

ANEXO 1.- NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS)

**MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE HOYO
DE MANZANARES (MADRID). SECTOR 40A.**

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**

Redacción: **MANUEL JOSÉ SÁNCHEZ PANTÍN. ARQUITECTO Col.- 13.123 COAM**

Fecha: **OCTUBRE, 2024**

ÍNDICE

1.1.	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.	3
	ARTÍCULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.	
	ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.	
	ARTÍCULO 3. VIGENCIA.	
	ARTÍCULO 4. EFECTOS.	
	ARTÍCULO 5. MODIFICACIONES DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS.	
	ARTÍCULO 6. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS.	
	ARTÍCULO 7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.	
	ARTÍCULO 8. AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA.	
1.2.	TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.	7
	ARTÍCULO 9. TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN LA MODIFICACIÓN.	
1.3.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	8
	ARTÍCULO 10. CALIFICACIÓN DEL SUELO.	
	ARTÍCULO 11. SISTEMAS O REDES SUPRAMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES.	
	ARTÍCULO 12. EDIFICACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.	
	ARTÍCULO 13. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	
	ARTÍCULO 14. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN EN LA MODIFICACIÓN.	
1.4.	DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS.	12
	ARTÍCULO 15. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. SISTEMA DE ACTUACIÓN.	
	ARTÍCULO 16. PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO.	
	ARTÍCULO 17. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	
	ARTÍCULO 18. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTOS ORDINARIOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN ESPECÍFICOS.	
	ARTÍCULO 19. ESTUDIOS DE DETALLE.	
	ARTÍCULO 20. ESTUDIO O PROYECTO DE PARCELACIÓN.	
	ARTÍCULO 21. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.	
	ARTÍCULO 22. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN.	
	ARTÍCULO 23. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
	ARTÍCULO 24. DERECHO A EDIFICAR.	
	ARTÍCULO 25. TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA: LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES.	
	ARTÍCULO 26. LICENCIAS URBANÍSTICAS.	
	ARTÍCULO 27. DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS.	

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

ARTÍCULO 28. CADUCIDAD Y PRÓRROGA DE LAS LICENCIAS Y DECLARACIONES
RESPONSABLES URBANÍSTICAS.

1.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....26

ARTÍCULO 29. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 30. ENLACE CON LOS SERVICIOS GENERALES.

ARTÍCULO 31. OBRAS E INFRAESTRUCTURAS A INCORPORAR AL SECTOR.

ARTÍCULO 32. CONDICIONES DE CÁLCULO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS
DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 33. CONDICIONES MATERIALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.....30

ARTÍCULO 34. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

ARTÍCULO 35. DETERMINACIONES NO CONTEMPLADAS EN LAS NORMAS GENERALES DEL
ARTÍCULO ANTERIOR.

1.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....31

ARTÍCULO 36. GENERALIDADES.

ARTÍCULO 37. ORDENANZA DE ZONA RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

ARTÍCULO 38. ORDENANZA DE ZONA RM. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

ARTÍCULO 39. ORDENANZA DE ZONA ZV. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

ARTÍCULO 40. ORDENANZA DE ZONA EQ. EQUIPAMIENTO.

ARTÍCULO 41. ORDENANZA DE ZONA IP. INFRAESTRUCTURAS PRIVADAS (CT).

ARTÍCULO 42. ORDENANZA DE ZONA RV. INFRAESTRUCTURAS/RED VIARIA.

ARTICULO 43. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

1.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

1. El objeto de la presente Modificación Puntual, es la ordenación urbanística del territorio delimitado por el Sector **40A**, de suelo urbanizable sectorizado, definido por las Normas Subsidiarias de 1990 de **Hoyo de Manzanares** (Madrid), en el presente vigentes y al cual se somete en todos los términos que determina dicho documento salvo en lo expresamente regulado por la legislación del suelo que se contraponga, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada calificación dentro del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
2. La naturaleza y fundamento de la presente modificación se basa en lo establecido en los artículos 67 “Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística” y 69 “Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística” de la **Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid** (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) y la **Ley Omnibus** (Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid), por medio de la cual se modifican varios artículos de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
3. La presente Modificación tiene las siguientes **características**:
 - A.- Es una ordenación integral del territorio delimitado por el Sector 40A de suelo urbanizable sectorizado de Hoyo de Manzanares.
 - B.- Es dependiente y derivado, y se somete por tanto al planeamiento de rango superior constituido por las vigentes Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares, aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 30 de julio de 1985 (BOCM de 9 de agosto de 1985) y modificadas puntualmente el 12 de junio de 1990.
 - C.- Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en los diarios oficiales correspondientes el acuerdo de aprobación definitiva de conformidad con lo previsto en los artículos 64 a 66 de la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Modificación es de aplicación sobre el terreno delimitado por el Sector de suelo urbanizable 40A, quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación de la Modificación.

ARTÍCULO 3. VIGENCIA.

De conformidad con las determinaciones del artículo 64 de la Ley del Suelo,

1. La presente Modificación Parcial de Ordenación entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, y así mismo estas Ordenanzas Reguladoras, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 4. EFECTOS.

Esta Modificación, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y la parte dispositiva del plan en los términos y de conformidad con la legislación de régimen local, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

- A.- **PUBLICIDAD.-** Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante de la Modificación y de los planes que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito.
- B.- **OBLIGATORIEDAD.-** La Modificación y los Proyectos y Estudios que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

- C.- **EJECUTIVIDAD.-** La ejecutividad de la Modificación implica que, una vez efectuadas las publicaciones procedentes y previa redacción de los Proyectos y Estudios que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista tanto pública como privada.

ARTÍCULO 5. MODIFICACIONES DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS.

Se podrán modificar determinaciones de la presente Modificación Puntual de Normas, con la tramitación prevista en los artículos 67 y siguientes de la Ley del Suelo, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- A.- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- B.- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 6. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS.

1. La presente Modificación Puntual de Normas consta de los siguientes documentos, de conformidad con los artículos 49 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento:
 - A.- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
 - B.- Planos de información.
 - C.- Planos de Proyecto u Ordenación.
 - D.- Normas Urbanísticas (Ordenanzas reguladoras de la edificación y la urbanización).
 - E.- Organización y Gestión de la Ejecución: Plan de Etapas.
 - F.- Organización y Gestión de la Urbanización: Estudio Económico-Financiero para acometer la urbanización.
 - G.- Memoria de Sostenibilidad Económica.
 - F.- Informe de Análisis de Impacto Normativo.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

G.- Estudio Ambiental Estratégico.

