

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE HOYO
DE MANZANARES Y ORDENACIÓN
PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO UA-1**

DOCUMENTO I

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN

INDICE

Capítulo 1 . INTRODUCCIÓN.....	5
1.1. FORMULACIÓN.....	5
1.2. EQUIPO REDACTOR DE LOS TRABAJOS.....	5
1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	5
1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE.	6
1.5. ALCANCE Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	10
1.6. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	10
1.7. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	10
Capítulo 2 . INFORMACIÓN DEL ÁMBITO.	12
2.1. SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	12
2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.....	19
2.2.1. Situación geográfica.....	19
2.2.2. Topografía.....	20
2.2.3. Climatología.....	21
2.2.4. Geología.....	21
2.2.5. Hidrología.	23
2.2.6. Vegetación.....	23
2.2.7. Fauna.	25
2.2.8. Paisaje.....	25
2.2.9. Espacios protegidos.....	26
2.3. CONDICIONES DE LOS TERRENOS.....	27
2.3.1. Infraestructuras.....	28
Capítulo 3 . MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	35
3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	35
3.2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL DE LA MODIFICACIÓN.	35
3.3. COMPARATIVA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	35
3.4. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	38
3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 69 DE LA LSCM.	47
3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA NO INCIDENCIA EN EL MEDIO AMBIENTE.	48
Capítulo 4 . ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	49
Capítulo 5 . ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL PLANEAMIENTO.....	51
5.1. IMPACTO EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.	51
5.2. IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA.....	51
5.3. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.	52

5.4.	IMPACTO SOBRE LA FAMILIA.	52
5.5.	IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL.	52
Capítulo 6 . MODIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE LAS NNSS.		54
6.1.	DOCUMENTOS VIGENTES QUE SE MODIFICAN.	54
6.1.1.	Planos de ordenación de las NNSS.	54
6.1.2.	Documento de Normas Urbanísticas. Anexo.	56
6.2.	DOCUMENTOS MODIFICADOS PROPUESTOS.	57
6.2.1.	Planos de ordenación de las NNSS.	57
6.2.2.	Documento de Normas Urbanísticas. Anexo.	58
6.3.	NUEVOS DOCUMENTOS A INCORPORAR.	59
6.3.1.	Plano de ordenación pormenorizada del ámbito UA-1.	59
6.3.2.	Nueva ordenanza RM-1A.	61

CAPÍTULO 1 . INTRODUCCIÓN.

1.1. FORMULACIÓN.

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares se propone y formula por el Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, en el marco del ejercicio de su potestad administrativa de planeamiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 5, 33, 56 y concordantes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM), así como en el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU).

Para la redacción de esta Modificación Puntual se han tenido en cuenta las disposiciones legales previstas en los Artículos de la SECCIÓN 4ª del CAPÍTULO V del TÍTULO II de la LSCM, relativos a la Modificación del Planeamiento, así como lo dispuesto en el TRLSRU.

1.2. EQUIPO REDACTOR DE LOS TRABAJOS.

En la elaboración del presente documento participaron los siguientes profesionales de la empresa Calixto Escariz S.L.U.:

DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR:

Calixto Escariz Vázquez. Licenciado en Derecho.

DIRECTORA TÉCNICA DE LOS TRABAJOS:

Patricia Nespereira Sáez. Arquitecta.

EQUIPO BÁSICO:

Eva Comesaña Bastero. Abogada.

Jesús Barreiro Varela. Abogado.

Belén Romero López. Licenciada en Derecho.

Marina Otero Bouzada. Licenciada en Económicas.

1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente Modificación Puntual, que afecta a las determinaciones del Sector UA-1 del municipio se plantea como objetivo principal varias cuestiones:

- La redelimitación del suelo urbano, concretamente del ámbito UA-1 en términos que responden a la realidad del mismo, ya que la superficie de las NNSS no se corresponde con la superficie real del ámbito.
- La cesión de suelo de Red Local de Equipamientos y Zonas Verdes mediante el mantenimiento de las superficies de cesión de la actual ficha de las NNSS.
- Dar amparo legal a la nueva ordenación y por otro lado a las edificaciones existentes respecto de la altura mediante la redacción de una nueva ordenanza especial para el ámbito UA-1.
- Finalizar las edificaciones que a día de hoy se encuentran en una fase de estructura y que ya llevan durante un largo periodo de tiempo en la misma situación, generando un impacto visual considerable, así como descontento con los agentes sociales del ayuntamiento.

1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento general vigente en el término municipal de Hoyo de Manzanares son las Normas Subsidiarias del término municipal de Hoyo de Manzanares, aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 23 de julio de 1985 (ORDEN de 31 de julio de 1985 en el BOCM Nº 188 de 9 de agosto de 1985).

Estas Normas Subsidiarias fueron objeto de modificación en varias ocasiones, siendo actualmente las existentes las siguientes:

- Modificación Puntual aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 27 de octubre de 1988 (ORDEN de 7 de noviembre de 1988 en el BOCM Nº 59 de 2 de diciembre de 1988) que afecta a los planos P-6ª, de red viaria, alineaciones exteriores y equipamiento (Núcleo de Hoyo) y al plano de ordenación P-5, de zonificación y red viaria principal (Núcleo de Hoyo), en el ámbito del sector Z-1 del suelo urbano.
- Modificación Puntual aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 12 de julio de 1990 (ORDEN de 15 de octubre de 1990 en el BOCM Nº 138 de 12 de junio de 1991) que tiene por objeto regular de forma obligatoria todas las actuaciones urbanísticas, tanto públicas como privadas, que pretendan realizarse en el término municipal de Hoyo de Manzanares, Madrid. En el suelo urbano se establecen Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, en el suelo urbanizable se establece el régimen de uso del suelo, determinando las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones que puedan llevarse a cabo en las distintas zonas y por último en el suelo no urbanizable se establece un carácter eminentemente protector, delimitando las zonas objeto de protección especial y fijando las condiciones que regulan la actuación en esta clase de suelo.
- Modificación Puntual en los polígonos Z-34 y Z-34b “La Berzosa” aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 15 de noviembre de 1990 (ORDEN de 22 de mayo de 1991 en el BOE Nº 169 de 16 de julio de 1991) en donde se establecen las determinaciones de los polígonos Z-34 y Z-34b pues el conjunto de los mismos conforman un único perímetro urbano, teniendo todos los servicios dependientes el segundo del primero y por ser un suelo urbano ya consolidado, por lo que el objeto de esta modificación es recoger la realidad existente sin aumentar la densidad de viviendas así como ningún otro parámetro urbanístico fundamental.
- Modificación Puntual en la zona de las Colinas “El Berzalejo” aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 13 de enero de 1994 (ORDEN de 14 de enero de 1994 en el BOCM Nº 31 de 7 de febrero de 1994) en donde se tramitan a la vez tres modificaciones de las Normas Subsidiarias municipales.
 1. La primera modificación consiste en reajustar los viarios y tipología parcelaria de uso residencial definida en las Normas Subsidiarias y localizada en la zona Noroeste del Polígono Z-36, a los trazados viarios existentes y a las superficies reales de parcelas. En este mismo sentido y dada alguna parcelación existente, se establece la Ordenanza, de Urbano Baja Densidad (RU-3) sobre parcela de 500 metros cuadrados en un ámbito de tamaño de parcela de 250 metros cuadrados. La capacidad de viviendas prevista en el ámbito modificado es de 96 viviendas, frente a las 145 que preveía el planeamiento vigente.
 2. La segunda modificación consiste en regularizar el ámbito del suelo calificado como P, en la Ley del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares que en las vigentes

Normas Subsidiarias de Planeamiento queda afectado en el polígono Z-36, zona Este. Debido a dicho reajuste se producen dos situaciones siempre en suelo de propiedad municipal:

- a) Suelo calificado en zona P erróneamente por las Normas Subsidiarias vigentes, que queda dentro de la delimitación del Parque Regional. Se descalifica el suelo de uso residencial, pasándolo a clasificarse como suelo no urbanizable especialmente protegido con las determinaciones que la Ley del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares establece para los suelos dentro de la Zona B1.
 - b) Suelo calificado en zona B1, erróneamente por las Normas Subsidiarias vigentes y que en la Ley del Parque Regional es Zona P. Se crea una Unidad de Ejecución Discontinua (UAD-9), que tiene dos zonas bien diferenciadas, una la Norte que se califica como Zona Verde pública y que igualmente proviene como un suelo de reajuste de límites al ámbito de la Ley del Parque, y otra al Sur que se califica como residencial Suburbano Baja Densidad (RU-2. 1000 metros cuadrados) y de Equipamiento Local.
3. La tercera modificación, de características similares a la anterior, consiste en regularizar la clasificación del suelo como urbano y no urbanizable, en zona P ajustada a los límites de la Ley del Parque Regional, en los Polígonos Z-47, Z-36 (Zona Oeste) y Sector S-50, ya que existen parcelas afectadas en el límite Sur-Este, que están clasificadas como Suelo No Urbanizable (Zona B-1) y otras que, clasificadas como suelo urbano realmente son no urbanizables. Estos cambios de límite llevan aparejados un reajuste de viario, con respecto al establecido por el planeamiento vigente que también es parte de la modificación de Normas. Se propone además como modificación en el Polígono Z-47, el cambio de calificación de un suelo de uso residencial a uso Equipamiento Local (EQ-2), con el objeto de poder llevar a cabo la construcción de un Centro para uso de Colectivo Especial de Residencia de Minusválidos de iniciativa privada, considerado por la Consejería de Integración Social de la Comunidad de Madrid como "Centro Residencial con Unidad de Día". La ordenanza aplicable al equipamiento propuesto de 4.600 metros cuadrados de superficie, es la de Equipo Local/EQ-2 salvo en el apartado de número de plantas y altura máxima que será de una planta y 4,00 metros, respectivamente.
- Modificación Puntual en el Polígono Z-34a aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 16 de mayo de 1996 (ORDEN de 17 de mayo de 1996 en el BOCM Nº 152 de 27 de junio de 1996) que tiene por objeto el cambio de localización de 4.048 metros cuadrados de zona verde que afecta a edificaciones existentes en la finca denominada "El Linar de la Berzosa". En concreto se califican, como zona verde de uso y dominio público 4.048 metros cuadrados de suelo calificado por el planeamiento vigente como residencial en parcela de 2.000 metros cuadrados, pasando a clasificarse como residencial con idéntica ordenanza la parcela con edificaciones consolidadas que el planeamiento vigente califica como zona verde.
 - Modificación Puntual del artículo 3.1.4 de las Normas Urbanísticas, aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 26 de diciembre de 1996 (RESOLUCIÓN de 22 de enero de 1997 en el BOCM Nº 25 de 30 de enero de 1997) que consiste en el cambio del artículo 3.1.4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hoyo de Manzanares, relativo a

“Explanaciones y Pavimentación Viaria”, contenido en el capítulo III: Normas de Urbanización y Protección Ambiental. Dicho artículo establece la obligatoriedad de emplear en la red viaria primaria y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico. La Modificación, por su parte, propone ampliar el texto posibilitando la pavimentación mediante aglomerado asfáltico sobre base de zahorra, considerándose la misma justificada por cuanto hace viable distintas soluciones técnicas para la pavimentación de calles.

- Modificación Puntual en la calle San Sebastián, aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 23 de diciembre de 1996 (RESOLUCIÓN de 22 de enero de 1997 en el BOCM Nº 25 de 30 de enero de 1997) que consiste en el cambio de alineación de la calle San Sebastián. Dicha calle está situada en la zona I, casco antiguo, y conecta la calle de las Eras con la avenida del Parque, cumpliendo una función de distribuidor local. Tiene una sección irregular a lo largo de su recorrido. El reajuste de alineaciones afecta a un tramo de unos 20 metros lineales en el que la calle tiene mayor sección, siendo el suelo de titularidad privada, considerándose la actuación planteada adecuada por cuanto no supone incremento de la edificabilidad y es de escasa entidad.
- Modificación Puntual relativa a las Normas de Urbanización, Normas de Edificación y a la regulación de la Subzona IV.4-Deportivo, aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 28 de enero de 1997 (RESOLUCIÓN de 10 de febrero de 1997 en el BOCM Nº 46 de 24 de febrero de 1997) que consiste en la modificación del artículo 3.1.5 “Distribución de Agua y Red de Riego” de las Normas de Urbanización, el artículo 4.2.2.6 “Escaleras”, el artículo 4.1.6.1 “Manzanas cerradas compactas”, el artículo 4.3.3 “Garajes y servicios de transportes” de las Normas de Edificación, además se modifica el artículo 6.1.6.4 de la Subzona IV.4-Deportivo (LD).
- Modificación Puntual relativa al cambio de calificación de terreno, de zona verde a equipamiento sanitario (ampliación de cementerio), aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 28 de agosto de 1997 (ORDEN de 10 de septiembre de 1997 en el BOCM Nº 244 de 14 de octubre de 1997) que consiste en la ampliación de la zona correspondiente al uso de CEMENTERIO dentro del polígono 7-45b.
- Modificación Puntual relativa al cambio de calificación de terreno como zona verde y equipamiento dentro del polígono Z-1, aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 3 de marzo de 1998 (RESOLUCIÓN de 23 de marzo de 1998 en el BOCM Nº 78 de 2 de abril de 1998) que consiste en calificar como zona verde y equipamiento la manzana comprendida entre las plazas Hontadillas y Nuestra Señora del Rosario, creando una zona dotacional en suelo de uso y dominio público para lo cual se establece como sistema de actuación la expropiación.
- Modificación Puntual en el ámbito de la UA-7 “Colonia Vindel”, aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 3 de marzo de 1998 (RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 1998 en el BOCM Nº 93 de 21 de abril de 1998) que tiene por objeto la reducción del ámbito de la UA-7 pasando los terrenos de la calificación actual a equipamiento deportivo con la intención de ampliar las instalaciones deportivas municipales colindantes con la UA-7, aumentando el número de viviendas del ámbito de 20 25 unidades.
- Modificación Puntual en el ámbito del sector S-49, junto a la Berzosa, aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 27 de julio de 1998 (RESOLUCIÓN de 10 de agosto de 1998 en el BOCM Nº 194 de 17 de agosto de 1998) que tiene por objeto posibilitar la ampliación de las instalaciones de la Universidad Antonio de Nebrija en

el ámbito del Sector S-49, introduciendo el uso docente universitario y manteniendo el uso residencial; y se justifica en la medida en que el uso de dotación universitaria se introduce como desarrollo de una actividad ya existente en el ámbito y que la nueva ordenación permite introducir correcciones medioambientales no contempladas en el planeamiento anterior.

- Modificación Puntual en el ámbito del polígono Z-32, aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 11 de enero de 2001 (RESOLUCIÓN de 12 de enero de 2001 en el BOCM Nº 20 de 24 de enero de 2001) que tiene por objeto el cambio de calificación de Zona Verde a Zona Deportiva de los terrenos del polígono Z-32 del Suelo Urbano donde se sitúa actualmente la piscina municipal. El cambio de calificación permitirá la construcción de instalaciones complementarias a la piscina (vestuarios, botiquín y aseos). Se modificarán además algunos parámetros de la ordenanza de Equipo Local para adaptarla a los requerimientos específicos de las instalaciones deportivas y de telefonía móvil del Polígono Z.
- Modificación Puntual para adaptar los artículos 4.1.9, 4.2.4.5 y 6.1.5 de las Normas Urbanísticas, aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 4 de abril de 2001 (RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2001 en el BOCM Nº 97 de 25 de abril de 2001) que tiene por objeto adoptar los artículos 4.1.9, 4.2.4.5 y 6.1.5 de las Normas Subsidiarias de manera más efectiva a la realidad urbana. Los artículos 4.1.9 y 4.2.4.5 se refieren a edificaciones e instalaciones fuera de ordenación y obras permitidas en las mismas. El artículo 6.1.5 contiene las especificaciones de la zona de Ordenación-III, Residencial Unifamiliar.
- Modificación Puntual relativa al cambio de uso de un antiguo depósito de agua, sito en el Polígono o Zona 45a de las Normas Subsidiarias, para utilizarlo como almacén de servicios urbanos, aprobada por Orden 763/2010 con fecha 5 de marzo de 2010 por la excelentísima señora Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio (RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2010 en el BOCM Nº 92 de 19 de abril de 2010) que tiene por objeto el cambio de uso del antiguo depósito de agua, con la finalidad de recuperarlo para utilizarlo como almacén de Servicios Urbanos, lo que conlleva la modificación del artículo 6.1.6.2 de las Normas Subsidiarias referido a la Subzona IV.2 Equipo Local (EQ-2) ya que no contempla el nuevo uso "Servicios Urbanos" por lo que se debe modificar las condiciones de esta Ordenanza o Subzona exclusivamente de aplicación al ámbito del Polígono Z-45a.

