

Este documento es copia del original firmado.

Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente.



# **INFORME DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE VÍA PECUARIA EN TÉRMINO MUNICIPAL DE MANZANARES EL REAL (MADRID)**

**(VIAS PECUARIAS AFECTADAS:  
“CORDEL DEL HORTIGAL” Y “CORDEL DE LOS TOROS”)**

**PROYECTO BÁSICO MODIFICADO 2  
DE 15 VIVIENDAS UNIFAMILIARES, ZONAS COMUNES Y PISCINA  
En C/ Cañada Toros Nº94 y Nº96. Manzanares El Real (Madrid)  
Iniciativa: Galivivienda Sociedad Cooperativa  
Nº 0337-A-2018  
Noviembre de 2024**

<b>ÍNDICE</b>
---------------

<b>ÍNDICE</b> .....	1
<b>1. MEMORIA</b> .....	2
<b>1.1 EMPLAZAMIENTO</b> .....	2
<b>1.2 DATOS DE LA FINCA</b> .....	2
<b>1.3 ANTECEDENTES</b> .....	3
<b>1.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN</b> .....	3
<b>1.5 CARACTERÍSTICAS DE LA OCUPACIÓN</b> .....	4
<b>2. JUSTIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN</b> .....	6
<b>3. PLANOS</b> .....	6
<b>4. CONCLUSIÓN</b> .....	6

## 1. MEMORIA

El objeto de la presente memoria es la justificación de los nuevos accesos a parcela, contadores y acometidas en la parcela situada en C/ Cañada de Toros Nº94 y 96 de Manzanares El Real (Madrid), donde también se ha solicitado licencia de obra mayor para promoción de 15 viviendas unifamiliares, zonas comunes y piscina, para obtener el correspondiente permiso de ocupación temporal de vía pecuaria, siendo las vías pecuarias afectadas concretamente las denominadas “Cordel del Hortigal” y “Cordel de los Toros”.

El titular de la solicitud es: Galivivienda Sociedad . **SERÁ LA PROMOTORA ENCARGADA DE EJECUTAR LAS OBRAS DE NUEVOS ACCESOS, CONTADORES Y ACOMETIDAS.**

### 1.1 EMPLAZAMIENTO

Las parcelas urbanas donde se ubica la construcción objeto del proyecto de referencia, están localizadas en la calle Cañada Toros Nº94 y Nº96 del término municipal de Manzanares El Real (Madrid)

Los accesos, contadores y acometidas objeto de la presente memoria se localizan en los linderos de parcela a la Avenida Pedriza y a la Calle Cañada Toros, afectando a las

vías pecuarias denominadas “Cordel del Hortigal” y “Cordel de los Toros”.

### 1.2 DATOS DE LA FINCA

El solar se encuentra sin edificaciones, estando prevista su ocupación por 8 bloques, 7 de los cuales están formados por dos viviendas pareadas cada uno y el restante por una vivienda aislada, distribuidos dentro del área de movimiento según normativa. Además las viviendas contarán con un aparcamiento común soterrado.

Las parcelas actuales de referencia tienen Licencia de Segregación concedida para segregación de la parcela sita en la calle Cañada de los Toros nº94 y nº96, de Manzanares El Real, Ref. Catastral 6492202VL2069S0001UP y 6492201VL2069S0001ZP, dando como resultado final, una parcela A con localización en Calle Cañada de los Toros nº94 y una parcela B con localización en Calle Navazuela nº35.

El límite catastral de las parcelas resultantes de la segregación coincide con la Alineación Oficial que también tiene concedida, por ajustarse correctamente a la alineación de las vías pecuarias afectadas.

Se aclara que los accesos, contadores y acometidas objeto de la presente memoria corresponden con los previstos en el proyecto con el que se está solicitando actualmente la licencia de obra para 15 viviendas unifamiliares, zonas comunes y piscina, y según segregación concedida, en la parcela A con localización en Calle Cañada de los Toros nº94.

**Como consecuencia del cumplimiento de la Alineación Oficial sobre la parcela actual, se requiere y es objeto de la presente solicitud la adecuación de la vía pecuaria para creación de los accesos peatonales y rodado, contadores en cerramiento de parcela y acometidas hasta la nueva alineación.**

### 1.3 ANTECEDENTES

#### TOPOGRÁFICO

Se justifica por ajustarse al levantamiento topográfico que obra en los antecedentes de este expediente ("Informe de delimitación y cálculo de las superficies resultantes de los Polígonos p5a y p19 de la Normas Subsidiarias, sobre el plano Topográfico del estado actual de las parcelas sitas en la Calle cañada toros números 94 y 96, en el término municipal de Manzanares el Real (Madrid)" visado por el Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica el día 23 de septiembre de 2018, firmado por \*\*\*\*\*, Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado número \*\*\*\*\*), que delimita la superficie de suelo del polígono 19 y la parte urbana de la parcela (en ensanche), que cuenta con el visto bueno de la DG de Urbanismo.