ARTÍCULO 7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

1. Las determinaciones de la presente Modificación Puntual de Normas se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que ésta se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. Con carácter general, si se diera contradicción o imprecisión alguna entre diferentes documentos, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

ARTÍCULO 8. AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

Aparte de lo regulado directamente por la presente Modificación Puntual de Normas, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento municipal, será así mismo de aplicación la Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

Para las vías pecuarias será de aplicación específica lo determinado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias estatal, y en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En relación con vertidos líquidos procedentes del saneamiento se estará a lo que señala el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico en la materia el definido por la legislación estatal, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

En relación con las carreteras de titularidad de la Comunidad de Madrid se estará a las determinaciones de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

de la Comunidad de Madrid, y en su desarrollo a las determinaciones de su Reglamento aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo, y a la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla al citado Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

En el desarrollo del sector se aplicará lo determinado tanto en la legislación estatal como en la autonómica relativo a eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas y accesibilidad a personas con minusvalías, en especial la aplicación de la *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

En todo caso, deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los Planes, Proyectos y actividades que así establece la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado.

Se someterá, en su caso, al procedimiento regulado en Título IV de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Por razón del territorio que ocupa, está afectado por Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

1.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

ARTÍCULO 9. TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN LA MODIFICACION.

1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología de conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, constituido por las **Normas Subsidiarias del municipio de Hoyo de Manzanares**, será de aplicación la terminología y definiciones que las mismas establecen en su parte Normativa de disposiciones Generales.
2. Si con carácter particular o específico esta Modificación estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que pudiera afectar a los anteriores, y por otra, con el contenido que en cada caso se defina, para cualquier parte de su ámbito territorial.

1.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ARTÍCULO 10. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

1. En virtud de la legislación del suelo vigente, la Modificación Puntual de Normas regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas, con arreglo a la calificación urbanística que la mismo establece para los predios.
2. La presente Modificación Puntual de Normas califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenanza:

ZONA RU.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.	
	Vivienda libre. (1000m2)	[RU.L.01]
	Vivienda libre. (500m2)	[RU.L.02]
	Vivienda libre. (250m2)	[RU.L.03]
ZONA RM.	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.	
	Vivienda protegida.	[RM.P.]
ZONA ZV.	SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.	
	Zona verdes	[RL.ZV.]
ZONA EQ.	EQUIPAMIENTO.	
	Equipamiento Público (Red Local)	[RL.EQ.PU.]
	Equipamiento privado	[EQ.PRIV.]
ZONA IP.	INFRAESTRUCTURAS PRIVADAS.	
	Centro de Transformación	[INF.P.]
ZONA RV.	INFRAESTRUCTURA/RED VIARIA.	
	Viario Red General	[RG.INF.V.]
	Viario Red Local	[RL.INF.V.]

3. Según el destino previsto en la Modificación para cada una de las zonas, estas serán bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, o bien adscritas a los sistemas o redes locales, generales o supramunicipales.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

ARTÍCULO 11. SISTEMAS O REDES SUPRAMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES.

1. Constituyen sistemas o redes generales aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio municipal, determinantes del desarrollo urbano que configuran la estructura general orgánica del territorio, definidos en el contexto del Normas Subsidiarias que se desarrolla.
2. Constituyen sistemas o redes locales los elementos de la ordenación al servicio de la población y los usos que se proyectan para el sector, conforme al modelo de desarrollo establecido por esta Modificación, quedando vinculados al citado sector.
3. Constituyen sistemas o redes supramunicipales aquellos elementos que dan servicio a un territorio superior al municipal, ya sea comarcal o regional. No se delimita dentro de este sector ninguna red supramunicipal.
4. Los elementos o zonas que componen los sistemas locales son los siguientes:

ZONA ZV. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.
Zona verdes [RL.ZV.]

ZONA EQ. EQUIPAMIENTO.
Equipamiento Público (Red Local) [RL.EQ.PU.]

ZONA RV. INFRAESTRUCTURA/RED VIARIA.
Viario Red Local [RL.INF.V.]

5. Los elementos o zonas que componen las redes generales municipales son los siguientes:

ZONA RV. INFRAESTRUCTURA/RED VIARIA.
Viario Red General [RG.INF.V.]

ARTÍCULO 12. EDIFICACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Los edificios e instalaciones de cualquier naturaleza erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de Normas, así como los usos a que los mismos, o bien al suelo, estuviesen asignados, que resultaran disconformes con la normativa y ordenación que contiene el citado documento de planeamiento, serán considerados fuera de ordenación.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

2. La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.
3. A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.
4. Serán en todo caso incompatibles con la nueva ordenación, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.

Esta determinación no podrá ser aplicada a casos de instalaciones o edificios implantados con infracción de la legalidad vigente en este momento, pudiéndose realizar en ellos exclusivamente las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y seguridad.

ARTÍCULO 13. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1. De conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria 1ª de la Ley del Suelo, habida cuenta que las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares no se encuentran adaptadas a la citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el suelo clasificado como urbanizable o apto para urbanizar en estas Normas Subsidiarias será considerado suelo urbanizable sectorizado y se le aplicará el régimen previsto en la misma.
2. Por razón de la clase de suelo del sector objeto de la presente Modificación Puntual de Normas, y en función de las determinaciones que para la misma efectúan tanto la Ley del Suelo de la C.M. (artículo 21 en relación con el 18), el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De desarrollo:

-Redacción de Proyecto de Urbanización.

De gestión:

-Redacción de Bases y Estatutos de actuación de la Junta de

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

Compensación.

- Constitución de la Junta de Compensación.
- Redacción de Proyecto de Reparcelación.

De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas de:

ZONA ZV.	SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.	
	Red Local	[RL.ZV.]
ZONA EQ.	EQUIPAMIENTO.	
	Red Local	[RL.EQ.]
ZONA RV.	INFRAESTRUCTURA/RED VIARIA.	
	Red General.	[RG.INF.V.]
	Red Local. Viario	[RL.INF.V.]