Además se han promovido varias figuras de planeamiento de desarrollo desde que se aprobaron las Normas Subsidiarias, los cuales se enumeran a continuación:

- Plan Parcial de Ordenación del Sector 43 B, del término municipal de Hoyo del Manzanares, promovida por don Francisco Martínez Blasco, en representación de "Alpa e Hijos, Sociedad Limitada", calle Carretas, 2, 28240 Hoyo de Manzanares, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 28 de septiembre de 1995 (RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 1995 en el BOCM Nº 259 de 31 de octubre de 1995).
- Plan Parcial de Ordenación del Sector S-49 "Campus La Berzosa" de Hoyo de Manzanares, promovido por iniciativa privada a instancia de la Universidad "Antonio de Nebrija" (calle La Berzosa, Hoyo de Manzanares, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 12 de mayo de 1999 (RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 1999 en el BOCM Nº 142 de 17 de junio de 1999) con su posterior subsanación de deficiencias aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 19 de febrero de 2001 (RESOLUCIÓN de 2 de marzo de 2001 en el BOCM Nº 62 de 14 de marzo de 2001).
- Modificación del Plan Parcial de Ordenación denominado "La Berzosa", sito en los términos municipales de Hoyo de Manzanares y de Moralarzal, promovido por el excelentísimo señor

don Joaquín Ruiz-Jiménez Cortés y la mercantil “Hotel La Berzosa, Sociedad Anónima, aprobada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid en sesión celebrada el 20 de octubre de 1987 (RESOLUCIÓN de 21 de octubre de 1987 en el BOCM Nº 276 de 20 de noviembre de 1987).

- Plan Especial de Ejecución de Infraestructuras para la construcción del Emisario Este de Hoyo de Manzanares, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 9 de marzo de 2000 (RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 2000 en el BOCM Nº 89 de 14 de abril de 2000).
- Plan Especial de Infraestructuras de la conexión del colector de “El Berzalejo” y de las “Colinas I” a la estación depuradora de aguas residuales de Hoyo de Manzanares, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 29 de diciembre de 2011 (RESOLUCIÓN de 29 de diciembre de 2011 en el BOCM Nº 16 de 19 de enero de 2012).

1.5. ALCANCE Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La Modificación Puntual como ya se ha comentado tiene los siguientes objetivos:

- Regularizar la delimitación del Suelo Urbano del municipio en esta zona, dado que realidad física y planeamiento general no concuerdan.
- Mantener las superficies de cesión de las zonas verdes, equipamientos y red viaria de las NNSS de Hoyo de Manzanares en la nueva ordenación.
- Poder finalizar las edificaciones que a día de hoy se encuentran en estructura dotando al ámbito de un número de viviendas adecuado para poder llevar a cabo la actuación.
- Redactar una nueva ordenanza para este ámbito UA-1 para poder ejecutar la ordenación, además de dar amparo legal a las edificaciones ya existentes en cuanto a la altura de las mismas.

1.6. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares está constituida por:

DOCUMENTO I.- BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN.

DOCUMENTO II.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El contenido se corresponde con las determinaciones establecidas en el artículo 67.3 de la LSCM y por el documento de recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento publicado por la Comunidad de Madrid con fecha de 9 de abril de 2018.

1.7. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Para las modificaciones de los planes la LSCM dedica la sección 4ª “Modificación y revisión de Planes” del Capítulo V del Título II, en cuyos artículos 67 “Disposiciones comunes de cualquier alteración de los planes de Ordenación Urbanística” y 69 “Modificación de los planes de Ordenación Urbanística”, se regulan.

La Modificación Puntual se tramitará mediante el procedimiento establecido en el artículo 57 de la LSCM para los Planes Generales.

Para la aprobación y tramitación de la Modificación Puntual de las NNSS de Hoyo de Manzanares se hace referencia al artículo 56 de la LSCM y su justificación para que sea facultativo, y no obligatorio, la Aprobación de Planeamiento del Documento y del Avance.

“Artículo 56. Formación y avances del planeamiento

[...]

2. Cuando los trabajos de elaboración de un instrumento de planeamiento hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo, podrán formalizarse con la denominación de Avance a los efectos que se regulan en este artículo, y con el contenido y la documentación que la presente Ley exige para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico. En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por ciento del Plan; en todos los demás casos el Avance de planeamiento será facultativo.”

La planificación del ámbito de actuación de la MP se extiende sobre una superficie de 42.697 m² por lo que según lo establecido en el artículo 56 de la LSCM, no será necesaria la redacción y tramitación de un documento de Avance, al tratarse de una Modificación que sólo afecta a un 0,094% de la superficie del Término Municipal, siendo inferior al 10% del total de la superficie del término municipal de Hoyo de Manzanares.

Por consiguiente, la Modificación deberá ser objeto de Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares en los términos señalados por la Ley para este tipo de documentos. Una vez aprobado inicialmente se someterá a Información Pública por el plazo legal establecido, teniendo que publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de suficiente difusión.

La Modificación será remitida, a su vez, a los distintos organismos competentes en la formulación de informes vinculantes requiriendo a dichos organismos la formulación de esos informes en los plazos establecidos por la Ley.

Trascurrido el plazo de la Información Pública y recibidos, en su caso, los informes sectoriales correspondientes, el Ayuntamiento resolverá las alegaciones que se hayan podido producir y dictará propuesta de resolución sobre la conveniencia de incluir modificaciones como consecuencia de los informes sectoriales.

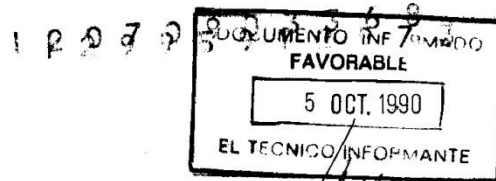
Concluido este proceso el documento refundido se elevará al Pleno del Ayuntamiento para su Aprobación Provisional y remisión a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, para tras el correspondiente informe preceptivo sea elevado a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Una vez obtenida la Aprobación Definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo, ésta dará traslado a través de la Secretaría General Técnica para la firma de la correspondiente resolución por parte del Consejero y publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO 2 . INFORMACIÓN DEL ÁMBITO.**2.1. SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

La normativa urbanística en vigor en el ayuntamiento de Hoyo de Manzanares son las Normas Subsidiarias, aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 23 de julio de 1985 (ORDEN de 31 de julio de 1985 en el BOCM Nº 188 de 9 de agosto de 1985). Concretamente el ámbito de la Modificación Puntual se ve afectado por la Modificación Puntual aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 12 de julio de 1990 (ORDEN de 15 de octubre de 1990 en el BOCM Nº 138 de 12 de junio de 1991) que tiene por objeto regular de forma obligatoria todas las actuaciones urbanísticas, tanto públicas como privadas, que pretendan realizarse en el término municipal de Hoyo de Manzanares, Madrid. En el suelo urbano se establecen Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, en el suelo urbanizable se establece el régimen de uso del suelo, determinando las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones que puedan llevarse a cabo en las distintas zonas y por último en el suelo no urbanizable se establece un carácter eminentemente protector, delimitando las zonas objeto de protección especial y fijando las condiciones que regulan la actuación en esta clase de suelo.

De acuerdo con las citadas Normas y Modificación Puntual de las mismas en el párrafo anterior, la zona donde se pretende realizar la Modificación Puntual que nos ocupa, tiene la consideración de UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 MAZACAGA.



preexistentes en la edificación y especialmente en las fachadas.

Los revocos, texturas, colores y despieces de los materiales a emplear, serán propuestos en el momento de pedir las licencias de obras, para que sean estudiados por los Servicios Técnicos Municipales y evacuen informes respecto a su conveniencia o no.

Si por causas imputables a una nueva construcción quedasen medianerías al descubierto y no tratadas con los mismos materiales que las fachadas, dicha medianería se tratará como otra fachada más, siendo los gastos de ejecución y no los de mantenimiento, por cuenta del propietario que produzca la causa.

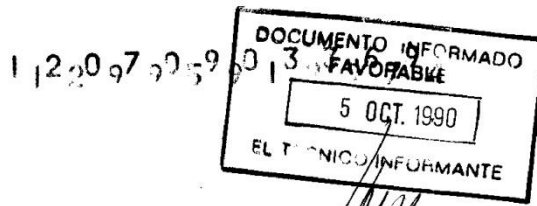
Será obligatoria la construcción de cornisa o alero de coronación con un saliente mínimo de la fachada de 30 centímetros, prohibiéndose que viertan las aguas a la vía pública, conduciéndose las mismas por canales ocultos. En caso de existir terrazas en cubierta, éstas quedarán ocultas por taldones de cubierta inclinados con un mínimo de 1,80 metros de altura.

Las plantas bajas no residenciales deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarios con el resto del edificio por lo que en el caso de no haberse presentado unitariamente el proyecto de edificación con el de obra correspondiente al uso que se destinen dichos bajos, será necesaria en la petición de licencia para esta última obra proyecto técnico ejecutado por técnico igual al que realizó el edificio.

Conservación del Medio urbano: Todos los materiales vistos, aparatos y mobiliario urbano y obras de jardinería que se empleen en obras de acondicionamiento, mejora y saneamiento del viario, espacios libres, servicios y dotaciones urbanísticas del casco antiguo, deberán respetar los materiales de construcción y características constructivas y ambientales tradicionales en dicha zona.

6.1.4. Zona II. Residencial Multifamiliar

Definición: Corresponde a las zonas residenciales edificadas o sin edificar, que constituyen la extensión del núcleo primitivo, de carácter residencial multifamiliar.



Zona de aplicación: La definida en los planos 4a (Régimen Urbanístico y Delimitación de Zonas y Sectores y zonas verdes del Núcleo de Hoyo de Manzanares, escala 1:5000) .

Tipología edificatoria: Se establecen las siguientes tipologías:

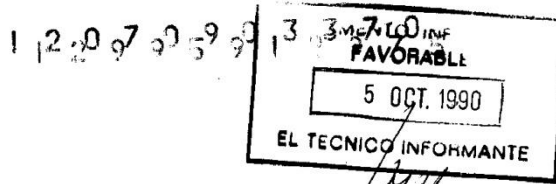
- II.1. Multifamiliar Suburbano (RM-1).
- II.2. Multifamiliar Urbano de Media Densidad (RM-2)
- II.3. Multifamiliar Urbano de Alta Densidad (RM-4)

Todas ellas responderán a edificación abierta, es decir, a edificación en bloques aislados, sin patios cerrados; aislados apareados, sin patios cerrados; bloques en H y aislados con patios cerrados, quedando todos separados por espacios libres ajardinados.

Alineaciones y Rasantes: Serán las definidas en los planos 6a (Red Viaria, y Alineaciones exteriores del Núcleo de Hoyo de Manzanares, escala 1:1000). No podrán variarse las determinaciones de dicho plano, a no ser que se tramite y apruebe el correspondiente Estudio de Detalle.

Condiciones de aprovechamiento: para cada uno de los tipos indicados anteriormente, se establecen las condiciones de aprovechamiento y volumen que se expresan en el cuadro siguiente:

	Ocupación máxima de parcela	Edificabilidad máxima m2/m2	Altura máxima
Suburbano	20%	0,7	3p. (10 m.)
Urbana Media Densidad	25%	0,9	3p. (10 m.)
Urbana Alta Densidad	35%	1,0	3p. (10 m.)



La altura libre de planta baja será como mínimo de 2,50 m. y la altura libre de pisos de 2,50 m. de luz, para uso de viviendas. Para uso comercial será de 3,00 metros.

Condiciones de Uso:

Uso dominante: vivienda multifamiliar en bloque abierto.

Uso obligatorio: 1 plaza de estacionamiento por cada vivienda o por cada 100 m² de superficie construida destinada a este u otros usos. El resto de la superficie no afectada por edificación o viario interior será destinado a espacios libres ajardinados o deportivos.

Usos permitidos:

- Garajes y servicios de transporte: categorías 2, 3 y 4.
- Artesanía: categoría 1
- Comercio, servicios y oficinas: categorías 1, 2, 3, 4, 5 y 6.
- Educativo y cultural: categorías 1 y 5.
- Religioso: categorías 2 y 3
- Hotelero: categorías 3 y 4
- Sanitario: categorías 3 y 4
- Espectáculos: categorías 1, 2 y 3
- Deportivo: categorías 2, 3 y 4
- Zonas verdes: todas las categorías

Usos prohibidos: serán todos los no especificados anteriormente.

Condiciones estéticas: la edificación se adaptará a las características de edificaciones similares existentes, en cuanto se refiere a materiales y colores del revestimiento exterior, tipo y material de cubierta y composición de fachadas.

Los proyectos que se presenten para petición de licencias de obras serán propuestas que a efectos

1 3 9 3 3 3 9



estéticos estudiarán los Servicios Técnicos para ver su idoneidad, indicando éstos las modificaciones a introducir si fueran necesarias.

6.1.5. Zona III. Residencial Unifamiliar

Definición: Corresponde a zonas con edificaciones consolidadas o de nueva creación, con parcela individual.

Zona de aplicación: Quedan definidas en los planos 4a (Régimen urbanístico y delimitación de zonas y sectores y zonas verdes del núcleo de Hoyo de Manzanares), 4b (Régimen urbanístico y delimitación de zonas, y sectores de Las Colinas El Berzalejo).

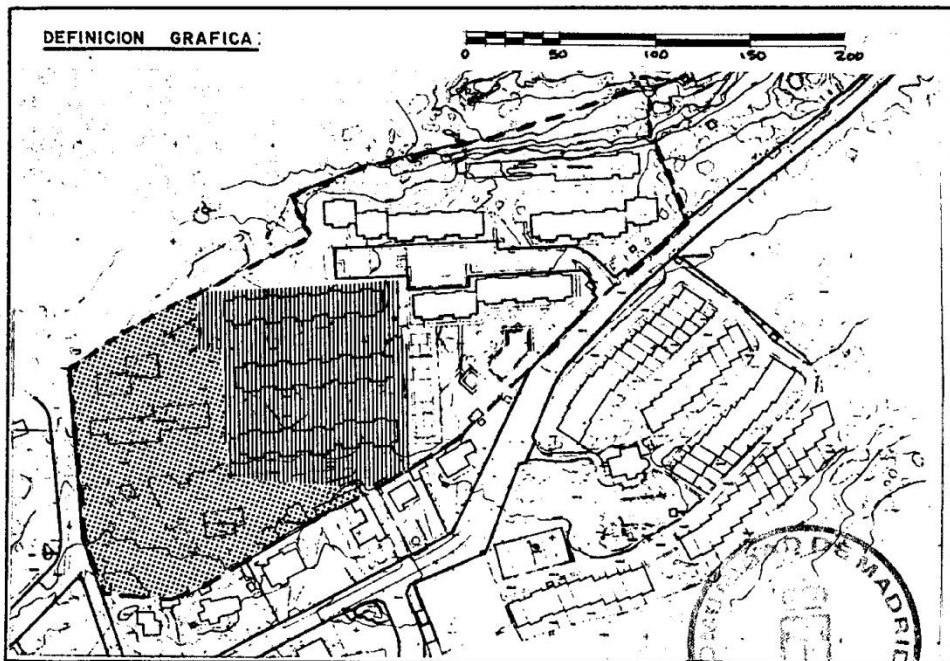
Tipología edificatoria: La construcción podrá ser aislada, pareada o agrupada, según los tipos siguientes:

- Suburbana Media Densidad (RU-1): edificación aislada sobre parcela mínima de 2000 m².
- Suburbana Alta Densidad (RU-2): edificación aislada o pareada sobre parcela mínima de 1000 m².
- Urbana Baja Densidad (RU-3): edificación aislada pareada o agrupada sobre parcela mínima de 500 m².
- Urbana Media Densidad (RU-4): Edificación pareada o agrupada sobre parcela mínima de 250 m².
- Urbana Alta Densidad (RU-5): edificación agrupada sobre parcela mínima de 125 m².

Se permitirá la existencia de parcelas menores a las señaladas dentro de una zona, siempre que éstas estuviesen escrituradas y registradas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas, correspondiéndoles en este caso la tipología edificatoria que sea aplicable a esa superficie de parcela mínima según las condiciones de aprovechamiento del cuadro correspondiente.