#### VIA PECUARIAS

Se justifica por ajustarse al retranqueo definido por las coordenadas de los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, debido a la intrusión por su límite sur actual con las vías pecuarias denominadas "Cordel del Hortigal" y "Cordel de los Toros" en el término municipal de Manzanares el Real, según indicación de la DG de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

#### ALINEACIÓN OFICIAL

Se justifica por ajustarse a la Alineación Oficial concedida según Decreto 2023-0329 de fecha 10/02/2023 por el Ayuntamiento de Manzanares el Real.

#### SEGREGACIÓN

Se justifica por ajustarse a la Licencia de Segregación concedida para segregación de la parcela sita en la calle Cañada de los Toros nº94 y nº96, de Manzanares El Real, Ref. Catastral 6492202VL2069S0001UP y 6492201VL2069S0001ZP, tal y como consta en el Informe de fecha 26 de Septiembre de 2023 de D. \*\*\*\*\*, Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Málaga y ratificado por la Secretaria del Ayuntamiento de Manzanares el Real.

### 1.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Con motivo de la previsión en el proyecto de referencia de nuevos accesos desde la Avenida de la Pedriza que incluye también la ejecución de contadores y nuevas acometidas. Se solicitar al Área de Vías Pecuarias el nuevo acceso reflejado en el proyecto, así como la correspondiente autorización de ocupación temporal de la vía pecuaria por la presencia de contadores y nuevas acometidas, según lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

*El capítulo III se dedica a los usos especiales singulares o privativos y al aprovechamiento de las vías pecuarias. La sustracción al uso pecuario prioritario y a los usos comunes, solamente podrá autorizarse de modo temporal, limitado y con respeto siempre al carácter prioritario de aquel. Estos criterios restrictivos presiden la regulación detallada de las autorizaciones especiales de tránsito de vehículos de uso no agrícola (artículo 36): De las ocupaciones provisionales por obras públicas (artículo 37) – definiendo las que se consideran de interés público y contemplando la posibilidad excepcional de ocupaciones por obras de interés particular–, de otras ocupaciones*

*temporales con mayor vocación de permanencia, vinculadas también al interés público o a la utilidad general (artículo 38). Se trata también aquí de la ocupación de las vías mediante instalaciones desmontables (artículo 39), desarrollando la previsión expresa de la Ley estatal y estableciendo un doble procedimiento de concesión que asegure la concurrencia de ofertas.*

En lo referente a las obras de adecuación previstas en el proyecto de referencia, la ley establece lo siguiente:

*Artículo 38. De otras ocupaciones temporales.*

*1. Excepcionalmente y mediante concesión administrativa previamente otorgada al efecto podrá autorizarse la ocupación temporal de las vías pecuarias, cuando así lo exija inexcusablemente la realización de una obra, actividad de interés público o utilidad general, o para la instalación de servicios públicos, cuyas conducciones, tuberías, cables o líneas hayan de discurrir o cruzar por las vías pecuarias. En este último caso sólo podrá autorizarse la conducción subterránea de los citados servicios, a efectos de suprimir el impacto ambiental y visual negativo que provocaría su ubicación en superficie, debiendo cumplirse las especificaciones técnicas y de seguridad previstas en la normativa vigente.*

*2. Será de aplicación el apartado 2 del artículo anterior para la definición de las obras de interés público a los efectos del presente.*

*3. La duración de la concesión no podrá exceder de tres años, que sólo podrán prorrogarse por motivos excepcionales debidamente fundados.*

*4. Únicamente podrán otorgarse estas concesiones cuando resulten compatibles con la continuidad del tránsito ganadero en las condiciones anteriores y no impidan los restantes usos comunes.*

*5. La concesión de estas autorizaciones se someterá al trámite de información pública por tiempo de un mes, así como a informe de los Ayuntamientos cuyos términos queden afectados.*

*6. Como contraprestación a la ocupación de la vía pecuaria habrá de satisfacerse la correspondiente tasa de conformidad con lo establecido en la legislación tributaria autonómica.*

*7. La extinción de estas autorizaciones se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del patrimonio de la Comunidad de Madrid.*

## **1.5 CARACTERÍSTICAS DE LA OCUPACIÓN**

El proyecto de referencia prevé la solución de acceso a parcela, quedando simplificado a dos accesos peatonales y uno rodado, ambos comunes para todas las viviendas, con acceso directo a zonas comunes de comunicación interior de la parcela para acceso a viviendas y zonas comunes como aparcamiento común y piscina. El mismo proyecto también prevé una zona de contadores integrada en el propio cerramiento de parcela, cercana al acceso peatonal principal a la parcela, hasta la que será necesario ampliar las acometidas existentes de electricidad, agua y saneamiento o bien realizarlas nuevas en caso de ser necesario. Respecto a la acometida de saneamiento se prevé la ejecución de un total de dos acometidas necesarias para garantizar la evacuación de aguas por gravedad.