- Cesión de los terrenos correspondientes al porcentaje legal de cesión (10%) de aprovechamiento lucrativo del sector, localizados, de conformidad con las necesidades de la Administración receptora, en donde determine el Proyecto de Reparcelación para el polígono de ejecución, o en su caso la compensación económica sustitutoria, surtiendo esta cesión la obligación a que hace referencia el artículo 18.2.c) en relación con el 21 de la Ley del Suelo de la C.M.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del sector, según efectúa la propuesta de la Modificación.
- Edificación, en su caso, de los solares resultantes de la ordenación, que quedan para los Promotores, dentro de los plazos que se fijan en el Plan de Etapas que forma parte sustancial de esta Modificación Puntual de Normas.

3. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado por el sector tienen respecto al aprovechamiento que fijan las Normas Subsidiarias municipales, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente del suelo, se limita al 90% del aprovechamiento lucrativo del sector, en los términos y con las condiciones previstas en la presente Modificación.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

4. Tanto en lo que se refiere a las cargas como a los derechos de los titulares o propietarios de suelo dentro del sector, se estará a lo que determina la Ley del Suelo, y en su caso en el Reglamento de Gestión, y a lo previsto por el planeamiento general municipal de afección.

ARTÍCULO 14. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LA MODIFICACION.

A los efectos de la distribución del aprovechamiento lucrativo entre los diferentes regímenes del suelo lucrativo, y las edificabilidades adscritas a los mismos, la presente Modificación Puntual de Normas determina el coeficiente de homogeneización unidad (1,00) para todos los aprovechamientos lucrativos dentro del sector con independencia del destino de los mismos, ya sean destinados a vivienda libre o protegida, a equipamiento privado, o a infraestructura alguna de naturaleza privada.

1.4. DESARROLLO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS.

ARTÍCULO 15. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

1. La aplicación de la presente Modificación Puntual de Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como en lo que se refiere a las condiciones de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.
2. El completo desarrollo de la Modificación corresponde a la iniciativa privada mediante el **sistema de compensación**, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo para el caso de incumplimiento de alguno de los miembros de la Junta de Compensación o condueños discrepantes.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

ARTÍCULO 16. PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO.

1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún instrumento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en la presente Modificación Puntual de Normas.
2. No obstante esto anterior, si se diese alguna circunstancia especial sobrevenida, previa delimitación del ámbito espacial en que concurra, el Ayuntamiento u órgano de la Administración Urbanística competente podrá decretar la necesidad de redacción de un Plan Especial que dé satisfacción a la necesidad suscitada.
3. Serán pues proyectos de desarrollo de la Modificación los siguientes:
 - A.- Proyecto de Reparcelación (documento de equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación urbanística).
 - B.- Proyecto de Urbanización.
 - C.- Estudio de Detalle.
 - D.- Proyecto de Parcelación (en su caso, si no se contuviere la parcelación en el propio Proyecto de Reparcelación).
 - E.- Proyectos de Edificación.
4. El alcance y contenido de cada uno de ellos se determina en los siguientes artículos normativos.

ARTÍCULO 17. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Contenido: Contendrá las determinaciones previstas en los artículos 86 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en lo que no se oponga a las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas aportadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a la escala mínima de 1/ 1.000. Este proyecto podrá contener la parcelación completa de los terrenos que conforman el sector.

Formulación: Será formulado por la Junta de Compensación y tramitado conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley del Suelo. En todo caso y si se dan las circunstancias a que se refiere el artículo 114 de la Ley del Suelo, se podrá presentar al formalizar la iniciativa de desarrollo previsto en el artículo 106 del mismo cuerpo legal.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

ARTÍCULO 18. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTOS ORDINARIOS D E OBRAS DE URBANIZACIÓN ESPECÍFICOS.

Contenido: El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en el artículo 80 de la Ley del Suelo, y en lo que no se oponga a sus determinaciones, a los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé la presente Modificación Puntual de Normas.

Su estructura y contenido se ajustará igualmente a lo determinado en la norma 3.1.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias. Además, contendrá las siguientes determinaciones complementarias:

- Copia de los documentos de la presente Modificación que sean precisos para justificar la exacta adecuación del Proyecto de Urbanización.
- Memoria descriptiva, con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicios, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en esta modificación, y descripción exacta de los materiales que se vayan a emplear.
- Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques:
 - a) de información.
 - b) de proyecto.
- Presupuestos con sus correspondientes mediciones, cuadros de precios unitarios y de precios descompuestos.
- Pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.
- Cronograma de tiempos y costos, especificando plazos para la ejecución de servicios mínimos (art. 42 del R. G.) para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

El Proyecto de Urbanización podrá en cualquier caso efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones, que podrán ser relativas a la distribución de las superficies interiores del viario (acerado, aparcamiento y calzadas) o a rasantes siempre que la alteración no suponga en ningún caso ± 25 cm en el interior del sector. Estas adaptaciones en ningún caso podrán afectar a las alineaciones oficiales ni a las rasantes oficiales de la periferia del sector.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

En el caso de que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etc.) se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación.

Sin perjuicio de lo anterior, el Proyecto de Urbanización incluirá además:

- Plano unificado de coordinación de servicios.
- Se presupuestará de forma pormenorizada los ensayos necesarios para garantizar la calidad de la obra.
- Se preverá una partida económica para pasar una cámara de TV al 100% de la red de saneamiento.
- Se preverá la correspondiente partida económica para la comprobación de los niveles de iluminación, una vez ejecutada la red de alumbrado público, antes de la recepción por el Ayuntamiento.
- Se preverá la correspondiente Partida económica para efectuar los ensayos de comprobación de los niveles acústicos de forma previa a la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.

Ámbito del Proyecto de Urbanización: El Proyecto de Urbanización se redactará sobre la totalidad del sector, sin perjuicio de que se establezcan etapas para su ejecución material.

Formulación: Será formulado por la Junta de Compensación y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

ARTÍCULO 19. ESTUDIOS DE DETALLE.