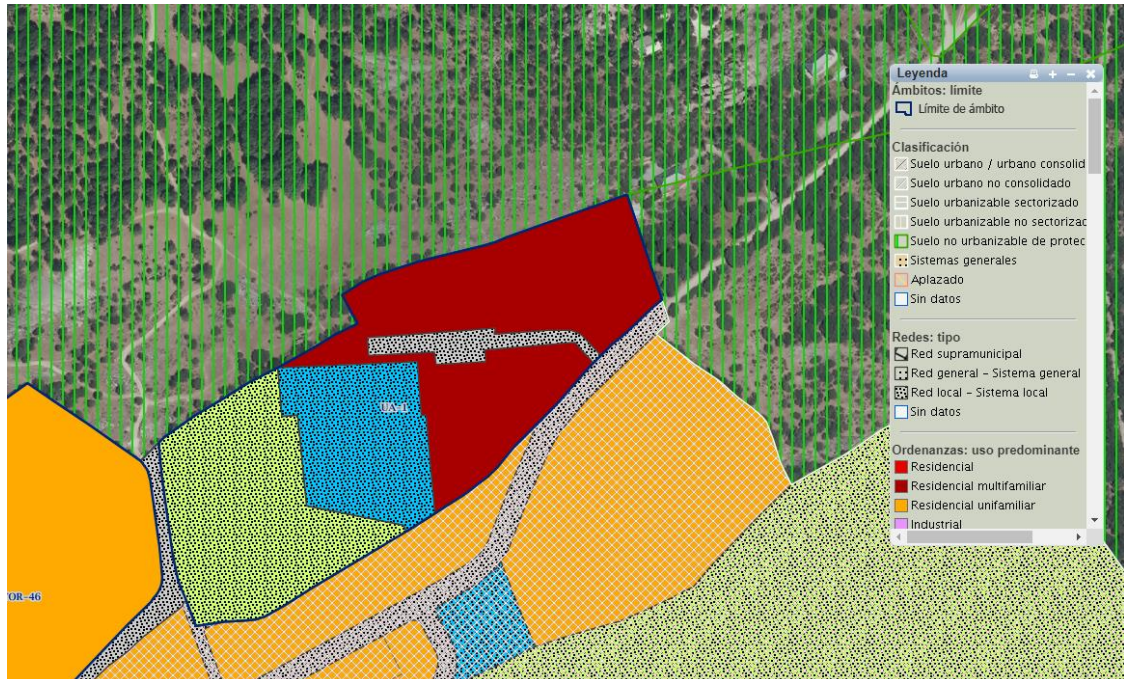
1 2 0 7 0 9 0 3 4 2 2

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HOYO DE MANZANARES				
DOCUMENTO INFORMANTE FAVORABLE				
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA			UNIDAD DE ACTUACION	UA-1
EL TECNICO INFORMANTE LOCALIZACION				
DENOMINACION: MACAZAGA				
SUPERFICIE TOTAL: 40.300 m ²				
SUPERFICIE DE CESION	RED VIARIA	VERDE PUBLICO	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL
	700	11.620	7.260	
SUPERFICIE NETA : 20.720		ZONA DE ORDENANZA: RM-1		
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 85		SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION		
CARGAS: CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO				
NECESIDAD DE PLANEAMIENTO PREVIO:				
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:				



OBSERVACIONES:

De acuerdo con el visor de planeamiento de la comunidad de Madrid:



Información

- Municipios
- Modif. y planeamiento de desarrollo. Ámbitos: límite
- Modif. y planeamiento de desarrollo. Redes: tipo
- ▼ **Modif. y planeamiento de desarrollo. Ordenanzas: uso predominante**

HOYO DE MANZANARES (072)
MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS Reur: 12995
 Fecha de acuerdo: 15/10/1990 Fecha BOCM: 12/06/1991
 Nombre Ámbito: UA-2
 Clase de suelo según Ley de aprobación: Suelo Urbano

Ordenanza: ZONA IV.2-EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS-EQUIPO LOCAL-GENERAL Grado:
 Uso predominante: Equipamiento
 Usos mixtos:
 Usos compatibles: Servicios,Comercial,Terciario,Zona Verde
 Usos prohibidos: Resto

Parámetros de superficie y edificabilidad

Sup. ordenanza:		Sup. manzana:	
Coef. edif. ord.:	0,7	Coef. edif. ord. estim.:	0,7
Sup. máx edif. ord.:		Coef. edif. manz.:	
Sup.máx edif. manz.:			

Parámetros edificatorios

Tipología: ABIERTA ABIERTA AISLADA

Altura:	8 m	Nº plantas:	2
Tamaño mín. parcela:		Ocup. máx. parcela:	40%
Retranqueo frontal:		Retranqueo lateral:	
Retranqueo posterior:		Fondo máx. edif.:	
Frente mín. parcela:		Aprov. bajo cubierta:	
Pendiente máxima:		Ático:	
Edific. aux.:		Dist. mín. entre bloques:	
Long. máx. edificación:		Ocupación planta baja:	

Datos de vivienda

Tipo de vivienda: Sin definir
 Nº máx. viv. manzana: Nº máx. viv. ordenanza:

Notas:

- Modif. y planeamiento de desarrollo. Redes: uso
- Modif. y planeamiento de desarrollo. Ámbitos: uso predominante



Catastro: Ref. Catastral: 3982901VK2938S



Por lo tanto, de acuerdo con la normativa, actualmente en vigor, la citada actuación tiene consideración de unidad de actuación, en suelo urbano.

De acuerdo con la disposición transitoria primera de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad De Madrid, LSCM, en su apartado a), A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado.

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.

2.2.1. Situación geográfica.

El ámbito territorial de la presente Modificación puntual queda determinado por parte de la extensión del ámbito delimitado en las NNSS de Hoyo de Manzanares como UA-1, que cuenta con una superficie aproximada de 51,3 m². Dentro del municipio se sitúa al noroeste del mismo y al noreste de la capital municipal.

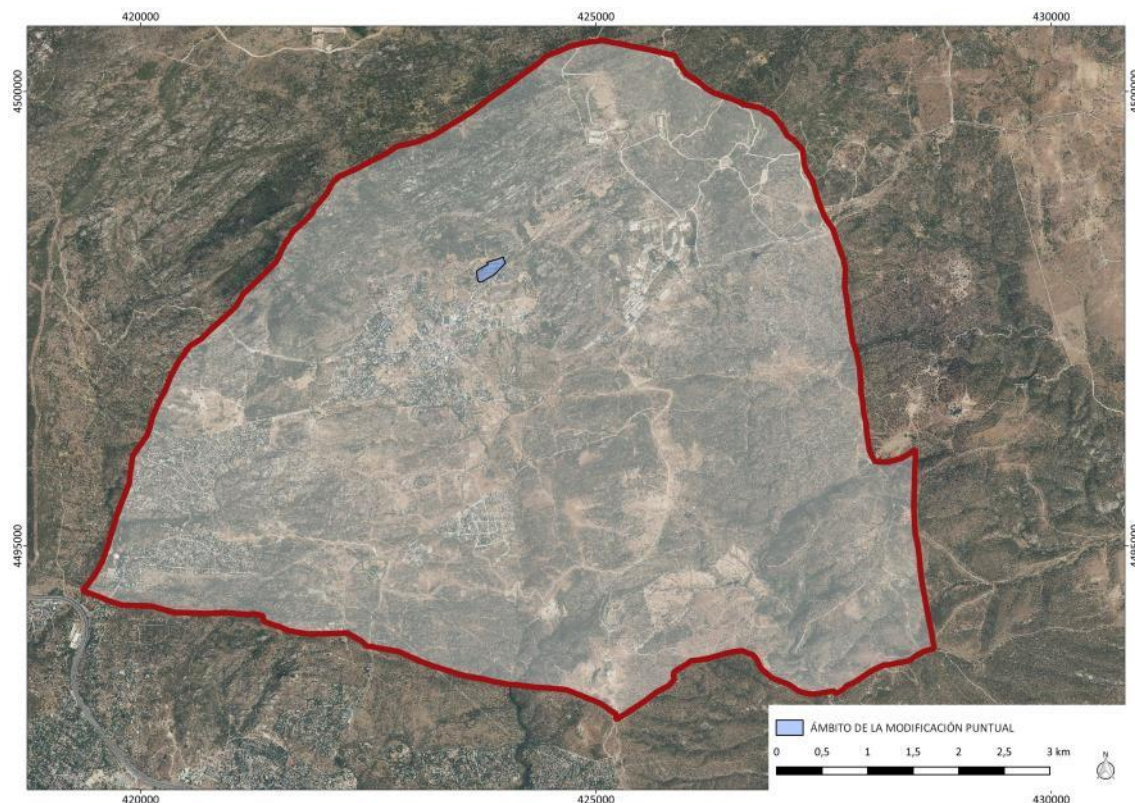


Figura 1: Situación del ámbito dentro del término municipal de Hoyo de Manzanares. Fuente: Comunidad de Madrid. (Elaboración Propia).

El ayuntamiento en el que se encuentra el ámbito de la Modificación Puntual, junto a Colmenar Viejo, Guadalix de la Sierra, Manzanares el Real, Miraflores de la Sierra y Soto del Real constituye la denominada Cuenca Alta del Manzanares.

Hoyo de Manzanares cuenta con una población de 8.680 (INE 2021) distribuidos sobre sus 45,31 km² de superficie, con una densidad de población de 191,57 hab./km².

En lo que respecta a los núcleos de población, dentro del ayuntamiento existen 6 entidades: El Berzalejo, La Berzosa, Hoyo de Manzanares, Navallera, Navalvillar-El Canchal y el Parque de las Colinas.

En cuanto a la población de los mismos, en el mapa siguiente se observa como Hoyo de Manzanares es el núcleo más poblado con 5.478 habitantes, seguido por La Berzosa con 2.435 habitantes.

2.2.2. Topografía.

El ámbito de la Modificación Puntual, nos encontramos con una topografía relativamente plana en la que parte de la misma ya se encuentra antropizada, aunque en la zona norte del ámbito existe un desnivel generado por un desmonte realizado cuando se edificaron los bloques de viviendas existentes.



Figura 2: Mapa topográfico del ámbito de la Modificación Puntual. Fuente: Comunidad de Madrid. (Elaboración Propia).

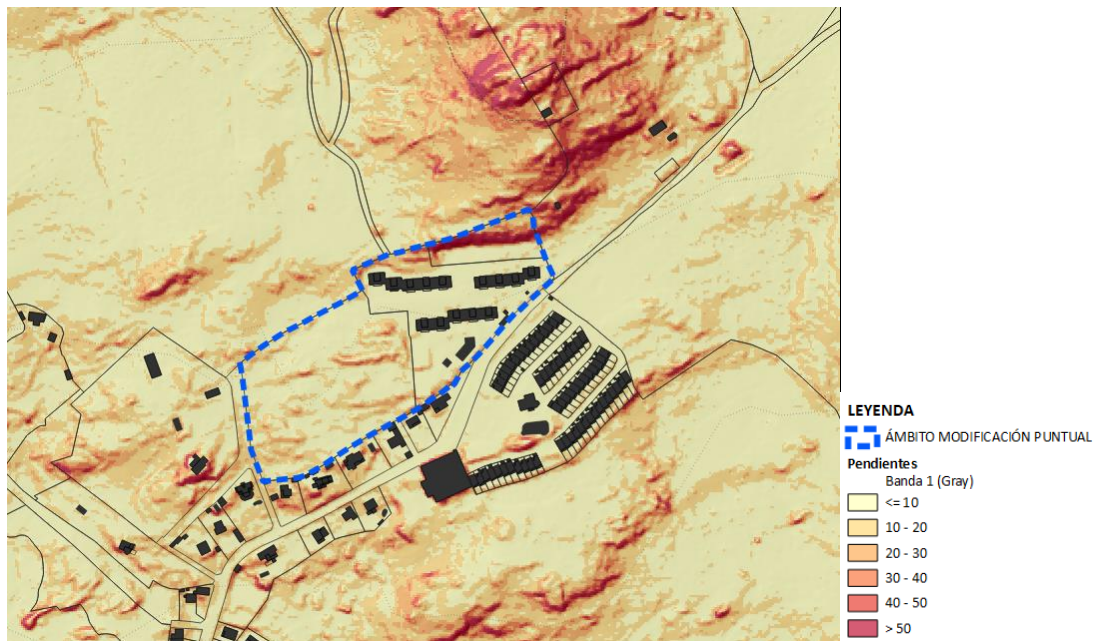


Figura 3: Mapa de pendientes del ámbito de la Modificación Puntual. Fuente: Comunidad de Madrid. (Elaboración Propia).

2.2.3. Climatología.

A nivel general, el clima de la zona se puede considerar mediterráneo templado húmedo, distinguido por un periodo de aridez estival y un periodo de heladas invernales prolongado, debido a su continentalidad.

En el término municipal de Hoyo de Manzanares, se identifica la presencia de un piso bioclimático, el Piso Supramediterráneo, el cual también se identifica en el ámbito del UA-1.

Se caracteriza este clima por la irregularidad térmica y pluviométrica, dominando dos tipos de anticiclón: el de las Azores en verano, y el de tipo térmico en invierno, que aparece sobre toda la península. La mayor parte de las precipitaciones caen en las estaciones medias, durante el paso del frente polar del norte al sur.

Las temperaturas son frescas, incluso en verano. Las mínimas se alcanzan en enero, y las máximas en agosto, pudiendo ser notables las mínimas y máximas absolutas. La amplitud térmica es moderada, de unos 15 °C, aproximadamente. La continentalidad permite que haya un período de heladas de tres meses. Con respecto a las precipitaciones, el mes más lluvioso suele ser diciembre y el más seco agosto.

2.2.4. Geología.

El municipio de Hoyo de Manzanares y concretamente la Sierra de Hoyo de Manzanares se integra en el Sistema Central. Debido a la particular evolución geológica de la Sierra de Hoyo de Manzanares, formada por rocas ígneas de origen plutónico que son el origen de las características formas graníticas que albergan minerales específicos, se tiene una gran riqueza mineralógica.

En cuanto al ámbito de la Modificación Puntual se puede observar que el material litológico predominante es el de rocas graníticas (Lehm granítico) y rocas graníticas (granito biotítico), en menor medida.

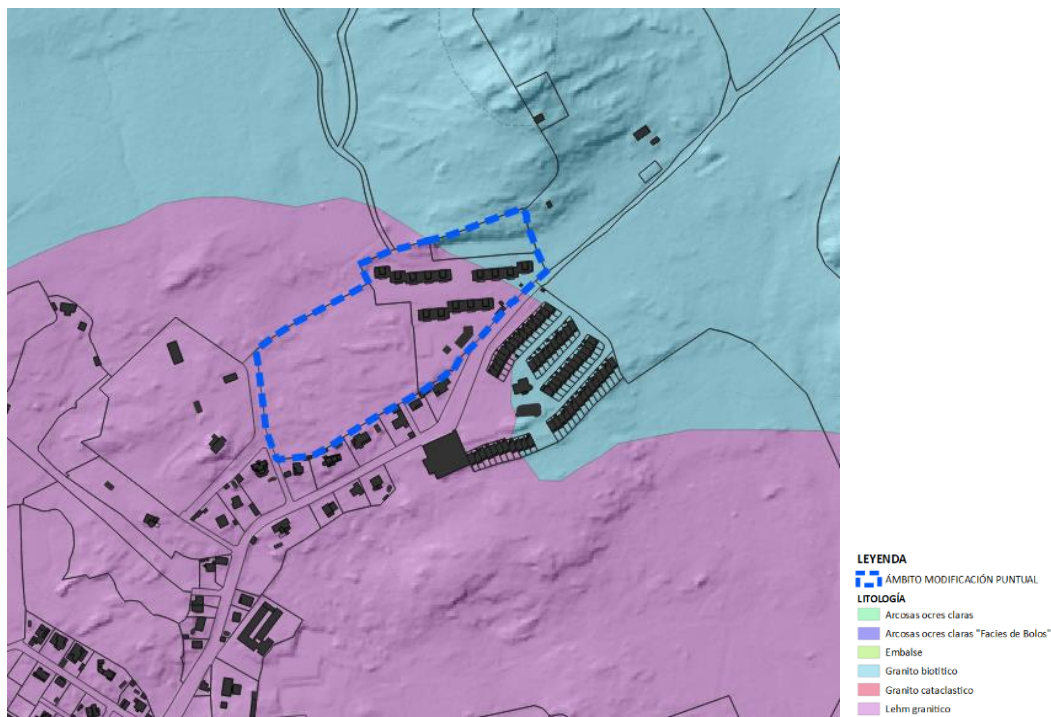


Figura 4: Litología del ámbito de actuación de la Modificación Puntual. Fuente: Comunidad de Madrid. (Elaboración Propia).

Según la base de datos PATRIGEO, no existe en el ámbito de la Modificación Puntual ningún punto de interés geológico. Tampoco se encuentran ámbitos identificados en el catastro minero, por lo que no existe ningún derecho minero que afecte al ámbito de la Modificación Puntual.

Con respecto a la edafología, en el ámbito de la MP nos encontramos con un tipo de suelo Cambisoles o suelos pardos ácidos.