No obstante lo anterior, como consecuencia del cumplimiento de la Alineación Oficial sobre la parcela actual y la situación definitiva del nuevo cerramiento de parcela, en el proyecto de referencia también están previstos los siguientes trabajos de adecuación de la vía pecuaria:

- Respecto a la acera pública existente de 1.50m de anchura construida mediante baldosa hidráulica gris y bordillo normalizado de hormigón prefabricado, está prevista la reconstrucción de las zonas que resulten afectadas por las obras así como nueva construcción de las previstas para la creación de los accesos y adaptación de parcela según Alineación Oficial.
- Respecto a la zona verde existente de tierra vegetal sin riego, está prevista la reconstrucción de las zonas que resulten afectadas por las obras así como nueva construcción de las previstas para la creación de los accesos y adaptación de parcela según Alineación Oficial.
- Respecto al arbolado existente, en concreto de un ejemplar de gran porte de la especie *Pinus Pinea*, localizado cerca del acceso peatonal principal previsto, se mantiene en su lugar, junto con el resto de vegetación existente, árboles pequeños y arbustos y plantas.
- Los dos accesos peatonales previstos, serán construidos mediante la ejecución de pavimento de adoquín de hormigón prefabricado color gris y bordillo normalizado de hormigón prefabricado, facilitando una correcta y necesaria conexión entre la acera pública existente y los nuevos accesos, así como facilitar el mantenimiento de los contadores de acometidas.
  - o Acceso peatonal principal: 43,00m<sup>2</sup>.
  - o Acceso peatonal secundario: 10.00m<sup>2</sup>.
- El acceso rodado previsto será construido mediante la ejecución de pavimento de adoquín de hormigón prefabricado color rosa y bordillo normalizado de hormigón prefabricado, facilitando la correcta y necesaria conexión entre calzada pública existente y nuevo acceso.
  - o Acceso rodado: 22,00m<sup>2</sup>.
- Respecto a las acometidas de parcela previstas serán construidas con los materiales que indiquen las empresas suministradoras en cumplimiento de la normativa vigente así como las indicaciones de los servicios municipales, quedando ocultas y protegidas bajo las superficies previstas de los accesos.
- Respecto a la zona reservada a espacio de contenedores municipales, se propone el mantenimiento de la misma zona utilizada actualmente.

**El plano G-16 de “Accesos y adecuación de vía pecuaria” contiene el diseño y características de los accesos así como la ubicación prevista de los armarios de acometidas en el cerramiento de parcela.**

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN

El complejo residencial proyectado en el Proyecto Básico Modificado 2 con el que se ha solicitado licencia de obra mayor para promoción de 15 viviendas unifamiliares, zonas comunes y piscina requiere obras de acondicionamiento previstas en el dominio público pecuario para creación de dos accesos peatonales y uno rodado, así como ejecución de acometidas hasta armarios ubicados en el cerramiento exterior de parcela definitivo según Alineación Oficial.

Las obras previstas y descritas en la presente memoria que afectan a las vías pecuarias denominadas “Cordel del Hortigal” y “Cordel de los Toros” en el término municipal de Manzanares el Real (Madrid) son autorizables según lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Por esta razón, solicitamos autorización de ocupación temporal de la vía pecuaria por la presencia de contadores y nuevas acometidas, así como para las obras de accesos y de acondicionamiento previsto en espacio público pecuario.

## 3. PLANOS

El plano **G-16 de “Accesos y adecuación de vía pecuaria”** ha sido incluido en el conjunto de planos del Proyecto Básico Modificado 2 con el que se ha solicitado licencia de obra mayor para promoción de 15 viviendas unifamiliares, zonas comunes y piscina.

También se aporta, junto con el plano anterior, el plano **G-05 de “Alineación Oficial”** y el plano **G-11 de “Instalaciones - Acometidas”** incluidos en el mismo proyecto de referencia para poder comprobar la correspondencia con las alineaciones y con la previsión de acometidas necesarias.