Contenido: Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su redacción, contendrán las determinaciones previstas en el artículo 53 de la Ley del Suelo y, en lo que no se oponga a éste, en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y además las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de la Modificación Puntual de Normas para el ámbito en cuestión.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de uso y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactará con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en la presente Modificación

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

Puntual de Normas, aquel no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.
- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Así mismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el planeamiento municipal.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

Para el caso que la redistribución de volúmenes entre dos o más parcelas de la misma zona urbanística pero de diferente tipo, o por que el Ayuntamiento estimase la necesidad de un control específico del volumen edificable, será preceptiva la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes.

Tramitación: Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 60 de la Ley del Suelo, y en lo que no lo modifique, el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

Formulación: La competencia para su formulación está regulada en el artículo 56 de la Ley del Suelo, toda vez que se trata de planeamiento de desarrollo y detalle.

ARTÍCULO 20. ESTUDIO O PROYECTO DE PARCELACIÓN.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Estudio de Parcelación que contenga las características y determinaciones de la parcelación pretendida y sirva de base para la solicitud de la licencia, salvo que su objeto ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado.

Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior inscripción en el correspondiente Registro.

Contenido básico: Sin perjuicio de las determinaciones que al respecto puedan establecer el Normas Subsidiarias de afección al territorio que se ordena, su contenido básico será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al sector sobre cartografía de la Modificación.
- Planos de segregación o parcelación a escala adecuada.
- Se acompañarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, servicios, uso y aprovechamiento.

Formulación y tramitación: Se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 21. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Los proyectos de edificación se someterán en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta como a las generales de la presente Modificación Puntual de Normas y las derivadas del planeamiento general municipal.

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento, con referencia especial al Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).

Todos los Proyectos de Edificación, y en especial los relativos a dotaciones de equipamiento, deberán satisfacer para el ambiente interior las determinaciones a que hace referencia el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

También deberán dar cumplimiento, a la normativa específica relativa al gas radón, en especial a la sección HS 6 relativo a la Protección frente a la exposición al radón del antes citado C.T.E.

Todo Proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados que formen parte de elementos comunes de dos o más parcelas, con el Proyecto de edificación que se someta a obtención de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las diferentes parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación en el espacio común.

ARTÍCULO 22. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN.

1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones legales vigentes.
2. Ámbito de actuación.

Se delimita un único polígono de ejecución coincidente con el ámbito del sector, de conformidad con lo previsto en el Plan de Etapas que forma parte sustancial de la presente Modificación Puntual de Normas.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

3. Determinación del sistema de actuación.

La ejecución de las determinaciones de la Modificación se realizará por el sistema de compensación.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen los siguientes supuestos:

A.- Compensación en polígonos de actuación de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario físico o jurídico de los terrenos del polígono o cuando pertenezcan a una comunidad en proindiviso, en la que no exista oposición de ninguno de los condueños, no será exigible la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un proyecto de compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en la Modificación, así como las parcelas edificables. Se señalarán así mismo los terrenos en que se sitúe el aprovechamiento lucrativo del sector de cesión obligatoria (legal y/o convenida si es en cuantía superior) a la Administración actuante, salvo que se sustituya dicha cesión por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 105 de la Ley del suelo.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

B.- Compensación en polígonos de actuación de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen al menos el 50% de la superficie del polígono, de conformidad con lo prevenido en el artículo 106 de la Ley del Suelo.

Si los propietarios no llevasen a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá sustituir el sistema de conformidad con

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

lo determinado en el artículo 103 de la Ley del Suelo de la C.M.

Si no se presenta junto con la iniciativa de desarrollo a tenor de lo preceptuado en el artículo 114 de la Ley del Suelo de la C.M., la Junta de Compensación formulará un Proyecto de Reparcelación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones de los artículos 86 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en lo que no se oponga a las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Reparcelación se tramitará de conformidad con lo previsto en el artículo 88 de la Ley del Suelo de la C.M.

4. El coste de los Proyectos derivados del desarrollo del sector y así mismo de las obras de urbanización e implantación de los servicios, y de las obras que eventualmente se hayan convenido, será a cargo del propietario único del sector o en su caso, de la Junta de Compensación.
5. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho a la Administración Actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según la presente Modificación Puntual de Normas.

No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento correspondiente.

6. El Ayuntamiento o Administración actuante, podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta. El propietario único, de un polígono de actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, dentro de las previsiones que efectúa la Modificación Puntual de Normas, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares resultantes de la ordenación que quedan para los Promotores y de las demás obligaciones resultantes.

ARTÍCULO 23. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La conservación de la urbanización hasta su recepción por el correspondiente Ayuntamiento correrá a cargo de los particulares Promotores.

Los Promotores-Propietarios del sector, así como los futuros titulares de

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

derechos dentro del mismo, quedan obligados a costear el mantenimiento de la urbanización y servicios del polígono en que se incluyan, integrándose en la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de mantenimiento, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión, por tiempo indefinido. El plazo de mantenimiento por la Entidad Urbanística Colaboradora será indefinido, hasta que el Ayuntamiento, en razón a la consolidación de la edificación y ocupación efectiva del sector reclame para sí dicha obligación.

El alcance de la obligación de mantener se concreta en las siguientes obligaciones para la Entidad de conservación:

- Mantenimiento de los pavimentos y señalización de la red viaria local.
- Mantenimiento de las zonas verdes locales.
- Mantenimiento de las infraestructuras que dan servicio a las parcelas del sector a través de las Compañías suministradoras.

ARTÍCULO 24. DERECHO A EDIFICAR.

1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos aptos por la Modificación que hayan adquirido la condición de solar de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y en la parte dispositiva de las Normas Subsidiarias en su caso.
2. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y constituida la Junta de Compensación si fuese exigible, en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 42 y su remisión al 41, ambos del Reglamento de Gestión que así mismo se recogen en el Normas Subsidiarias, siempre que se cumplan los siguientes requisitos simultáneamente:

A.- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

B.- Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de terminación de la edificación.

C.- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización de

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

la etapa que corresponda y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. No se permitirá la ocupación y uso de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización correspondiente a la infraestructura básica que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y red de alcantarillado.

ARTÍCULO 25. TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA: LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES.

1. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.
2. La licencia y la declaración responsable urbanística tienen por finalidad el sometimiento de los actos señalados en el párrafo anterior al control previo o posterior municipal.
3. No requerirán título habilitante urbanístico los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo que se relacionan en el art. 160 de la Ley del Suelo antes citada.

ARTÍCULO 26. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1. Definición.

De conformidad con lo determinado por el art. 151 de la Ley del Suelo citada, es el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Actos sometidos a licencia.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

Están sujetos con carácter exclusivo a previa obtención de licencia municipal, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones concurrentes que procedan, los actos de construcción, edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 152 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Lo anterior será de aplicación con las previsiones y matizaciones en los casos que legalmente está previsto, y muy especialmente en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en esta Normativa de la Modificación.

3. Régimen general y alcance de las licencias urbanísticas.

El régimen general y alcance de las licencias será el previsto en el artículo 153 de la Ley del Suelo, y por lo que se refiere a la Administración local, lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La documentación de los proyectos para solicitud de licencia se ajustará en cada caso a lo previsto en los artículos 15 y siguientes de esta Normativa y a las disposiciones generales de aplicación de las Normas Subsidiarias.

4. Procedimiento.

Se regulará por la ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas, y subsidiariamente por el previsto, en términos y condiciones, en el art. 154 de la Ley del Suelo.

5. Legislación sectorial concurrente.

En todo caso, las Licencias estarán sometidas, por razón de los usos que van a soportar, a las determinaciones de la legislación concurrente.

ARTÍCULO 27. DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS.

1. Definición.

De conformidad con lo determinado por el art. 151 de la Ley del Suelo citada, es el documento en el que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

aplicable a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

2. Actos sometidos a declaración responsable urbanística.

Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no recogidos expresamente en los artículos 152 y 160 de la Ley del Suelo, y en particular, los relacionados en el art. 155 de la misma.

3. Contenido y documentación.

Entre tanto que no se apruebe una ordenanza municipal que regule el contenido de las declaraciones responsables urbanísticas, el contenido y documentación de éstas será el previsto, en términos y condiciones, en el art. 156 de la Ley del Suelo.

El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable pretendida, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística.

4. Régimen y efectos.

El régimen y efectos de la declaración responsable urbanística es el establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las especialidades contenidas en la Ley del Suelo. La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el Registro del Ayuntamiento, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección recogidas en la mencionada Ley del Suelo.

En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto dará lugar al régimen previsto en el artículo 11.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

5. Legitimidad de la declaración responsable.

La legitimidad de la declaración responsable parte del total sometimiento de la misma a la legislación y normativa de aplicación general y específica por razón de la materia.

De conformidad con lo determinado en el art. 157 de la Ley del Suelo, en ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.

De igual manera, las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en el Título V, relativo a la disciplina urbanística, de la Ley del Suelo.

La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, el subsuelo y el vuelo.

6. Control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas.

Sin perjuicio de que se apruebe una ordenanza municipal relativa al control de las declaraciones responsables, se efectuará el preceptivo control de las mismas en los términos y con las condiciones previstas en el art. 159 de la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 28. CADUCIDAD Y PRÓRROGA DE LAS LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS.

De conformidad con lo que determina el art. 158 de la Ley del suelo:

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

1. Todos los actos amparados en una licencia urbanística se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo los referidos a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen. Los citados plazos de inicio y terminación de obras se concretarán en la correspondiente licencia. De no contener la licencia indicación expresa sobre estos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación.
2. Los actos amparados en una declaración responsable urbanística deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación.
3. El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los plazos de los títulos habilitantes por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.
4. Tanto las licencias como las declaraciones responsables urbanísticas se someterán al régimen de caducidad. En este supuesto, el órgano competente municipal declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de los títulos habilitantes, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos previstos en este artículo para cada uno de los distintos títulos habilitantes. La declaración de caducidad extinguirá el título habilitante, no pudiéndose iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística que esté en vigor.

1.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 29. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La finalidad de las presentes Normas de Urbanización es la de determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las instalaciones urbanas en el sector y se han de recoger en los correspondientes Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo de la Modificación.

En todo caso, se dará cumplimiento a las determinaciones de las Normas

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

En cuanto a actualización de normas específicas, se estará a las determinaciones de las Normas Técnicas del Canal de Isabel II tanto para distribución de agua como para saneamiento y, eventualmente, agua reciclada para riego, y así mismo las relativas a dotaciones que prevé el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Para la iluminación de los espacios públicos, viario y espacios libres se preferirá iluminación led a la que proponen las Normas Subsidiarias, siendo el Ayuntamiento el que tendrá que determinar este pormenor.

ARTÍCULO 30. ENLACE CON LOS SERVICIOS GENERALES.

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los correspondientes servicios urbanísticos del sector con los generales del municipio, y así mismo, acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

En relación con las obras que afecten a carreteras de titularidad de la Comunidad de Madrid o a sus accesos, antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario o a la zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de dicha Comunidad de Madrid competente en la materia (hoy Dirección General de Carreteras).

Cualquier autorización que se solicite en relación con lo señalado en el párrafo anterior se efectuará con el correspondiente Proyecto de Construcción definitivo, suscrito por técnico competente, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.

ARTÍCULO 31. OBRAS E INFRAESTRUCTURAS A INCORPORAR AL SECTOR.

Las obras de urbanización y servicios que se tendrán que prever para la correspondiente dotación y servicio del sector, de conformidad con la norma 3.1.1. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, serán los siguientes:

- a) Explanación y acondicionamiento del terreno.
- b) Pavimentación de la red viaria, rodada y peatonal.
- c) Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendio. La red de

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

riego en los términos que permita el Canal de Isabel II.

d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales, y vertido.

e) Red de distribución de energía eléctrica.

f) Red de alumbrado público.

g) Red de canalización de telecomunicaciones.

h) Red de canalización de gas combustible.

i) Ajardinamiento, tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público, y mobiliario urbano.

j) Centralización de recogida de residuos sólidos urbanos.

ARTÍCULO 32. CONDICIONES DE CÁLCULO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las condiciones mínimas de cálculo a que se han de sujetar las redes de infraestructuras serán las previstas en el Título III sobre NORMAS DE URBANIZACION Y PROTECCION AMBIENTAL de las Normas Subsidiarias, que se dan aquí por reproducidas.