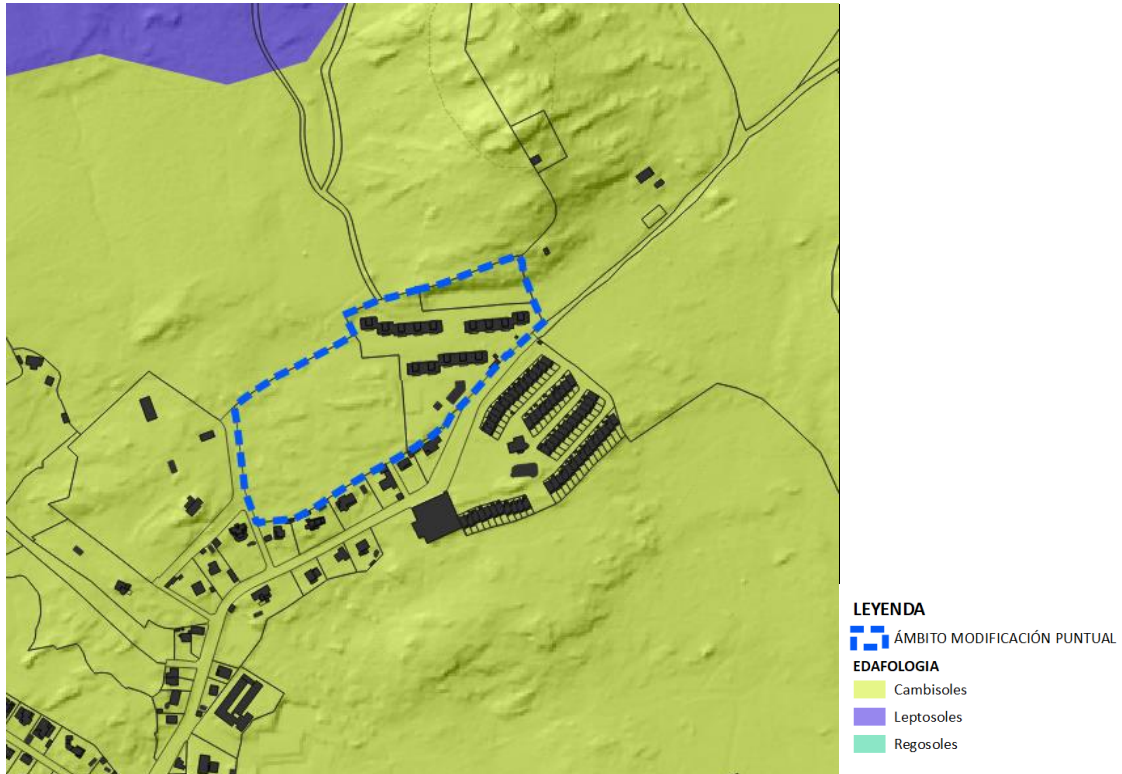


Figura 5: Edafología del término municipal de Hoyo de Manzanares y del ámbito de la Modificación Puntual.

Fuente: (Sistema de Información Territorial) de la Comunidad Autónoma de Madrid.

El Mapa de Capacidad Agrológica de la Comunidad de Madrid establece para la Región, 7 clases agrológicas (de la 2 a la 8) en función de su capacidad de uso agrario y resistencia a la degradación. Tal y como se observa en la imagen que se adjunta a continuación en el ámbito de la Modificación Puntual nos encontramos con la clase 9, correspondientes a zonas urbanas, vías de comunicación y resto de coberturas artificiales.

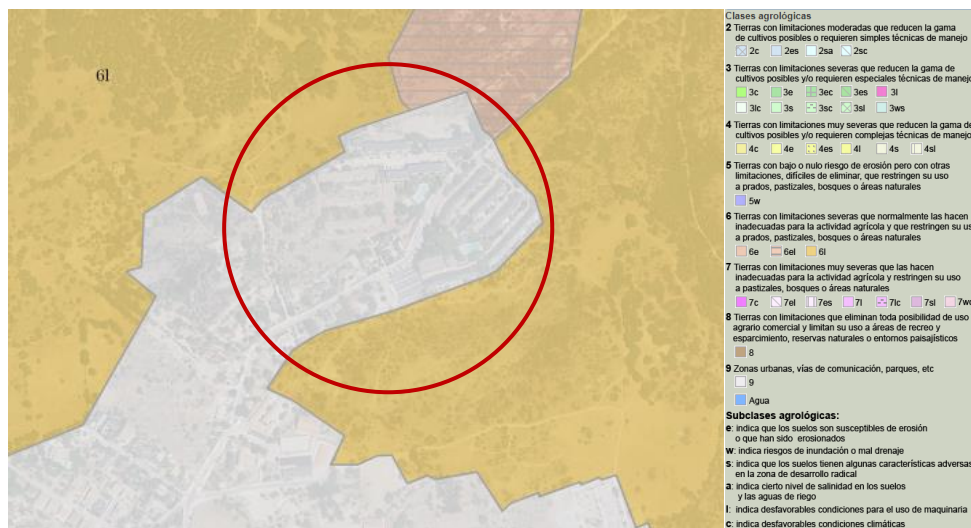


Figura 6: Clases agrológicas en el ámbito de la Modificación Puntual. Fuente: (Sistema de Información Territorial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

2.2.5. Hidrología.

Con respecto a la hidrología, en el ámbito de la Modificación Puntual no se sitúa ningún curso de agua superficial de carácter temporal o permanente, así como tampoco ningún recurso hídrico subterráneo.

Con respecto a las zonas protegidas en relación con el medio acuático, según la información disponible en el sistema de información geográfica de la Confederación Hidrográfica del Tago, se localizan varios enclaves dentro del término municipal de Hoyo de Manzanares que estén incluidos en el Registro de Zonas Protegidas de la Demarcación pero que no afectan al ámbito de la Modificación Puntual. Estos enclaves son la zona de abastecimiento “ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA CONSERV CIUDAD PARQUELAGOS” que se corresponde con una zona protegida de captación de agua para consumo humano, las “Charcas de los Camorchos” que se corresponden con una zona húmeda protegida.

2.2.6. Vegetación.

Con relación a la vegetación, el ámbito de la Modificación Puntual puede considerarse incluido en el piso bioclimático supramediterráneo inferior, donde la vegetación potencial es el encinar y en la parte superior el robledal.

En el ámbito de la Modificación Puntual, parte está urbanizado por lo que la vegetación existente es la propia de la urbanización, y en la parte no urbanizada la vegetación existente es la propia de la zona, en los sitios que no se encuentran antropizados.

Según los datos del SIT del plano de vegetación y usos del año 2006, el ámbito de la Modificación Puntual se encuentra en una zona urbanizada.

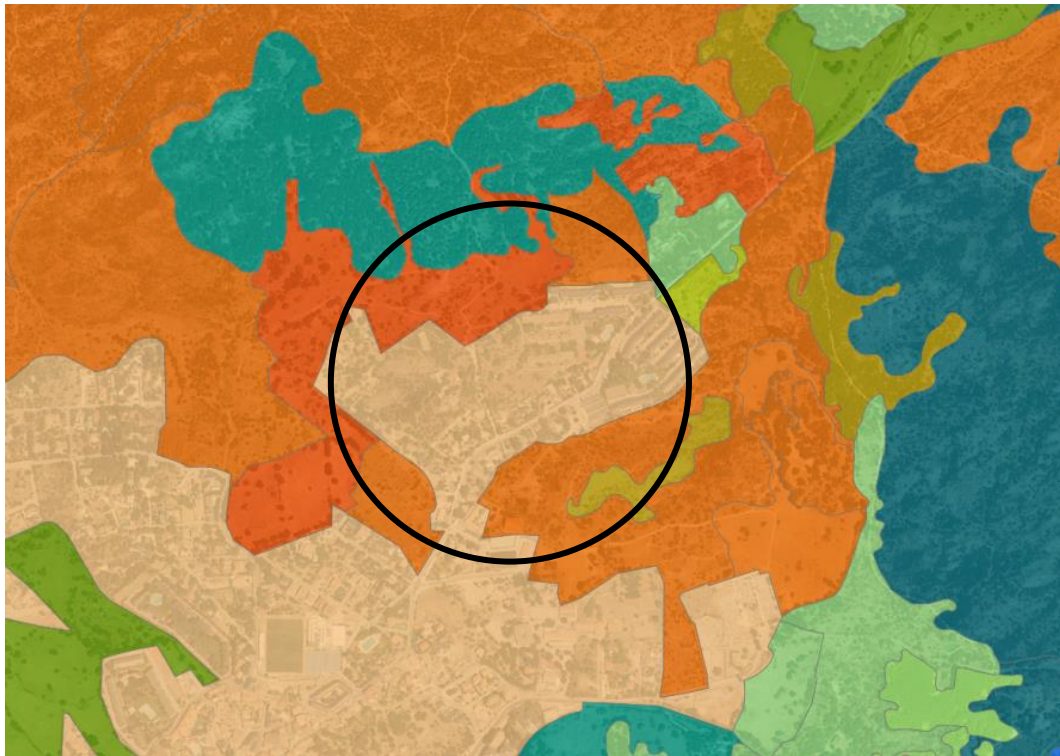


Figura 7: Vegetación y usos (2006) en el ámbito de la Modificación Puntual. Fuente: SIT de la Comunidad de Madrid.

2.2.7. Fauna.

En el ámbito de la Modificación Puntual no se identifica ningún tipo de fauna especial, además en la zona no se observa la presencia de ningún hábitat según el Atlas de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España.

2.2.8. Paisaje.

Con respecto a la calidad paisajística el ámbito de la Modificación Puntual presenta una calidad paisajística alta con las siguientes características.

CDID	112
CD_UNIDAD	M09
CD_SUBUNIDAD	M09a
DS_UNIDAD	SIERRA DE HOYO DE MANZANARES
DS_SUBUNIDAD	HOYO DE MANZANARES
DS_CUENCA	MANZANARES
IT_CAL_ALTITUD	Media-Alta
IT_CAL_AGUA	Baja
IT_CAL_FISIO	Media-Baja
IT_CAL_TOTAL	Alta
IT_CAL_VEGE	Alta
IT_CAL_VEGE_SU	Alta
IT_CULTURAL	No
IT_CAL_SIN_RA	Alta

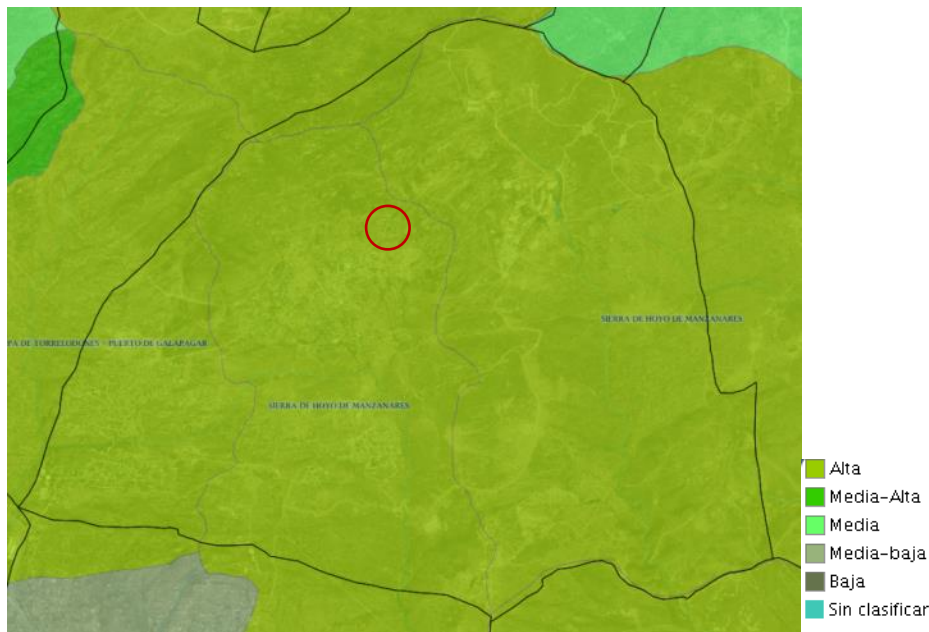


Figura 8: Calidad visual del paisaje en Hoyo de Manzanares y ámbito de la Modificación Puntual. Fuente: Visor de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Con respecto a la fragilidad paisajística, la zona del ámbito de la Modificación Puntual presenta una fragilidad paisajística media-alta con las siguientes características.

M09 - SIERRA DE HOYO DE MANZANARES			
M09a - HOYO DE MANZANARES			
Cuenca MANZANARES			
Fragilidad	Media-Alta	Biofísicos	Media-Baja
Sociocultural	Media-Alta	Visibilidad	Media-Alta

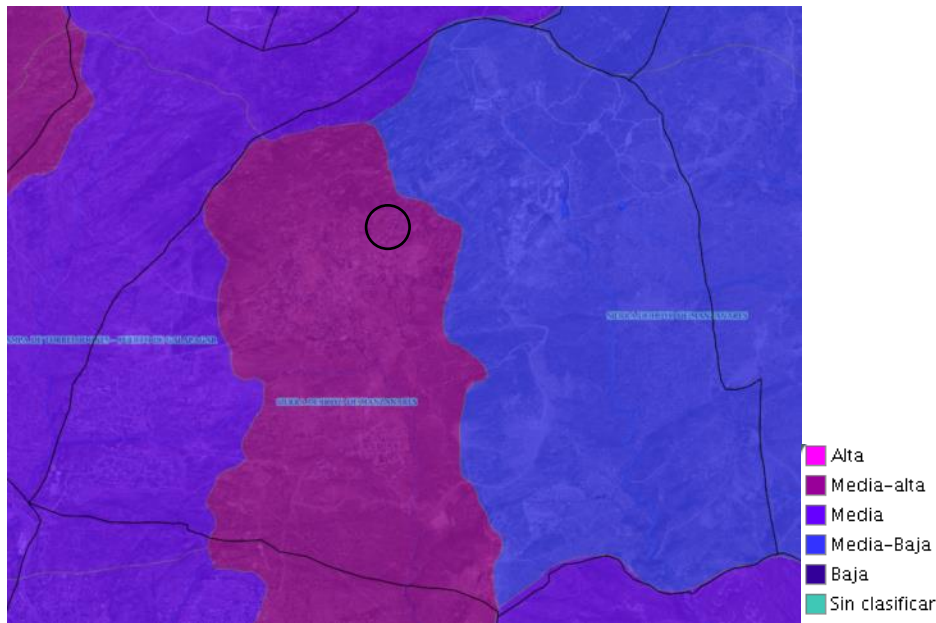


Figura 9: Fragilidad visual del paisaje en Hoyo de Manzanares y ámbito de la Modificación Puntual. Fuente: Visor de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

2.2.9. Espacios protegidos.

En cuanto a los montes de utilidad pública, montes preservados, vías pecuarias, embalses y humedales, no se delimita ninguno de estos elementos en el ámbito de la Modificación Puntual.

El ámbito de la Modificación Puntual se ubica en el Parque Regional Cuenca Alta del Manzanares y con respecto a la zonificación del mismo, el mismo se incluye en la zona P “Áreas a ordenar por Planeamiento Urbanístico” que se corresponde con una zona de casco urbano, en el que se permite el crecimiento racional de los municipios y que se rigen por el planeamiento urbanístico del municipio.

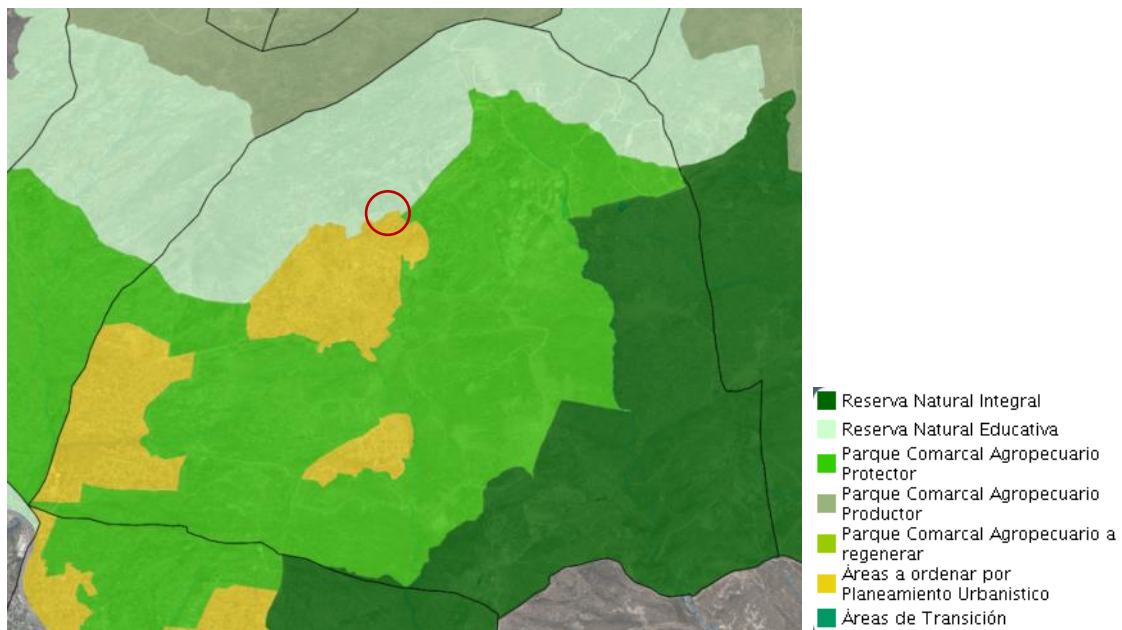


Figura 10: Zonificación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares en Hoyo de Manzanares y en el ámbito de la Modificación Puntual. Fuente: Visor de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Con respecto a la Red Natura 2000, el ámbito de la Modificación Puntual se encuentra en el LIC/ZEC Cuenca del río Manzanares (ES3110004).