## 4. CONCLUSIÓN

La presente memoria junto con la documentación gráfica de referencia completa la documentación necesaria para la solicitud de ocupación temporal de las vías pecuarias afectadas denominadas “Cordel del Hortigal” y “Cordel de los Toros”.

En Guadalajara, noviembre de 2024

El Arquitecto:



**NOTA IMPORTANTE:** Se justifica por ajustarse a la Alineación Oficial concedida según Decreto 2023-0029 de fecha 14/07/2023, el levantamiento de Manzanas el Real.

**COORDENADAS ALINEACIÓN OFICIAL:**

Nº PUNTO	X (etrs89)	Y (etrs89)
A *	426342,137	4509025,474
B (6)	426338,427	4509025,120
C (5)	426316,594	4509026,701
D (4)	426300,510	4509027,865
E (3)	426250,657	4509045,734
F	426234,767	4509057,125
G	426234,767	4509057,125
H (2)	426197,624	4509083,220
I	426211,233	4509083,477
J	426226,790	4509083,734
K	426230,186	4509083,918
L	426269,139	4509084,361
M	426283,701	4509084,542
N	426296,968	4509084,644
O	426295,840	4509084,945
P	426316,594	4509085,302
Q	426316,593	4509085,302
R	426341,387	4509085,622

(\*) Los puntos "A" y "R" coinciden con los puntos de intersección de la alineación oficial con las calles Navazuela y Avenida Pedriza, respectivamente. Se indica entre paréntesis la referencia. Se indica entre paréntesis la correspondencia con los puntos de coordenadas de vía pecuaria.

**NOTA IMPORTANTE:** Se justifica por ajustarse a la Licencia de Segregación concedida para segregación de la parcela situada en la Calle Cañada de los Toros nº94 y 96, Manzanas el Real, General 6492203V, 2026950001UP y, General 6492201V, 2026950001ZP, tal y como consta en el Informe de fecha 26 de Septiembre de 2023 de D. Eduardo de Linares Galindo, Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Valladolid y ratificado por la Sección de Urbanismo del Ayuntamiento de Manzanas el Real.