No obstante esto anterior, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el Proyecto de Urbanización siempre que queden suficientemente justificadas y no modifiquen condiciones vinculantes previstas en el precitado planeamiento municipal.

ARTÍCULO 33. CONDICIONES MATERIALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. El Proyecto de Urbanización adoptará para sí las determinaciones técnicas de los Pliegos de Condiciones Técnicas Generales que en su caso haya aprobado el Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares para la urbanización de los espacios públicos y estuviesen vigentes.

2. Las infraestructuras asociadas al sector deberán instalarse preferentemente dentro del ámbito del propio sector o de los terrenos urbanos o urbanizables colindantes. En caso de que se quieran situar infraestructuras en Suelo No Urbanizable no previstas en proyectos autorizados o analizados de ámbito superior, se deberá analizar la posible existencia de efectos significativos en el medio ambiente.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

3. Condicionantes para el inicio de las obras de la red de distribución de agua y saneamiento. El inicio de las obras de abastecimiento de agua para el consumo humano y de la red de saneamiento del sector quedará condicionado a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II Gestión, en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

4. En relación con dichas obras de distribución de agua para el consumo humano y saneamiento del sector, y siendo preceptivo por parte del Canal de Isabel II Gestión la vigilancia del conjunto de las unidades de obra incluidas en los correspondientes proyectos de las citadas redes, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Abastecimiento y Saneamiento, no se reconocerán aquellas unidades de obras iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de los Convenios de Conformidad Técnica.

5. La recepción de la red de distribución de agua para el consumo humano y de la red de saneamiento y su conexión al sistema general de abastecimiento y saneamiento respectivamente quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector.

6. Determinaciones para atenuar el ruido en el entorno. Para dar cumplimiento a la legislación y normativa en materia de ruido en la Comunidad de Madrid se habrán de implementar en desarrollo del mismo las siguientes medidas preventivas con objeto de proporcionar un mayor nivel de confort acústico:

a. Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título indicativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación para el caso de que los edificios a proyectar estén dentro de su ámbito de aplicación.

b. Adoptar las medidas necesarias de atenuación del tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h.

Se recomiendan los dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. Entre estos destacan:

- i. Dispositivos relacionados con el trazado en planta:
 - Miniglorietas.
 - Retranqueos.
 - Zigzags.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

- Modificación de intersecciones en T.
 - ii. Dispositivos relacionados con el trazado en alzado:
 - Lomos.
 - Almohadas.
 - Mesetas.
 - Mesetas en intersecciones.
 - iii. Dispositivos relacionados con la sección transversal:
 - Martillos.
 - Isletas separadoras.
 - Estrechamientos puntuales.
7. Condiciones específicas para la red de riego. Medidas transitorias.
Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

1.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

ARTÍCULO 34. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

En coordinación con lo establecido en el planeamiento municipal, las Normas Subsidiarias vigentes, se adoptan para la presente Modificación Puntual de Normas como propias las NORMAS DE LA EDIFICACIÓN del Título IV de dichas Normas Subsidiarias, que se dan aquí por reproducidas, salvo las que aquí se detallan específicamente.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

ARTÍCULO 35. DETERMINACIONES NO CONTEMPLADAS EN LAS NORMAS GENERALES DEL ARTÍCULO ANTERIOR.

Si se estableciesen determinaciones no contempladas en la citada normativa general se definirán a todos los efectos en el punto de la presente normativa en que se consideren, no vulnerando en cualquier caso a las mismas, o desarrollándolas en los términos previstos en las precitadas Normas Generales, y serán de aplicación a cualquier ámbito en que se haga referencia a dicha determinación.

1.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

ARTÍCULO 36. GENERALIDADES.

1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso y Edificación previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector.
2. En total, la presente Modificación Puntual de Normas define cinco Zonas de Ordenanza particulares para cada zona de ordenación proyectada por la presente Modificación Puntual de Normas, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente plano de zonificación. El listado de las mismas es el siguiente:

ZONA RU.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.	
	Vivienda libre. (1000m ²)	[RU.L.01]
	Vivienda libre. (500m ²)	[RU.L.02]
	Vivienda libre. (250m ²)	[RU.L.03]
ZONA RM.	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.	
	Vivienda protegida.	[RM.P]
ZONA ZV.	SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.	
	Red Local	[RL.ZV.]

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

ZONA EQ.	EQUIPAMIENTO.	
	Red Local	[RL.EQ.]
	Equipamiento privado	[EQ.PRIV.]
ZONA IP.	INFRAESTRUCTURAS PRIVADAS.	
	Centro de Transformación	[CT.]
ZONA RV.	INFRAESTRUCTURA/RED VIARIA.	
	Red General.	[RG.INF.V.]
	Red Local. Viario	[RL.INF.V.]

- De conformidad con las determinaciones del planeamiento municipal al que se somete, las claves o zonas de ordenanza particulares para cada zona con usos lucrativos, que a continuación se desarrollan, son las determinadas por la Modificación Puntual de Normas que se definen como de aplicación específica.

Los códigos que se exponen entre corchetes son los que se reflejan para cada ámbito territorial en los correspondientes planos de ordenación de la presente Modificación.

- Plantas bajo rasante.
Se permite con carácter general dos plantas bajo rasante en todas las zonas con aprovechamiento edificable, lucrativas o no, de conformidad y con las condiciones previstas en la norma 4.2.2.2. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, salvo que expresamente se determine en contrario en los artículos siguientes para cada zona en cuestión.

A efectos de considerar planta bajo rasante en el ámbito de la presente Modificación Puntual de Normas, en concordancia con el planeamiento municipal a que se somete, se considerará como tal la planta así definida en las Normas Urbanísticas del citado planeamiento municipal a que se somete, salvo que expresamente se determine de otra forma más restrictiva en los artículos siguientes. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-.

Esta planta baja, de conformidad con la norma 4.2.2.3. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, se mantendrá como máximo entre los 0,15 m y 1,5 m sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de todo el perímetro de la edificación, pudiendo escalonarse. Cualquier espacio por debajo de esta planta será considerado planta bajo rasante.