El ámbito de la Modificación Puntual se ubica en la Reserva de la Biosfera de la Cuenca Alta del río Manzanares que en cuanto a la zonificación se encuentra en la zona de transición, que es una zona donde se fomentan y practican formas de utilización sostenible de los recursos.

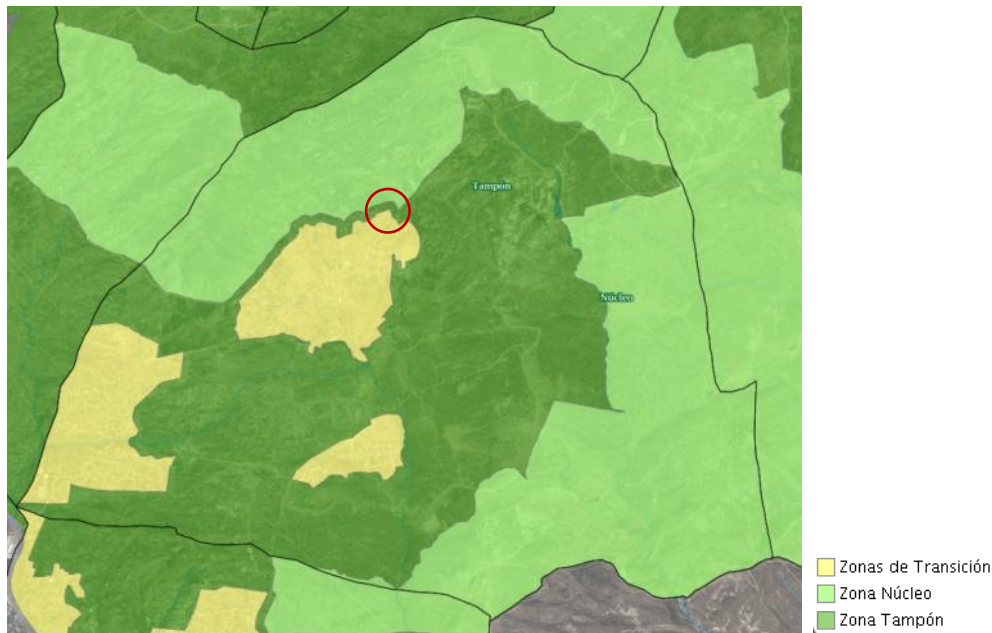


Figura 11: Zonificación de la de la Reserva de la Biosfera de las Cuencas Altas de los Ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama en el término municipal de Hoyo de Manzanares y en el ámbito de la Modificación Puntual. Fuente: Visor de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

2.3. CONDICIONES DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto de modificación puntual son los correspondientes a la unidad de ejecución UA-1 “Macazaga” de las NNSS de Hoyo de Manzanares. Se localiza, como hemos en la zona noreste del término municipal y del núcleo principal Hoyo de Manzanares.

Los suelos objeto de la modificación puntual conforman una la trama urbana consolidada, contando con parcelas urbanas, edificaciones y red viaria, tal como puede comprobarse en las imágenes anteriormente expuestas en el documento, precisándose más adelante la urbanización, eximiciones, usos e instalaciones existentes que conforman dicha trama. Los linderos son los siguientes:

- Al norte con fincas rústicas de uso agrícola y forestal que se corresponde con suelo no urbanizable de protección.
- Al sur con el camino Manzanares y con la urbanización de viviendas unifamiliares.
- Al este con fincas rústicas de uso agrícola y forestal que se corresponde con suelo no urbanizable de protección y alguna edificación aislada.
- Al oeste con fincas rústicas de uso agrícola y forestal que se corresponde con el ámbito del Sector-46 así como con una urbanización de viviendas unifamiliares.

La superficie del ámbito difiere según las fuentes consultadas. En la ficha del UA-1 de las NNSS, la superficie reflejada es de 40.300 m² pero en el levantamiento topográfico realizado, la superficie asciende a 42.697 m². En la modificación tramitada se modifica la superficie y se toma como válida la del levantamiento topográfico.

La zona este de dicho ámbito UA-1 delimitado por las NNSS está ocupada por edificaciones residenciales colectivas así como por las instalaciones dedicadas a las instalaciones de uso comunitario y viario, contando con todos los servicios, urbanizada y con edificación consolidadas.



Figura 12: Zona edificada y urbanizada del ámbito. Fuente: Elaboración Propia.

2.3.1. Infraestructuras.

A continuación se describen de forma simplificada las infraestructuras existentes en la zona, considerada en el planeamiento actual como suelo urbano consolidado conforme a lo establecido por el art. 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, con condición de solar apto para la edificación y construcción (con ella actualmente consolidada de hecho en una parte del ámbito), bastante urbanizados, cuentan con:

- Pavimentado de calzadas.
- Solado y encintado de aceras de las vías urbanas municipales a que dan frente.
- Servicio de agua.
- Evacuación de aguas residuales.

- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Todo ello conectado a las correspondientes redes públicas.

2.3.1.1. Abastecimiento y saneamiento.

La red de abastecimiento y saneamiento para el ámbito de actuación de la Modificación Puntual discurre por el Camino de Manzanares.



Figura 13: Red de abastecimiento que da servicio al ámbito de la Modificación Puntual (Unidad de Actuación UA-1).



Figura 14: Red de saneamiento que da servicio al ámbito de la Modificación Puntual (Unidad de Actuación UA-1).

2.3.1.2. Electricidad e iluminación.

La red eléctrica para el ámbito de actuación de la Modificación Puntual discurre por el Camino de Manzanares.



Figura 15: Red de electricidad que da servicio al ámbito de la Modificación Puntual (Unidad de Actuación UA-1).

El alumbrado público discurre por el Camino de Manzanares así como por el vial interno dentro del ámbito de actuación ya existente.

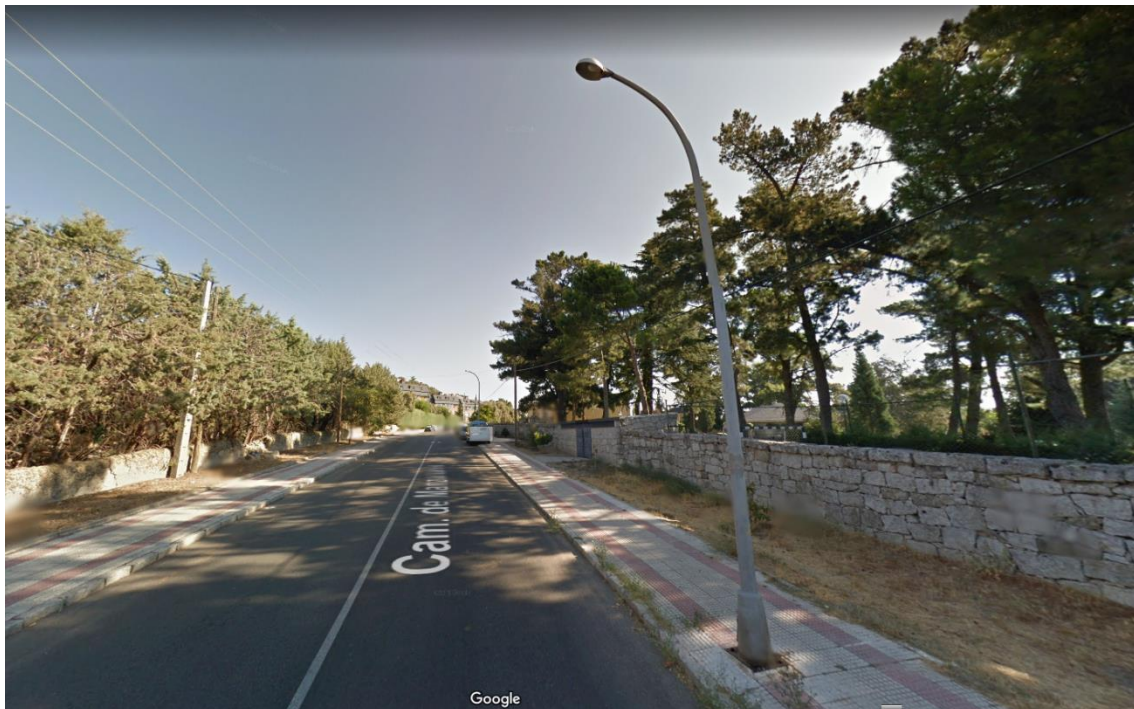




Figura 16: Alumbrado público en las inmediaciones del ámbito de la Modificación Puntual (Unidad de Actuación UA-1). Fuente: Google Maps.

2.3.1.3. Acceso por viario público.

El camino de Manzanares, es el acceso principal al ámbito de actuación de la Modificación Puntual por viario público en su zona sur. Por su lado oeste, la Calle las Viñas da acceso al ámbito por viario público, aunque es una calle sin asfaltar. Existe además una calle sin nombre perpendicular al camino Manzanares que da acceso a la zona central del ámbito de la Modificación Puntual y que también se encuentra sin asfaltar.

Cabe mencionar que la zona este del ámbito UA-1 se encuentra urbanizado y con edificaciones, y cuenta con un vial interior correspondiente a la cesión viaria de la ficha del ámbito de las NNSS de Hoyo de Manzanares.

A continuación se aporta recorrido fotográfico de dicho acceso.



Figura 17: Posición de las imágenes sobre foto aérea del PNOA. Fuente: (Elaboración Propia).



Figura 18: Foto 1. Fuente: Google Maps.



Figura 19: Foto 2. Fuente: Google Maps.

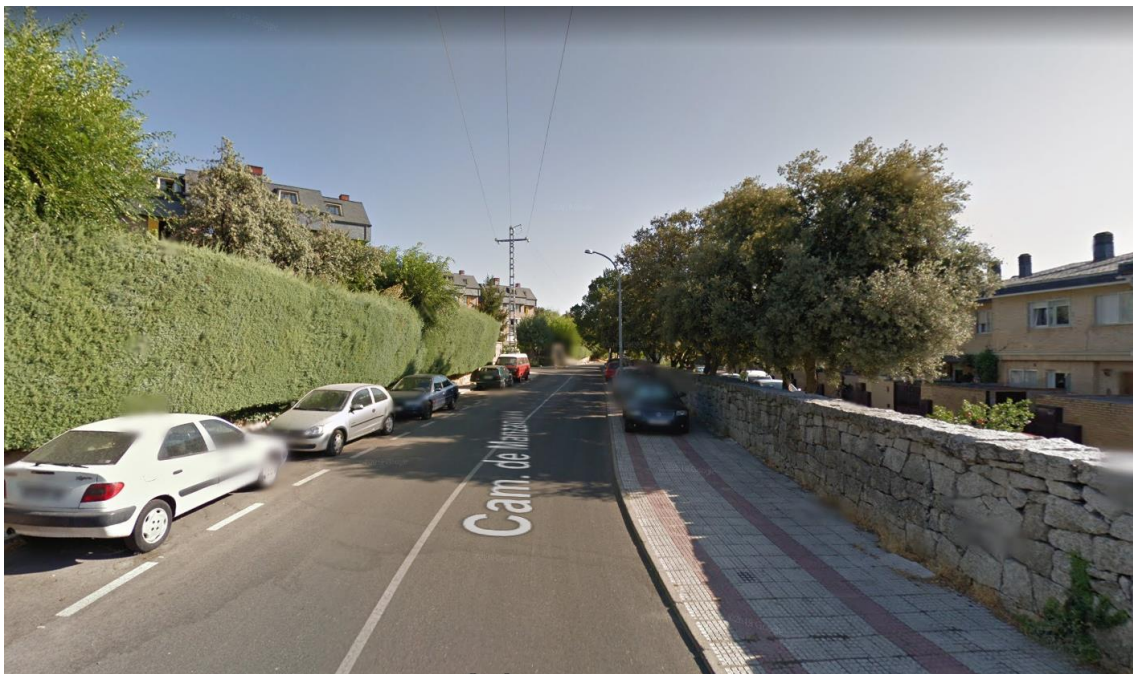


Figura 20: Foto 3. Fuente: Google Maps.



Figura 21: Foto 4. Fuente: Google Maps.



Figura 22: Foto 5. Fuente: Google Maps.

CAPÍTULO 3 . MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La conveniencia y oportunidad de acometer la presente Modificación Puntual de las NNSS de Hoyo de Manzanares se basa en los siguientes motivos:

- Adecuar la delimitación del suelo urbano, concretamente del ámbito UA-1 en términos que responden a la realidad del mismo, ya que la superficie de las NNSS no se corresponde con la superficie real del ámbito.
- Mantener las cesiones de suelo de Red Local de Equipamientos y Zonas Verdes de la actual ficha de las NNSS.
- Dar amparo legal a la nueva ordenación y por otro lado a las edificaciones existentes respecto de la altura mediante la redacción de una nueva ordenanza especial para el ámbito UA-1.
- Finalizar las edificaciones que a día de hoy se encuentran en una fase de estructura y que ya llevan durante un largo periodo de tiempo en la misma situación, generando un impacto visual considerable, así como descontento con los agentes sociales del ayuntamiento. A la vez que se posibilita la creación de varias viviendas en el municipio.

3.2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL DE LA MODIFICACIÓN.

Se adjunta en el expediente un informe emitido por el ayuntamiento justificando el interés general de esta Modificación Puntual.

3.3. COMPARATIVA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

En conclusión, a todo lo justificado anteriormente, se hace una síntesis de la modificación, adjuntando a continuación unos cuadros comparativos de superficies de las Normas Subsidiarias Vigentes y la MP Propuesta:

PLANEAMIENTO VIGENTE NNSS DE HOYO DE MANZANARES									
Ámbito	Superficie	Clasificación	Calificación	Nº máximo de viviendas	Zona de ordenanza	Edificabilidad máxima	Superficie de cesión		
							Red viaria	Verde público	Equipamiento
UA-1 Macazaga	40.300 m ²	Suelo Urbano	Residencial Multifamiliar	85	RM-1	0,7	700 m ²	11.620 m ²	7.260 m ²

PLANEAMIENTO PROPUESTO MODIFICACIÓN PUNTUAL									
Ámbito	Superficie	Clasificación	Calificación	Nº máximo de viviendas	Zona de ordenanza	Edificabilidad máxima	Superficie de cesión		
							Red viaria	Verde público	Equipamiento
UA-1 Macazaga	42.697 m ²	Suelo Urbano	Residencial Multifamiliar	165	RM-1A (creada para este ámbito concreto)	0,9	700 m ²	11.620 m ²	7.260 m ²

Figura 23: Comparativa de las NNSS y el planeamiento propuesto en la Modificación Puntual. Fuente: Elaboración Propia.

Reciente medición de los ámbitos sobre cartografía catastral actualizada, ha derivado en la variación de la superficie con respecto a las superficies reflejadas en las NNSS. La totalidad del ámbito tiene una superficie de 42.697 m², que supone un incremento de superficie de un 5,95% sobre las cuantificaciones originales.

La presente modificación incluye la ordenación pormenorizada del ámbito del UA-1 resultante, contemplando el mantenimiento de la ordenación de la zona urbanizada así como las superficies de cesión incluidas en la ficha de las NNSS que se corresponden con red viaria (700 m²), verde público (11.620 m²) y equipamiento (7.260 m²), aunque estos dos últimos verán modificada su ubicación.

Con respecto a las cesiones es importante indicar en este punto que la LSCM en su artículo 36, determinaciones sobre las redes públicas, concretamente en el punto 6 del mismo regula los **estándares del sistema de redes locales** respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución.

“Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas

[...]

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*
- b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.*
- c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.*
- d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:*
 - 1. Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.*
 - 2. Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las Ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.*
- e) Los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla.*

f) *En suelo urbano, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello. Dicho deber se cumplirá en el momento de otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad.*

g) *Las medidas compensatorias recogidas en el artículo 67.2 podrán ser materializadas según lo expuesto en el párrafo anterior.*

[...]"

