos asociada a la propuesta de planeamiento que se presente. En todo caso, deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos sólidos urbanos, de forma previa a la aprobación del planeamiento de desarrollo de los nuevos ámbitos.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, como en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024.

2.15 Medidas tendentes al ahorro energético

Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan de Acción Nacional de Energías Renovables (PANER) 2011-2020 notificado a la Comisión Europea el 30 de junio de 2010, en virtud de lo previsto en la Directiva 2009/28/CE. Igualmente deberán tenerse en cuenta:

- El Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética 2011-2020, aprobado por el Consejo de Ministros de 29 de julio de 2011 y remitido a la Comisión Europea para dar cumplimiento al artículo 14 de la Directiva 2006/32/CE sobre la eficiencia del uso final de la energía y los servicios energéticos.



- El Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020, aprobado por Acuerdo del consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, elaborado en cumplimiento del Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial, y que establece objetivos acordes con la Directiva 2009/28/CE del Parlamento y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos”, realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

Deberá tenerse en cuenta igualmente el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC 2021-2030) que a fecha de redacción de este informe se encuentra finalizando su evaluación ambiental estratégica, habiéndose publicado la declaración ambiental estratégica en el BOE nº 9 del 11 de enero de 2021.

En cuanto a la edificación, el Código Técnico de la Edificación, tras la modificación efectuada por el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre (BOE 27-diciembre-2019), indica en su artículo 15, que el objetivo del requisito básico “Ahorro de energía” consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento. A través de su Documento Básico “DB-HE Ahorro de Energía” especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas en los siguientes aspectos concretos:

- Limitación del consumo energético
- Condiciones para el control de la demanda energética
- Condiciones de las instalaciones térmicas
- Condiciones de las instalaciones de iluminación
- Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria
- Generación mínima de energía eléctrica

En consecuencia, la normativa urbanística recogerá, en sus capítulos de normas particulares de edificación, la referencia a esta reglamentación de obligado cumplimiento

2.16 Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

El Estudio de Incidencia Ambiental/estudio ambiental estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo y riego. En consecuencia, deberán proponerse medidas a tal fin, y su aplicación recogerse en las Normas urbanísticas correspondientes, entre las que se incluirán:

2.16.1 Medidas que se deben adoptar en zonas verdes

Deberán proponerse medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua para riego, entre las que se incluirán:

- En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.



- En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, y una instalación de detectores de humedad en el suelo.

2.16.2 Medidas que se deben adoptar en edificios de viviendas

Se instrumentarán las Normas urbanísticas necesarias para asegurar que los nuevos edificios cuenten con las medidas oportunas, tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, y en particular las siguientes:

- Contadores individuales de agua para viviendas y locales, mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal en los grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores de caudal para las duchas).
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

2.17 Normativa urbanística

En las normas y capítulos correspondientes y especialmente en lo relativo a licencias, se asegurará el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los proyectos a las previsiones de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en el documento inicial estratégico y las consideraciones recogidas en el presente informe.

Las fichas de condiciones para el desarrollo de cada uno de los ámbitos deberán contener expresamente todas las determinaciones recogidas en el presente informe en relación a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, protección del medio natural, condiciones para la ordenación general y pormenorizada, infraestructuras, zonas verdes, vías pecuarias, protección frente a la contaminación acústica y atmosférica, protección de los recursos hídricos, calidad de suelos, residuos, protección del medio nocturno y medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable.

Se reflejará expresamente que los desarrollos propuestos quedarán condicionados a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al término municipal.

Deberá presentarse una relación de actividades en suelo no urbanizable, como anexo a las Normas del documento para aprobación inicial del Plan General. En ella, se indicarán las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, normas que desde el planeamiento se puedan adoptar para su erradicación en el futuro.



2.18 Vigilancia Ambiental

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las condiciones que prevea el estudio ambiental estratégico y las señaladas en el presente informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se incluirá, por tanto, en el estudio ambiental estratégico, un estudio de vigilancia ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal. Todo ello asegurará el cumplimiento de las medidas que se señalan en el presente informe y en el estudio ambiental estratégico, de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental estratégico, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos. Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas previamente fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Madrid, a fecha de la firma

LA DIRECTORA GENERAL
DE CAMBIO CLIMÁTICO Y SOSTENIBILIDAD