No computará, a efectos del límite de edificabilidad, la superficie de plantas bajo rasante en las condiciones previstas en 4.1.3.1. de las Normas Subsidiarias.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

5. Determinaciones para atenuar el ruido en la edificación.
Para dar cumplimiento a la legislación y normativa en materia de ruido en la Comunidad de Madrid, los cerramientos de la edificación residencial y dotacional se aislarán contra el ruido para llegar hasta valores iguales o inferiores previstos en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

En todo caso los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título indicativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación para el caso de que los edificios a proyectar estén dentro de su ámbito de aplicación.

6. Determinaciones para atenuar la exposición al gas radón.
Para dar cumplimiento a la legislación y normativa en materia de protección frente al gas radón, dentro de su ámbito de aplicación, en las edificaciones se implementarán las soluciones establecidas en el C.T.E. Sección HS 6. protección frente la exposición al radón.

ARTÍCULO 37. ORDENANZA DE ZONA RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Son las zonas que acogerán el conjunto de viviendas unifamiliares que forman el núcleo residencial de vivienda libre que se define en el sector.

Son los que se recogen para la vivienda libre como Suburbana de Alta Densidad (RU-2), Urbana Baja Densidad (RU-3) y Urbana Media Densidad (RU-4), previstas para el suelo urbano de las Normas Subsidiarias que se desarrollan.

En general serán áreas de viviendas unifamiliares en parcela individual, aisladas o en hilera, destinando los espacios libres, a jardines, usos deportivos al aire libre y en general al esparcimiento, sin perjuicio de que se permita el desdoblamiento de la parcela en dos, una parte privativa y otra mancomunada, según las condiciones que se establecen en el apartado 2.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [RU.] en los correspondientes planos de ordenación.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

2. Tipologías edificatorias y condiciones de parcelación.

Las tipologías de edificación permitidas para cada tipo son las siguientes:

RU.L.01: Vivienda libre. Edificación Aislada o Pareada en Parcela mínima de 1.000 m².

RU.L.02: Vivienda libre. Edificación Aislada, Pareada o Agrupada en Parcela mínima de 500 m².

RU.L.03: Vivienda libre. Edificación Pareada o Agrupada en Parcela mínima de 250 m².

Para ninguno de los tipos se fija fondo de parcela máximo o mínimo.

Para los tres tipos se conceptúa así mismo como parcela mínima edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por el tipo de ordenación que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen para cada tipo correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante. La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable del tipo de ordenación que se considere.

La parcelación en estas condiciones señaladas en el párrafo anterior tendrá que establecerse en ámbitos territoriales continuos, es decir en conjuntos en la misma manzana, no pudiendo establecerse el conjunto en manzanas diferentes.

La superficie de la parte privativa de la parcela que resulte, señalada en los dos párrafos precedentes, no será inferior al 50% de la superficie de parcela mínima del tipo correspondiente, y será donde se disponga la totalidad de la edificabilidad de la parcela en su conjunto (parte privativa más parte mancomunada). Los retranqueos a la parcela que resulte mancomunada se podrán rebajar hasta los 2,00 metros.

3. Condiciones de volumen edificable y Ocupación.

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable asignada a cada Tipo.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

RU.L.01:

Edificabilidad máxima sobre rasante:..... 0,23 m²c/m²s
 Ocupación máxima:..... 0,23 m²c/m²s
 Altura máxima de la edificación hasta el plano de cubierta: 7,00 metros
 Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera)

RU.L.02:

Edificabilidad máxima sobre rasante:..... 0,36 m²c/m²s
 Ocupación máxima:..... 0,36 m²c/m²s
 Altura máxima de la edificación hasta el plano de cubierta: 7,00 metros
 Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera)

RU.L.03:

Edificabilidad máxima sobre rasante:..... 0,56 m²c/m²s
 Ocupación máxima:..... 0,40 m²c/m²s
 Altura máxima de la edificación hasta el plano de cubierta: 7,00 metros
 Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera)

Índice de ocupación máxima bajo rasante de parcela neta: La ocupación máxima bajo rasante para los tres tipos será la misma que la superficie ocupada sobre rasante, pudiendo rebasarse ésta únicamente si dicha ampliación se destina a garaje-aparcamiento o instalaciones de la edificación.

En ningún caso la superficie conjunta bajo rasante podrá superar vez y media la superficie ocupada por la edificación sobre rasante. La zona bajo rasante ampliada se dispondrá en todo caso en planta sótano

La superficie edificada bajo rasante no podrá ocupar las zonas de retranqueo de la edificación respecto de los linderos de la parcela.

Aprovechamiento bajo cubierta: Para los tres tipos, se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos y con las condiciones

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

previstas en la norma 4.1.1.4. de las Normas Urbanísticas Generales de las Normas Subsidiarias, es decir, se considerará superficie construida computable la superficie bajo cubierta que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 metros y que el punto más alto de la cumbrera no se sitúe por encima de los 10 metros medidos desde la rasante de la acera o terreno en su caso.

Edificaciones auxiliares o secundarias: Para los tres tipos, las edificaciones auxiliares o secundarias, tales como cenadores, marquesinas, vestuarios, casetas de aperos de jardín, invernaderos, y similares, computarán como edificabilidad y ocupación en los términos que las Normas Generales de las Normas Subsidiarias lo determinen. En todo caso, cumplirán las condiciones de posición de la edificación en la parcela siguientes.

4. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Alineaciones oficiales: Para los tres tipos, son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Para los tres tipos se fija en tres metros (3,00 m).

Retranqueos a linderos laterales y de fondo:

RU.L.01.- Se fija un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m.) tanto para el retranqueo lateral como para el retranqueo de fondo, salvo que se trate de edificación pareada en cuyo caso el retranqueo será nulo (0,00 m). En este caso será condición necesaria el acuerdo entre los propietarios colindantes y se inscribirá la carga de colindancia en el Registro de la Propiedad.

RU.L.02.- Se fija un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m.) tanto para el retranqueo lateral como para el retranqueo de fondo, salvo que se trate de edificación pareada o agrupada en cuyo caso el retranqueo será nulo (0,00 m). En este caso será condición necesaria el acuerdo entre los propietarios colindantes y se inscribirá la carga de colindancia en el Registro de la Propiedad.