Con respecto a este tema, uno de los objetivos de la Modificación Puntual es mantener las superficies de cesión de la ficha de las NNSS, lo que analizando el artículo anterior de la LSM con respecto a los mínimos legales, las superficies que se proponen en la presente Modificación son mayores a las exigidas por la Ley, y en algún caso mayores a las de la ficha de las anteriores NNSS tal y como se comprueba en la siguiente tabla:

Superficie de cesión	PLANEAMIENTO VIGENTE NNSS DE HOYO DE MANZANARES	PLANEAMIENTO PROPUESTO MODIFICACIÓN PUNTUAL	SUPERFICIE DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	ESTÁNDARES LSCM
TOTALES	19.580 m ²	19.580 m ²	27.185,60 m ² (63,67 % sobre la superficie bruta total)	30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos. Si suponemos una superficie neta del ámbito de 23.117 m ² y una edificabilidad de 0,9 que es la nueva que se va a permitir en la ordenanza RM-1A, tendríamos un máximo de superficie construida de 20.805 m ² por lo que el estándar de la LSCM serían 6.241,5 m ² de superficie de cesión para sistemas locales del ámbito UA-1.
Red viaria	700 m ²	700 m ²	3.938,61 m ² (9,22 % sobre la superficie bruta total)	-
Verde público	11.620 m ²	11.620 m ²	5.025,95 m ² de zona verde pública (y 10.932,02 m ² de espacios verdes privados, lo que hacen un total de 15.957,97 m ² , es decir un 37,37 % sobre la superficie bruta total).	3.120,75 m ²
Equipamiento	7.260 m ²	7.260 m ²	7.289,01 m ² (17,07 % sobre la superficie bruta total)	3.120,75 m ²
Plazas de aparcamiento	-	-	312 plazas de aparcamiento de las cuales 80 van en los garajes de las nuevas edificaciones y el resto en el exterior.	Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. Por lo que teniendo un máximo de 20.805 m ² edificables el estándar para las plazas de aparcamiento serían 312 plazas.

Superficie Bruta	40.300 m ²	42.697 m ²
Superficie Neta	20.720 m ²	23.117 m ²

Figura 24: Comparativa superficies de cesión de las NNSS de Hoyo de Manzanares, el planeamiento propuesto por la Modificación Puntual, la superficie real propuesta en la ordenación detallada y la LSCM. Fuente: Elaboración Propia.

Indicar que la superficie de verde público se contabiliza también la superficie de verde privado ya que el apartado e) del artículo 36 se indica que los estándares de espacios libres arbolados no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. Por lo que se entiende que las zonas verdes privadas computan como verde público.

3.4. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Se trata de una Modificación Puntual de las NNSS vigentes de Hoyo de Manzanares que no varía la clasificación del suelo, lo que sí varía es la delimitación del ámbito UA-1 así como la ordenación y determinaciones del mismo.

La superficie afectada por esta modificación es de 42.697 m² de suelo, que corresponde con la reciente medición efectuada sobre base cartográfica catastral de la delimitación del UA-1 de las NNSS y que difiere cuantitativamente de la reflejada en el documento de dichas Normas Subsidiarias, así como gráficamente.

Por lo que en la Modificación Puntual se modifican los límites del UA-1 de las NNSS, aumentando 2.397 m² la superficie del ámbito para adecuarla a la realidad.

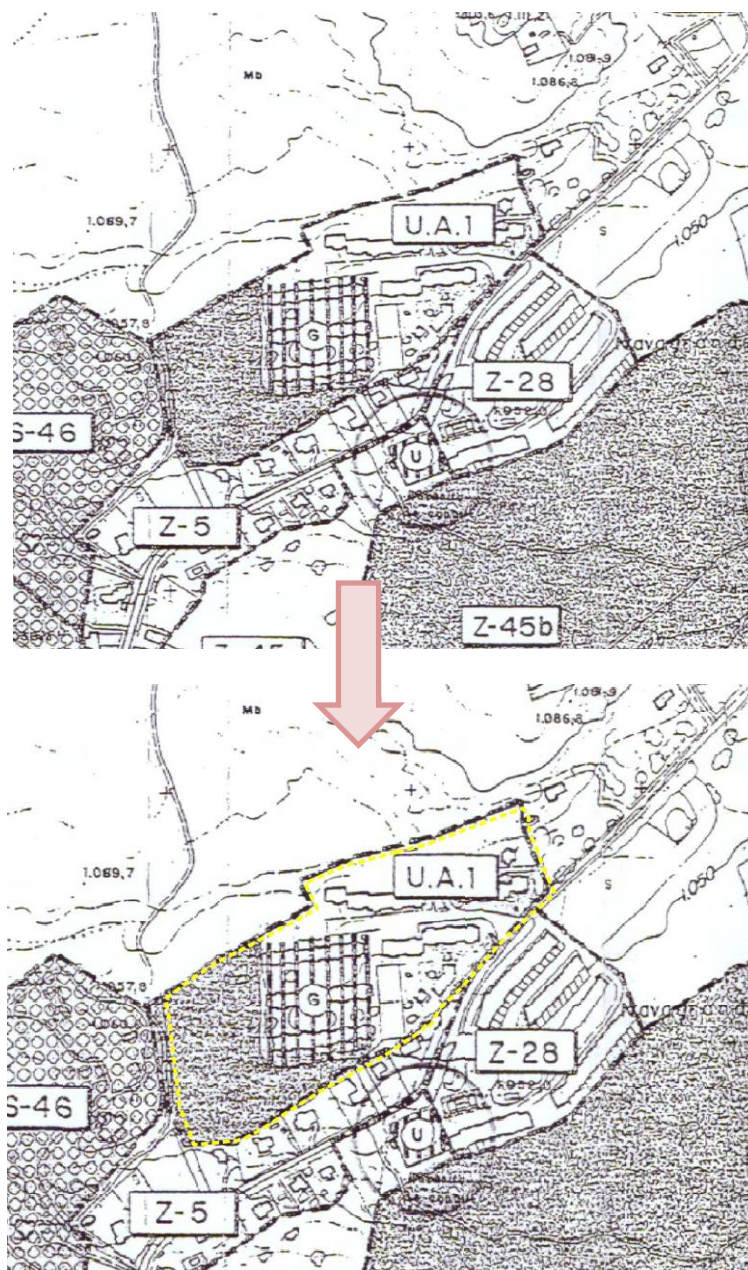
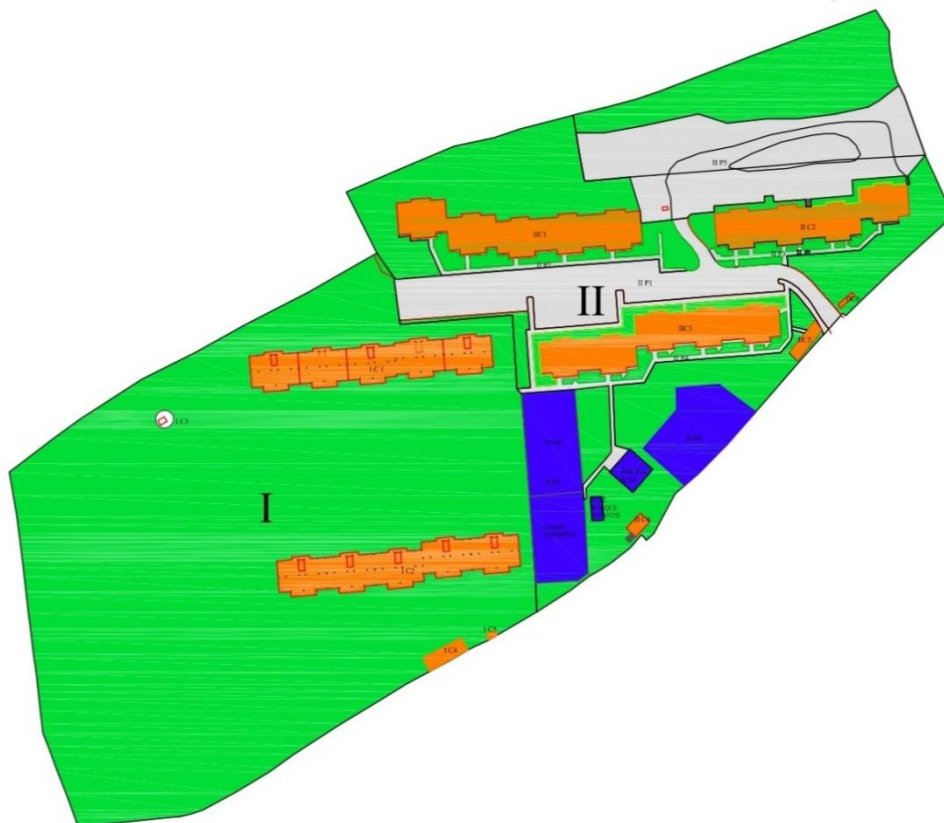


Figura 25: Comparativa de las superficies del ámbito de la UA-1. Fuente: Elaboración Propia.

El estado actual del ámbito de actuación de la Modificación Puntual es la siguiente:



Figura 26: Estado actual del ámbito de actuación UA-1. Fuente: Elaboración Propia.



I		
Superficie total 23050 m2		
Referencia Catastral 3982901VK2938S0001RA		
CONSTRUCCIÓN		
I C1	EDIFICIO CONST	976.64
I C2	EDIFICIO CONST	977.90
I C3	DEPÓSITO	27.00
I C4	CASETA	72.90
I C5	CASETA	6.70
TOTAL m2		2061.14
VIALES		
TOTAL m2		0
ZONAS DEPORTIVAS		
TOTAL m2		0
ZONAS VERDES		
TOTAL m2		20988.83

II		
Superficie total 19647 m2		
Referencia Catastral 3982902VK2938S0001DA		
Referencia Catastral 3982906VK2938S0001EA		
CONSTRUCCIÓN		
II C1	EDIFICIO	993.17
II C2	EDIFICIO	788.76
II C3	EDIFICIO	984.04
II C4	CASETA	29.46
II C5	CASETA	51.71
II C6	CASETA	9.19
TOTAL m2		2856.33
VIALES		
II P1	RODADO	2018.16
II P2	PEATONAL	242.66
II P3	PEATONAL	165.77
II P4	PEATONAL	632.67
II P5	RODADO SIN PAVIMENTAR	3041.72
TOTAL m2		6100.98
ZONAS DEPORTIVAS		
II D1	PISTA DEPORTIVA	1161.95
II D2	PARQUE INFANTIL	32.18
II D3	PISCINA PEQUEÑA	107.88
II D4	PISCINA GRANDE	687.50
TOTAL m2		1989.51
ZONAS VERDES		
TOTAL m2		8700.089

Figura 27: Cuadro de superficies del estado actual del ámbito de actuación UA-1. Fuente: Elaboración Propia.

Tras el análisis de las alternativas propuestas en el apartado 3.2 del Documento Ambiental Estratégico y se llega a la conclusión de que la alternativa ambientalmente viable es la alternativa 2 que modifica la delimitación del ámbito de la UA-1 para adecuarla a la realidad existente, teniendo una superficie de 42.697 m² modificando algunas de las determinaciones destacando las siguientes:

- Mantenimiento de las superficies de cesión de redes locales.
- Incremento en el número de viviendas, de las 85 de las NNSS a 165 materializadas en tres nuevos bloques de viviendas.
- Modificación de la ordenanza de aplicación, creando una nueva ordenanza la RM-1A para dar cabida a la nueva ordenación. Dentro de los datos que se modificarían serían la edificabilidad que pasaría a ser 1,00 y la altura máxima que pasaría a ser B+III, es decir 4 plantas y 15 metros de altura.

La justificación de estos datos viene derivada de lo siguiente:

- La superficie real del ámbito UA-1 es de 42.697 m².
- Las superficies de cesión de redes locales serían 700 m² para red viaria, 11.620 m² para zona verde y 7.260 m² para equipamiento, es decir se mantendrían las de la ficha de las NNSS pero en la realidad la propuesta de ordenación pormenorizada propone mayor superficie para la cesión de redes locales tal y como se comenta en apartados anteriores.
- Para poder materializar el número de viviendas propuesto sería necesario aumentar a 1,00 la edificabilidad del ámbito y cambiar algunos parámetros de la ordenanza por lo que se crea la ordenanza RM-1A la cual se describe a continuación.

Tal y como se comenta, para poder llevar a cabo la alternativa 2 es necesario modificar la ordenanza de aplicación en el ámbito UA-1 por lo que se crea una Ordenanza concreta para este ámbito la RM-1A que tiene como base la original que era de aplicación en el ámbito UA-1.

Redacción original de la Normativa con respecto a la ordenanza de aplicación:

“6.1.4. Zona II. Residencial Multifamiliar.”

Definición: *Corresponde a las zonas residenciales edificadas o sin edificar, que constituyen la extensión del núcleo primitivo, de carácter residencial multifamiliar.*

Zona de aplicación: *La definida en los planos 4ª (Régimen Urbanístico u Delimitación de Zonas y Sectores y zonas verdes del Núcleo de Hoyo de Manzanares, escala 1:5000.*

Tipología edificatoria: *Se establecen las siguientes tipologías:*

II.1. Multifamiliar Suburbano (RM-1).

II.2. Multifamiliar Urbano de Media Densidad (RM-2)

II.3 Multifamiliar Urbano de Alta Densidad (RM-4)

Todas ellas responderán a edificación abierta, es decir, a edificación en bloques aislados, sin patios cerrados; aislados apareados, sin patios cerrados; bloques en H y aislados con patios cerrados, quedando todos separados por espacios libres ajardinados.

Alineaciones y Rasantes: *Serán las definidas en los planos 6a (Red Viaria, y Alineaciones exteriores del Núcleo de Hoyo de Manzanares escala 1:1000). No podrán variarse las determinaciones de dicho plano, a no ser que se tramite y apruebe el correspondiente Estudio de Detalle.*

Condiciones de aprovechamiento: *para cada uno de los tipos indicados anteriormente, se establecen las condiciones de aprovechamiento y volumen que se expresan en el cuadro siguiente:*

	Ocupación máxima de parcela	Edificabilidad máxima m ² /m ²	Altura máxima
Suburbano	20 %	0,7	3p. (10 m.)
Urbana Media Densidad	25 %	0,9	3p. (10 m.)
Urbana Alta Densidad	35 %	1,0	3p. (10 m.)

La altura libre de planta baja será como mínimo de 2,50 m. y la altura de pisos de 2,50 m. de luz, para uso de viviendas. Para uso comercial será de 3,00 m.

Condiciones de uso:

Uso dominante: *vivienda multifamiliar en bloque abierto.*

Uso obligatorio: *1 plaza de estacionamiento por cada vivienda o por cada 100 m² de superficie construida destinada a este u otros usos. El resto de la superficie no afectada por edificación o viario interior será destinado a espacios libres ajardinados o deportivos.*

Usos permitidos:

- *Garajes y servicios de transporte: categoría 2, 3 y 4.*
- *Artesanía: categoría 1.*

- Comercio, servicios y oficinas: categorías 1, 2, 3, 4, 5 y 6.
- Educativo y cultural: categorías 1 y 5.
- Religioso: categorías 2 y 3.
- Hotelero: categorías 3 y 4.
- Sanitario: categorías 3 y 4.
- Espectáculos: categorías 1, 2 y 3.
- Deportivo: categorías 2, 3 y 4.
- Zonas verdes: todas las categorías.

Usos prohibidos: Serán todos los no especificados anteriormente.

Condiciones estéticas: La edificación se adaptará a las características de edificaciones similares existentes, en cuanto se refiere a materiales y colores del revestimiento exterior, tipo y material de cubierta y composición de fachadas.

Los proyectos que se presenten para petición de licencias de obras serán propuestas que a efectos estéticos estudiarán los Servicios Técnicos para ver su idoneidad, indicando éstos las modificaciones a introducir si fuera necesario.”

Nueva redacción de la Normativa con respecto a la ordenanza de aplicación:

“6.1.4. Zona II. Residencial Multifamiliar.

Definición: Corresponde a las zonas residenciales edificadas o sin edificar, que constituyen la extensión del núcleo primitivo, de carácter residencial multifamiliar.

Zona de aplicación: La definida en los planos 4ª (Régimen Urbanístico u Delimitación de Zonas y Sectores y zonas verdes del Núcleo de Hoyo de Manzanares, escala 1:5000.

Tipología edificatoria: Se establecen las siguientes tipologías:

II.1. Multifamiliar Suburbano (RM-1).

II.1.A Multifamiliar Suburbano para la Unidad de Actuación UA-1 (RM-1A).

II.2. Multifamiliar Urbano de Media Densidad (RM-2)

II.3 Multifamiliar Urbano de Alta Densidad (RM-4)

Todas ellas responderán a edificación abierta, es decir, a edificación en bloques aislados, sin patios cerrados; aislados apareados, sin patios cerrados; bloques en H y aislados con patios cerrados, quedando todos separados por espacios libres ajardinados.

Alineaciones y Rasantes: Serán las definidas en los planos 6a (Red Viaria, y Alineaciones exteriores del Núcleo de Hoyo de Manzanares escala 1:1000). No podrán variarse las determinaciones de dicho plano, a no ser que se tramite y apruebe el correspondiente Estudio de Detalle.

Condiciones de aprovechamiento: para cada uno de los tipos indicados anteriormente, se establecen las condiciones de aprovechamiento y volumen que se expresan en el cuadro siguiente:

	Ocupación máxima de parcela	Edificabilidad máxima m ² /m ²	Altura máxima
Suburbano	20 %	0,7	3p. (10 m.)
Suburbano UA-1	20 %	1,0	4p. (15 m.)*
Urbana Media Densidad	25 %	0,9	3p. (10 m.)
Urbana Alta Densidad	35 %	1,0	3p. (10 m.)

La altura libre de planta baja será como mínimo de 2,50 m. y la altura de pisos de 2,50 m. de luz, para uso de viviendas. Para uso comercial será de 3,00 m.