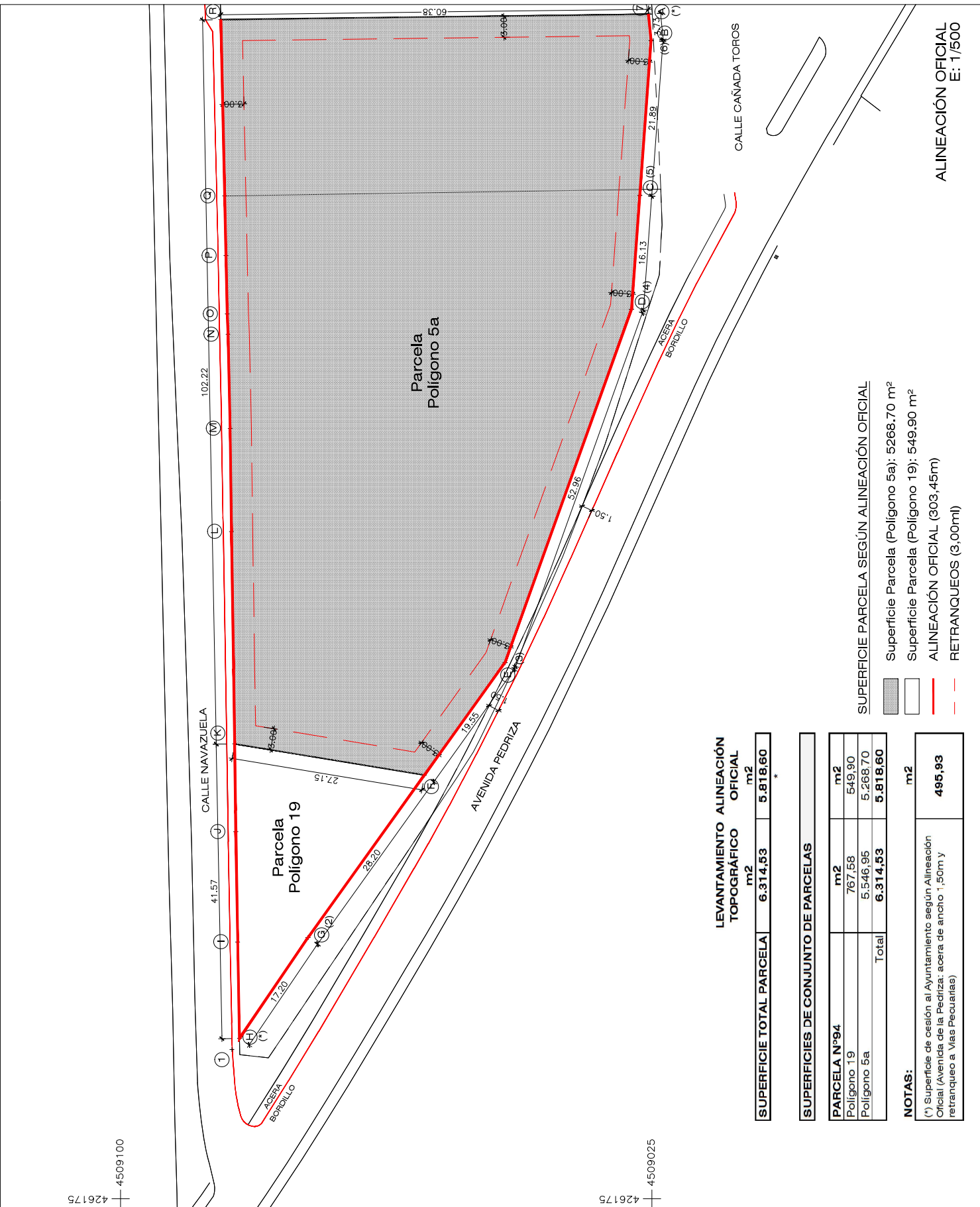


**NOTA:** Esquemas y medidas a comprobar en obra

**Fee:** BÁSICO MODIFICADO II  
**Proyecto:** 15 VIVIENDAS UNIFAMILIARES, ZONAS COMUNES Y PISCINA  
**Situación:** CALLE CAÑADA TOROS Nº 94 Y 96, MANZANARES EL REAL (MADRID)  
**Código Proyecto:** 0337-A-2018  
**Plano:**

**GENERALES**  
**ALINEACIÓN OFICIAL**

**Plano nº:** G-05  
**Formato | Escala:** A3 | 1/500  
**Fecha:** JULIO 2024  
**0337-ALINEACIÓN OFICIAL**



**LEVANTAMIENTO ALINEACIÓN TOPOGRÁFICO OFICIAL**

SUPERFICIE TOTAL PARCELA	m <sup>2</sup>	6.314,53	5.818,60
	m <sup>2</sup>		*

**SUPERFICIES DE CONJUNTO DE PARCELAS**

PARCELA Nº94	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Polígono 19	767,58	549,90
Polígono 5a	5.546,95	5.268,70
<b>Total</b>	<b>6.314,53</b>	<b>5.818,60</b>

**NOTAS:**  
 (\*) Superficie de cesión al Ayuntamiento según Alineación Oficial (Avenida de la Pedriza; acera de ancho 1,50m y retanque a Vías Pecuarias)

**SUPERFICIE PARCELA SEGÚN ALINEACIÓN OFICIAL**

- Superficie Parcela (Polígono 5a): 5268,70 m<sup>2</sup>
- Superficie Parcela (Polígono 19): 549,90 m<sup>2</sup>
- ALINEACIÓN OFICIAL (303,45m)
- RETRANQUEOS (3,00m)

**ALINEACIÓN OFICIAL**  
**E: 1/500**

LEYENDA:

- ELECTRICIDAD
- AGUA
- SANEAMIENTO
- TELECOMUNICACIONES

NOTA IMPORTANTE: Se solicitará permiso de ocupación para nuevos arquetas, acometidas y contadores en la vía peatonal.



NOTA: Esquemas y medidas a comprobar en obra

Fase: **BÁSICO MODIFICADO II**  
 Proyecto: **15 VIVIENDAS UNIFAMILIARES, ZONAS COMUNES Y PISCINA**

Situación: **CALLE CAÑADA TOROS Nº 94 Y 96. MANZANARES EL REAL (MADRID)**

Código proyecto: **0337-A-2018**  
 Plano:

**GENERALES  
 INSTALACIONES - ACOMETIDAS**

Plano nº: **G-11**

Formato | Escala: **A3 | 1/500**  
 Fecha: **JULIO 2024**

Iniciativa: **0337-A-COMETIDAS**  
  
**GALVIVENDA SOCIEDAD COOPERATIVA**

CALLE NAVAZUELA

AVENIDA PEDRIZA

CALLE CAÑADA TOROS

ESPACIO DE ACOMETIDAS

ARQUETAS DE ACOMETIDAS

Red eléctrica Compañía  
 Abastecimiento Municipal  
 Saneamiento Municipal

**DETALLE ESPACIO DE ACOMETIDAS**  
**E: 1/200**

**URBANIZACIÓN**  
**E: 1/500**