*Los 15 metros de altura serán medidos hasta la cara inferior del forjado superior.

Condiciones de uso:

Uso dominante: vivienda multifamiliar en bloque abierto.

Uso obligatorio: 1 plaza de estacionamiento por cada vivienda o por cada 100 m² de superficie construida destinada a este u otros usos. El resto de la superficie no afectada por edificación o viario interior será destinado a espacios libres ajardinados o deportivos.

Usos permitidos:

- Garajes y servicios de transporte: categoría 2, 3 y 4.
- Artesanía: categoría 1.
- Comercio, servicios y oficinas: categorías 1, 2, 3, 4, 5 y 6.
- Educativo y cultural: categorías 1 y 5.
- Religioso: categorías 2 y 3.
- Hotelero: categorías 3 y 4.
- Sanitario: categorías 3 y 4.
- Espectáculos: categorías 1, 2 y 3.
- Deportivo: categorías 2, 3 y 4.
- Zonas verdes: todas las categorías.

Usos prohibidos: Serán todos los no especificados anteriormente.

Condiciones estéticas: la edificación se adaptará a las características de edificaciones similares existentes, en cuanto se refiere a materiales y colores del revestimiento exterior, tipo y material de cubierta y composición de fachadas.

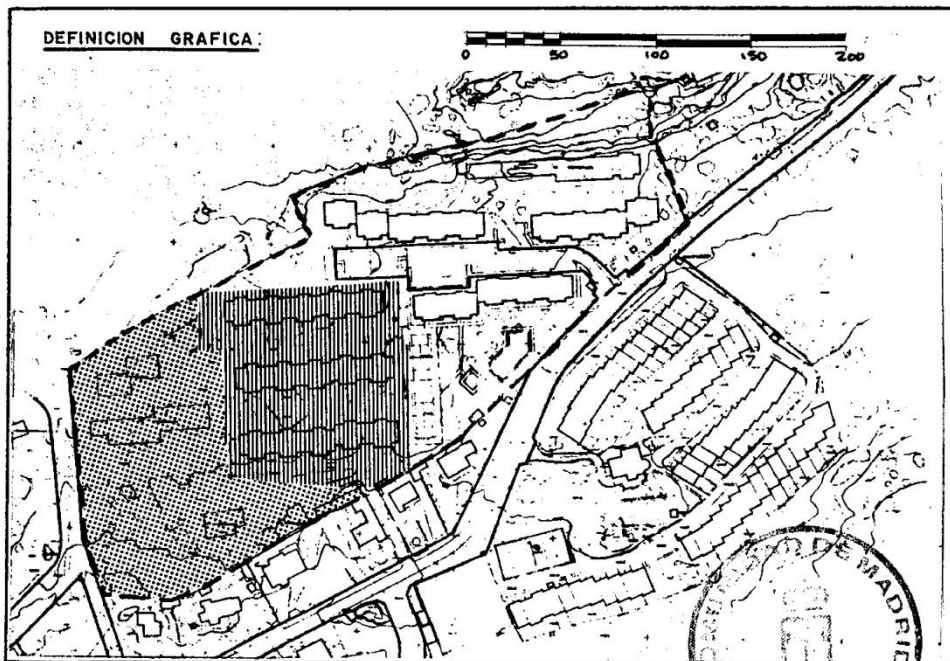
Los proyectos que se presenten para petición de licencias de obras serán propuestas que a efectos estéticos estudiarán los Servicios Técnicos para ver su idoneidad, indicando éstos las modificaciones a introducir si fuera necesario.”

La ficha referente a la Unidad de Actuación UA-1 de las NNSS también se ve modificada.

Ficha de las NNSS:

1 2 0 7 0 9 0 3 4 2 2

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HOYO DE MANZANARES				
DOCUMENTO INFORMANTE FAVORABLE				
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA			UNIDAD DE ACTUACION: UA-1	
EL TECNICO INFORMANTE LOCALIZACION:				
DENOMINACION: MACAZAGA				
SUPERFICIE TOTAL: 40.300 m2				
SUPERFICIE DE CESION	RED VIARIA	VERDE PUBLICO	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL
	700	11.620	7.260	
SUPERFICIE NETA : 20.720		ZONA DE ORDENANZA: RM-1		
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 85		SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION		
CARGAS: CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO				
NECESIDAD DE PLANEAMIENTO PREVIO:				
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:				



OBSERVACIONES:

Nueva ficha de la Modificación Puntal:

AYUNTAMIENTO DE HOYO DE MANZANARES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE HOYO DE MANZANARES Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO UA-1

SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

DOCUMENTO 1.- BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HOYO DE MANZANARES**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA**UNIDAD DE ACTUACIÓN**UA-1****DENOMINACIÓN:** MACAZAGA**SUPERFICIE TOTAL:** 42.697 m²

SUPERFICIE DE CESIÓN	RED VIARIA	VERDE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL
		700	11.620	7.260

SUPERFICIE NETA: 23.117 m²**ZONA DE ORDENANZA:** RM-1A**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:** 165**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** COMPENSACIÓN**CARGAS:** CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO**NECESIDAD DE PLANEAMIENTO PREVIO:****INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:****OBSERVACIONES:**

Con respecto a la ordenación detallada a continuación se adjuntan las imágenes de la misma.



Figura 29: Ordenación detallada del ámbito UA-1 propuesto. Fuente: Elaboración Propia.

3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 69 DE LA LSCM.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid recoge expresamente, en su artículo 69, la posibilidad de alterar cualquier determinación de los Planes, bien mediante revisión de los mismos o bien mediante la modificación puntual de cualquiera de sus elementos, siempre y cuando la naturaleza de esa alteración no suponga un cambio en los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado por dicho Plan.

Todos los cambios y modificaciones que realiza el presente documento sobre las NNSS de Hoyo de Manzanares no suponen un Revisión de estas, dado que:

- Afecta a una superficie inferior al 10% del término municipal (42.697 m²), que es inferior al 10% de la superficie del término municipal de Hoyo de Manzanares.
- No suponen la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal, sino a una pequeña porción del territorio del término.

- El resto de determinaciones estructurantes de las NNSS de Hoyo de Manzanares se mantienen sin alteración.

Por otro lado, la Modificación no comporta una reducción de la superficie destinada a redes públicas, sino todo lo contrario, ya que uno de los objetivos de la Modificación Puntual es mantener las superficies de cesión de los sistemas locales de la actual ficha del ámbito UA-1.

3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA NO INCIDENCIA EN EL MEDIO AMBIENTE.

No se produce ningún tipo de incidencia negativa en el medio ambiente, puesto que la Modificación Puntual no afecta de manera significativa o negativa a zonas con valores ambientales destacados, tal y como se justifica en el Documento Ambiental Estratégico, ni supone ningún incremento significativo en las demandas hídricas o en los caudales de depuración.

Además, el ámbito de la Modificación Puntual cuenta en la actualidad tanto con suministro de agua como con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado del municipio de Hoyo de Manzanares, lo que implica que no será necesaria la ejecución de nuevas infraestructuras.

Por consiguiente, la presente Modificación no comporta ninguna incidencia negativa en el Medio Ambiente por los siguientes motivos:

- Aunque se encuentra dentro del LIC/ZEC Cuenca del río Manzanares (ES3110004), la Reserva de la Biosfera de la Cuenca Alta del río Manzanares y en el Parque Regional Cuenca Alta del Manzanares, se entiende que lo propuesto en la Modificación Puntual es compatible con estos espacios y no afecta de forma significativa o negativa a las mismas.
- Existen infraestructuras suficientes para las nuevas edificaciones y demandas que se implanten, fruto del desarrollo de la Modificación Puntual.
- Se trata de un suelo sin valores paisajísticos, litológicos ni edáficos, al ser un suelo previamente removido y antropizado debido a la ejecución de las estructuras y edificaciones existentes. Además tampoco presenta una fauna o flora especial.

CAPÍTULO 4 . ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

De acuerdo con el Artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre los documentos necesarios para la tramitación de la Modificación Puntual, será necesario:

“(...) b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.”

Asimismo, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana, se establece la necesidad de redactar un Informe de Sostenibilidad Económica (art. 22.5 y art. 24.1.), en el que se pondere el impacto en la Hacienda Pública del Ayuntamiento, afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Se transcribe, parcialmente, el Artículo 22:

“(...) 4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

El presente Informe viene a cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por el que se establece la obligatoriedad de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, así como lo establecido en el Artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, respecto al estudio de viabilidad en el que se justifica la viabilidad en función de las capacidades y posibilidades económicas y financieras.

La presente modificación se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, con el objeto de por un lado redelimitar el suelo urbano, concretamente el del ámbito UA-1 en términos que responden a la realidad del mismo, ya que la superficie de las NNSS no se corresponde con la superficie real del ámbito. Por otro lado la cesión de suelo de Red Local de Equipamientos y Zonas Verdes mediante el mantenimiento de las superficies de cesión de la actual ficha de las NNSS. Otro de los objetivos es dar amparo legal a la nueva ordenación y a las edificaciones existentes respecto de la altura mediante la redacción de una nueva ordenanza especial para el ámbito UA-1. Finalmente finalizar las edificaciones que a día de hoy se encuentran en una fase de estructura y que ya llevan durante un largo periodo de tiempo en la misma situación, generando un impacto visual considerable, así como descontento con los agentes sociales del ayuntamiento.

Las nuevas parcelas residenciales y, por tanto, las viviendas que acogerán, se encontrarían ya en solares con todos los servicios urbanos disponibles, al encontrarse en contacto con un vial público calificado como tal, únicamente es necesario realizar las conexiones. Por lo tanto, los costes de la operación urbanística son nulos para el Ayuntamiento, ya que los gastos de urbanización y promoción de las viviendas, como son el proyecto de parcelación y de ejecución de las mismas, correrían a cargo del promotor.

Volviendo a los términos de la Ley, cabe decir que en cuanto “al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes”, las determinaciones de esta Modificación Puntual no prevén la necesidad de puesta en marcha de ningún nuevo servicio o infraestructura nueva, sino que consiste en la continuidad de servicios e infraestructuras existentes, por lo que la afectación en la Hacienda Pública municipal de la consecución del Plan es nula respecto al planeamiento vigente. En consecuencia, desde el punto de vista económico la presente Modificación Puntual resulta viable, en cuanto a la incidencia nula que supone para las Haciendas Públicas.

Cuantificación de la inversión municipal.

La ejecución de las determinaciones de la presente Modificación Puntual **no implica ninguna inversión por parte del municipio.**

Obtención del aprovechamiento urbanístico.

El Ayuntamiento, en función de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana, debería recibir el suelo libre de cargas correspondiente al porcentaje que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, del incremento de edificabilidad, que se podrá sustituir por la entrega del valor en metálico.

Los suelos que se pretenden destinar a equipamiento y los que se quieren destinar a zonas verdes públicas, serán cedidos al ayuntamiento.

El suelo destinado a equipamiento ocupa una superficie de 7.289,01 m² en donde se podría ejecutar un equipamiento local con una edificabilidad del 0,4 o un equipamiento comarcal con una edificabilidad del 0,5. El suelo destinado a zona verde pública ocupa un espacio de 5.025,95 m².

Situación tras la ejecución de las determinaciones de la Modificación Puntual.

Según la justificación realizada en la presente Modificación Puntual, se prevé un aumento de viviendas en número de 80, con el consiguiente aumento de población, como resultado de las determinaciones de esta Modificación.

Por ello, se prevé un ligero aumento de ingresos y gastos en la Hacienda Pública Municipal en función de la expectativa de impuestos y de gastos derivados de un pequeño aumento poblacional, en un bajo porcentaje que no tendrá incidencia en los presupuestos municipales.

Conclusión

La conclusión final sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual es favorable, ya no existe previsión de ingresos ni de gastos con entidad suficiente para ser considerados derivados de las determinaciones de la Modificación Puntual.

Las principales conclusiones que se desprenden son las siguientes:

- La propuesta **no implica gastos de urbanización para el municipio**, más allá de la finalización de la urbanización actualmente pendiente que realizará el promotor.
- Se prevé el aumento de 80 viviendas y el incremento de población correspondiente, que implicará un aumento de expectativa de impuestos y de gastos derivados, pero con un porcentaje bajo que no tendrá gran incidencia en los presupuestos municipales.
- El balance de ingresos y gastos es tendente a 0.

Por tanto, se concluye que la sostenibilidad y viabilidad económica del plan es “positiva, realista, sostenible y socialmente cohesionada”, bajo las hipótesis consideradas en este documento.

CAPÍTULO 5 . ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL PLANEAMIENTO.**5.1. IMPACTO EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.**

La presente Modificación Puntual que tiene como objetivos:

- Regularizar la delimitación del Suelo Urbano del municipio en esta zona, dado que realidad física y planeamiento general no concuerdan.
- Mantener las superficies de cesión de las zonas verdes, equipamientos y red viaria de las NNSS de Hoyo de Manzanares en la nueva ordenación.
- Poder finalizar las edificaciones que a día de hoy se encuentran en estructura dotando al ámbito de un número de viviendas adecuado para poder llevar a cabo la actuación.
- Redactar una nueva ordenanza para este ámbito UA-1 para poder ejecutar la ordenación propuesta, además de dar amparo legal a las edificaciones ya existentes en cuanto a la altura de las mismas.

Por tanto no causa discriminación alguna por razón de las materias expresadas en el presente apartado. Los proyectos que se ejecuten en el futuro en base a la presente Modificación deberán cumplir, como no podría ser de otra manera lo recogido en la Ley 8/1993, de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Real Decreto Legislativo 1/2013, de derechos de las Personas con discapacidad y de su inclusión Social, así como la Orden VIV 561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

De acuerdo, con lo recogido, en esta modificación puntual, la misma, no se establece, ningún precepto, en la misma, que suponga un impacto negativo, para la accesibilidad.

5.2. IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA.

La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor, modificada por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, regula en su *artículo 22 quinquies*. *Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia:*

“Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia.”

La Ley Orgánica 6/1995, de 28 de marzo, de garantías de los derechos de la infancia, resalta en su artículo 22:

“a) Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.

b) La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro a los mismos.

c) Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos, a los que se dotará de mobiliario urbano adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.

d) La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente.”

5.3. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

La ley 3/2007 de 22 de marzo, de igualdad efectiva de mujeres y hombres, establece, el carácter transversal del principio de igualdad de trato, entre hombres y mujeres.

El artículo 15, mandata a las administraciones públicas, para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas. Con este fin, el artículo 19, establece, la necesidad, de que las disposiciones de especial relevancia, incluyan un informe, sobre su impacto por razón de género. Por su parte el artículo 21.2, extiende el mandato, a las entidades locales y, finalmente, el artículo 31.1, que señala:

“Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas”.

De acuerdo, con lo recogido, en esta modificación puntual, la misma, no se establece, ningún precepto, en la misma, que suponga un impacto negativo, en la mujer.

5.4. IMPACTO SOBRE LA FAMILIA.

La presente Modificación Puntual carece de impacto negativo alguno en la familia, y ha tenido en cuenta y cumple por lo tanto con la Ley 26/2015, de 28 de julio, que modificó la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de la Familias Numerosas.

5.5. IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL.

La comunidad de Madrid, ha legislado en la materia, relacionada, con la identidad de género o expresión de género y protección contra la discriminación, a través de la ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación.

El artículo 45, de esta ley, regula la evaluación del impacto normativo, sobre la identidad de género:

“1. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.”

La comunidad de Madrid, ha legislado, para la protección y no discriminación sexual, a través de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de protección integral contra la LGTBfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.

El artículo 21.2, regula la Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género:

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

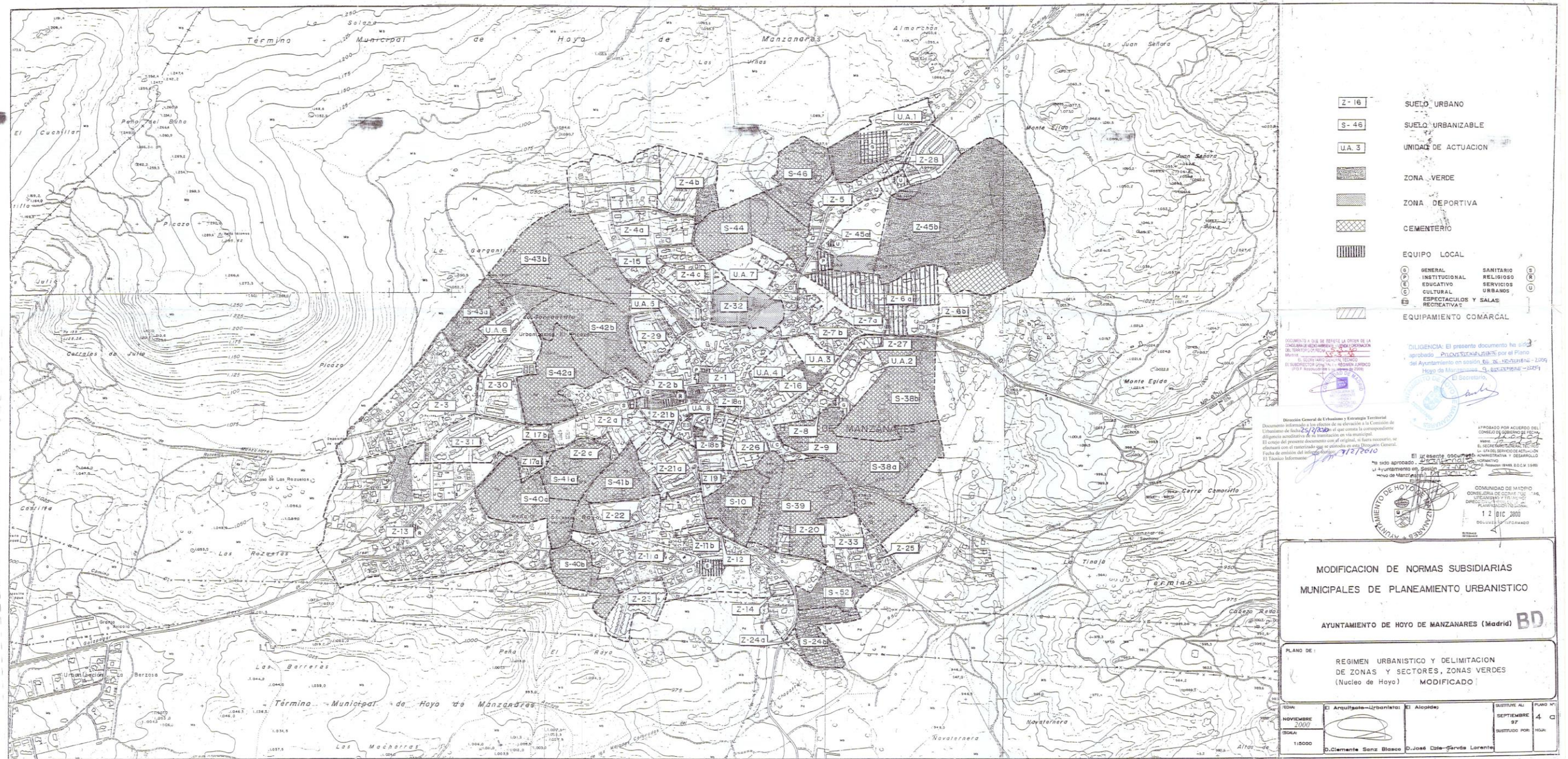
De acuerdo, con lo recogido, en esta Modificación Puntual, la misma, no se establece, ningún precepto, en la misma, que suponga un impacto negativo, en la identidad de género, ni en la orientación sexual.

CAPÍTULO 6 . MODIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE LAS NNSS.

El presente documento modifica las vigentes Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares, a pesar de los antecedentes de planeamiento vigente mencionados con anterioridad en el ámbito delimitado como UA-1, entendiéndose que será ese el planeamiento general del municipio, concretamente, en los siguientes documentos:

6.1. DOCUMENTOS VIGENTES QUE SE MODIFICAN.

6.1.1. Planos de ordenación de las NNSS.

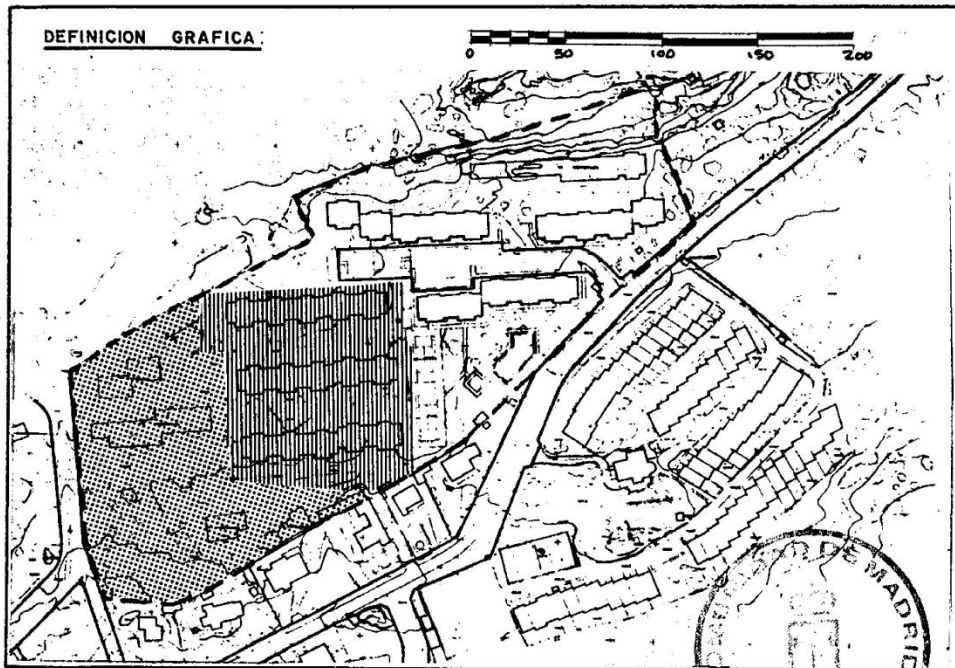


6.1.2. Documento de Normas Urbanísticas. Anexo.

- Ficha del UA-1

1 2 0 7 0 9 0 3 4 2 2

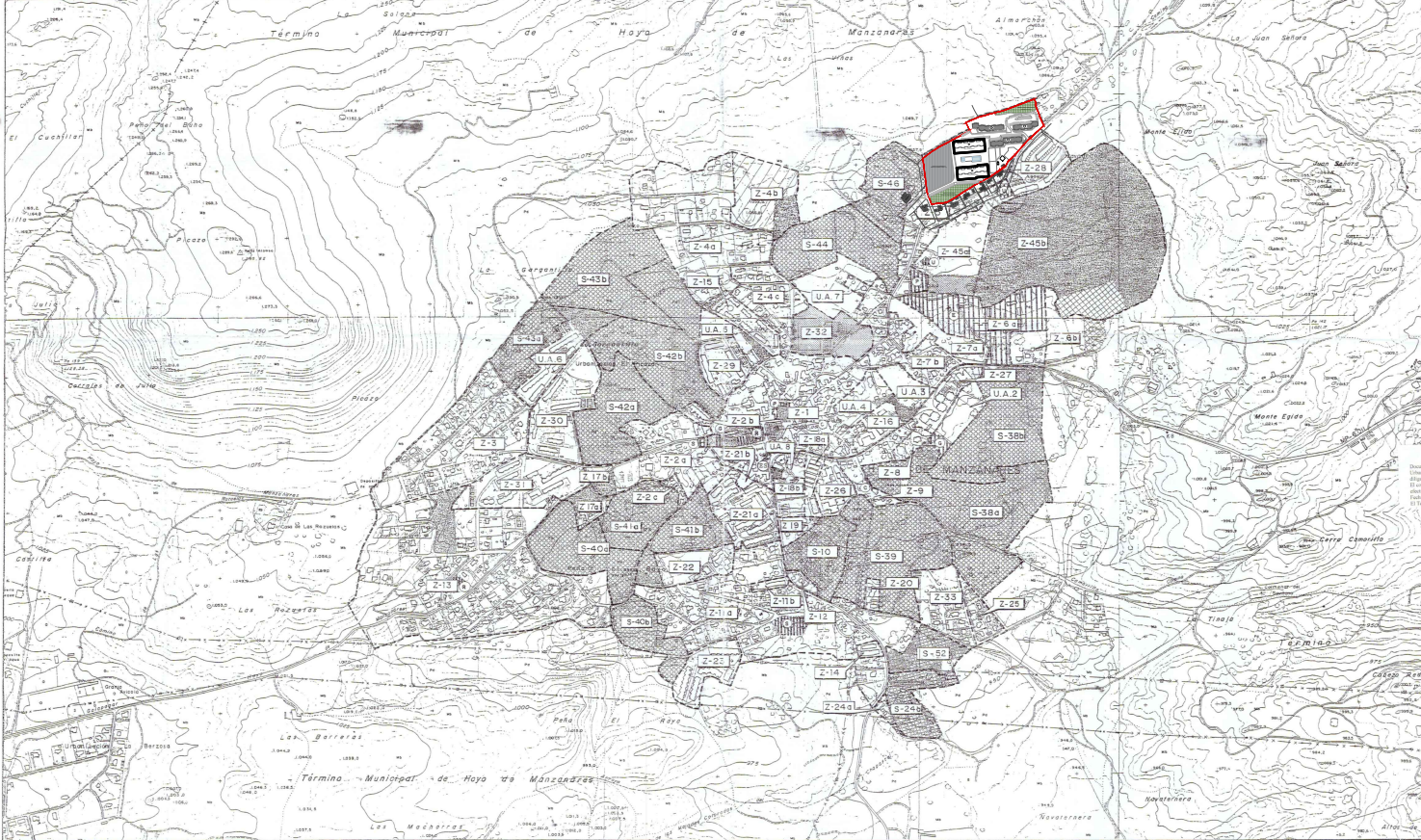
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HOYO DE MANZANARES				
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 5 OCT 1990				
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA				UNIDAD DE ACTUACION
				UA-1
DENOMINACION: MACAZAGA				
EL TECNICO INFORMANTE LOCALIZACION				
SUPERFICIE TOTAL: 40.300 m2				
SUPERFICIE DE CESION	RED VIARIA	VERDE PUBLICO	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL
	700	11.620	7.260	
SUPERFICIE NETA : 20.720		ZONA DE ORDENANZA: RM-1		
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 85		SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION		
CARGAS: CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO				
NECESIDAD DE PLANEAMIENTO PREVIO:				
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:				



OBSERVACIONES:

6.2. DOCUMENTOS MODIFICADOS PROPUESTOS.

6.2.1. Planos de ordenación de las NNSS.



- Z-16 SUELO URBANO
- S-46 SUELO URBANIZABLE
- UA-3 UNIDAD DE ACTUACION
- ZONA VERDE
- ZONA DEPORTIVA
- CEMENTERIO
- EQUIPO LOCAL
 - GENERAL
 - INSTITUCIONAL
 - EDUCATIVO
 - CULTURAL
 - ESPECTACULOS Y SALAS RECREATIVAS
 - SANITARIO
 - RELIGIOSO
 - SERVICIOS URBANOS
 - RECREATIVOS Y SALAS
- EQUIPAMIENTO COMARCAL

COMUNIDAD DE MADRID: El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares en sesión Pleno de 12 de Septiembre de 2007.

COMUNIDAD DE MADRID: El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares en sesión Pleno de 12 de Septiembre de 2007.

Resolución General de Urbanismo y Energía Territorial

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares en sesión Pleno de 12 de Septiembre de 2007.

COMUNIDAD DE MADRID: El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares en sesión Pleno de 12 de Septiembre de 2007.

MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

AYUNTAMIENTO DE HOYO DE MANZANARES (Madrid) **BD**

PLANO DE: REGIMEN URBANISTICO Y DELIMITACION DE ZONAS Y SECTORES, ZONAS VERDES (Nucleos de Hoyo) MODIFICADO

FECHA: NOVIEMBRE 2007	EL ARQUITECTO-URBANISTA: Alcaraz	FECHA: SEPTIEMBRE 2007	PLANO Nº: 4 C
ESCALA: 1:8000	D. Clemente Sanz Blanco	FECHA: 97	ESCALA: 1:500
	D. José Luis Grande Larrea		

6.2.2. Documento de Normas Urbanísticas. Anexo.

- Ficha del UA-1

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HOYO DE MANZANARES				
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-1	
DENOMINACIÓN: MACAZAGA				
SUPERFICIE TOTAL: 42.697 m ²				
SUPERFICIE DE CESIÓN	RED VIARIA	VERDE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL
	700	11.620	7.260	
SUPERFICIE NETA: 23.117 m ²		ZONA DE ORDENANZA: RM-1A		
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 165		SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN		
CARGAS: CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO				
NECESIDAD DE PLANEAMIENTO PREVIO:				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:				



OBSERVACIONES:

6.3. NUEVOS DOCUMENTOS A INCORPORAR.

6.3.1. Plano de ordenación pormenorizada del ámbito UA-1.



	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO UA-1.	SISTEMAS LOCALES	
	ÁREA DE MOVIMIENTO.		ESPACIO LIBRE PRIVADO (QUE COMPUTA COMO ZONA VERDE DE SISTEMA LOCAL).
	EDIFICACIÓN EXISTENTE EN EL ÁMBITO UA-1.		ZONA VERDE PÚBLICA (CESIÓN).
	ESTRUCTURA INACABADA EXISTENTE.		EQUIPAMIENTO PÚBLICO (CESIÓN).
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.		

EQUIPO REDACTOR

Calixto Escarltz
 C/ Curros Enríquez, 1 - 11ª C.
 Edificio Torre - 32003 Ourense
 Tel. - 988 605 177 / Fax - 988 614 138
 despacho@calixtoescarltz.com
 Representante equipo redactor:

 PATRICIA RESPEÑERA SÁEZ

PLANO: ORDENACIÓN	 AYUNTAMIENTO DE HOYO DE MANZANARES MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE HOYO DE MANZANARES Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO UA-1
HOJA: 1	
ESCALA: 1/1.250	PLANO DE: ORDENACIÓN PORMENORIZADA
FECHA: JUNIO 2022	FASE: SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

6.3.2. Nueva ordenanza RM-1A.

“6.1.4. Zona II. Residencial Multifamiliar.

Definición: *Corresponde a las zonas residenciales edificadas o sin edificar, que constituyen la extensión del núcleo primitivo, de carácter residencial multifamiliar.*

Zona de aplicación: *La definida en los planos 4ª (Régimen Urbanístico u Delimitación de Zonas y Sectores y zonas verdes del Núcleo de Hoyo de Manzanares, escala 1:5000.*

Tipología edificatoria: *Se establecen las siguientes tipologías:*

II.1. Multifamiliar Suburbano (RM-1).

II.1.A Multifamiliar Suburbano para la Unidad de Actuación UA-1 (RM-1A).

II.2. Multifamiliar Urbano de Media Densidad (RM-2)

II.3 Multifamiliar Urbano de Alta Densidad (RM-4)

Todas ellas responderán a edificación abierta, es decir, a edificación en bloques aislados, sin patios cerrados; aislados apareados, sin patios cerrados; bloques en H y aislados con patios cerrados, quedando todos separados por espacios libres ajardinados.

Alineaciones y Rasantes: *Serán las definidas en los planos 6a (Red Viaria, y Alineaciones exteriores del Núcleo de Hoyo de Manzanares escala 1:1000). No podrán variarse las determinaciones de dicho plano, a no ser que se tramite y apruebe el correspondiente Estudio de Detalle.*

Condiciones de aprovechamiento: *para cada uno de los tipos indicados anteriormente, se establecen las condiciones de aprovechamiento y volumen que se expresan en el cuadro siguiente:*

	Ocupación máxima de parcela	Edificabilidad máxima m ² /m ²	Altura máxima
Suburbano	20 %	0,7	3p. (10 m.)
Suburbano UA-1	20 %	1,0	4p. (15 m.)*
Urbana Media Densidad	25 %	0,9	3p. (10 m.)
Urbana Alta Densidad	35 %	1,0	3p. (10 m.)

La altura libre de planta baja será como mínimo de 2,50 m. y la altura de pisos de 2,50 m. de luz, para uso de viviendas. Para uso comercial será de 3,00 m.

**Los 15 metros de altura serán medidos hasta la cara inferior del forjado superior.*

Condiciones de uso:

Uso dominante: *vivienda multifamiliar en bloque abierto.*

Uso obligatorio: 1 plaza de estacionamiento por cada vivienda o por cada 100 m² de superficie construida destinada a este u otros usos. El resto de la superficie no afectada por edificación o viario interior será destinado a espacios libres ajardinados o deportivos.

Usos permitidos:

- Garajes y servicios de transporte: categoría 2, 3 y 4.
- Artesanía: categoría 1.
- Comercio, servicios y oficinas: categorías 1, 2, 3, 4, 5 y 6.
- Educativo y cultural: categorías 1 y 5.
- Religioso: categorías 2 y 3.
- Hotelero: categorías 3 y 4.
- Sanitario: categorías 3 y 4.
- Espectáculos: categorías 1, 2 y 3.
- Deportivo: categorías 2, 3 y 4.
- Zonas verdes: todas las categorías.

Usos prohibidos: Serán todos los no especificados anteriormente.

Condiciones estéticas: la edificación se adaptará a las características de edificaciones similares existentes, en cuanto se refiere a materiales y colores del revestimiento exterior, tipo y material de cubierta y composición de fachadas.

Los proyectos que se presenten para petición de licencias de obras serán propuestas que a efectos estéticos estudiarán los Servicios Técnicos para ver su idoneidad, indicando éstos las modificaciones a introducir si fuera necesario.”

Madrid, junio 2022

Fdo: Calixto Escariz Vázquez

Fdo: Patricia Nespereira Sáez