RU.L.03.- Se fija un retranqueo nulo (0,00 m.) a los linderos laterales, y de tres metros (3,00 m.) al lindero de fondo. En el caso que el lindero lateral coincida con una alineación oficial a viario o espacio libre público oficial, se considerará a los efectos del citado retranqueo nulo como tal cuando a dicha alineación no se abra acceso ninguno directo desde el viario a la edificación o

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

enfrentado a menos de tres metros de la citada alineación. En caso contrario, el retranqueo será el previsto para alineaciones oficiales (frente de parcela).

En este último tipo, el retranqueo lateral en la parcela del extremo de la hilera o agrupación se retranqueará tres metros (3,00 m.) cuando la parcela sea colindante con terrenos exteriores al sector.

Fondo máximo edificable en alineaciones de viviendas: No se fija.

Frente máximo edificado continuo: No se admiten conjunto de edificaciones en tipología agrupada de más de 15 viviendas y con frente edificado mayor de 130 metros lineales.

5. Condiciones de uso.

Con referencia a los usos definidos en el Normas Subsidiarias, serán los siguientes para todos los tipos:

- **Principal o característico:**

Residencial categoría 1ª: Vivienda Unifamiliar.

- **Uso obligatorio:**

Garaje categoría 1ª: Aparcamiento asociado a la vivienda en el interior de la parcela.

- **Complementario o permitido:**

Comercio, Servicios Administrativos y Oficinas categoría 3ª, despachos profesionales, asociado a la vivienda.

Sanitario: categoría 3. Limitado a consultas de profesionales.

La suma de las superficies construidas de los usos complementarios, más la del uso principal comercial en su caso, no podrán suponer más del 50% de la superficie edificable total de la parcela.

6. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

La edificación se adaptará a las características que tradicionalmente existen en el municipio, en cuanto se refiere a materiales y colores del revestimiento exterior, tipo y materiales de cubiertas y composición de fachadas. Prohibiéndose el empleo de materiales sin recubrimiento como bloques de hormigón, ladrillo tosco, etc., así como materiales de cubierta que no sean pizarra, teja curva o mixta.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

7. Otras Condiciones.

Se protegerán y mantendrán todos los ejemplares arbóreos existentes en la parcela edificable que tengan un diámetro de 0,20 metros medido a nivel del suelo. Los de menor tamaño, en la medida de lo posible, se replantarán en la misma parcela o en suelo clasificado como zona verde del sector, en los términos y condiciones que determinen los SS.TT. municipales.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo de dos plazas. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones de las Normas Urbanísticas Generales del Normas Subsidiarias.

Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre y aparcamiento en superficie.

ARTÍCULO 38. ORDENANZA DE ZONA RM. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Son las zonas que acogerán el conjunto de viviendas en bloque que forman el núcleo residencial de protección que se define en el sector.

En general serán áreas de viviendas unifamiliares en parcela individual, rodeada de zona verde pública, es decir de área destinada a espacios libres, a jardines, usos deportivos al aire libre y en general al esparcimiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave **[RM.P]** en los correspondientes planos de ordenación.

2. Tipologías edificatorias y condiciones de parcelación.

La tipología de edificación establecida es la siguiente:

RM.P: Vivienda Protegida. Edificación en Bloque en Parcela de 595 m².

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

Los proyectos de edificación deberán ajustarse a las parcelas reservadas para tal fin, siendo este espacio el considerado como parcela mínima.

Los accesos se harán a través de la zona verde con una anchura máxima de 5,00 m para el acceso rodado de vehículos y una anchura de 2,00 m como acceso peatonal hasta el portal.

3. Condiciones de volumen edificable y ocupación.

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable asignada a cada Tipo.

RM.P:

Edificabilidad máxima sobre rasante:..... 3,00 m²c/m²s

Ocupación máxima:..... 1,00 m²c/m²s

Altura máxima de la edificación hasta el plano de cubierta: 10,00 metros

Número máximo de plantas: 3 plantas (baja + dos)

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para el uso de trastero sin que se considere superficie construida computable, siempre que el punto más alto de la cumbrera no se sitúe por encima de los 13 metros medidos desde la rasante de la acera o terreno en su caso.

4. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Alineaciones oficiales: Deberá ajustarse a los límites de la parcela, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

Cuerpos volados macizos: Se permitirán cuerpos volados macizos de manera que el saliente máximo respecto al plano de fachada será de 0,80 m, por estar rodeados de zona verde. Dichas superficies computarán edificabilidad y ocupación.

Balcones, cornisas y aleros: Se permitirán balcones, cornisas y Aleros de manera que el saliente máximo respecto del plano de fachada será de 1,2 m, por estar los bloques rodeados de zona verde. No computará ocupación los primeros 0,80 m medidos desde el plano de fachada y la edificabilidad computará de la manera siguiente:

- Si no está cubierto o está cerrado por un solo lado, no computa.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

- Si está cerrado por dos lados, computa al 50%.
- Si está cerrado por tres lados, computa al 100%.

Índice de ocupación máxima bajo rasante de parcela neta: La ocupación máxima bajo rasante será la misma que la superficie ocupada sobre rasante, es decir 1,00 m²/m².

5. Condiciones de uso.

Con referencia a los usos definidos en el Normas Subsidiarias, serán los siguientes para todos los tipos:

- Principal o característico:

Residencial categoría 2ª: Vivienda Unifamiliar.

- Uso obligatorio:

Garaje categoría 2ª: Aparcamiento asociado a las viviendas del edificio.

6. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

La edificación se adaptará a las características que tradicionalmente existen en el municipio, en cuanto se refiere a materiales y colores del revestimiento exterior, tipo y materiales de cubiertas y composición de fachadas. Prohibiéndose el empleo de materiales sin recubrimiento como bloques de hormigón, ladrillo tosco, etc., así como materiales de cubierta que no sean pizarra, teja curva o mixta.

ARTÍCULO 39. ORDENANZA DE ZONA ZV. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Son las áreas adscritas al uso público y destinadas a plantaciones de arbolado, jardinería, paseo, esparcimiento y descanso al aire libre necesarios para la adecuada salubridad de la población.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [RL.ZV.] correspondientes a redes locales los suelos así calificados adscritos a las redes públicas de dotaciones del sector.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

2. Condiciones de parcelación.

Las áreas adscritas en el plano de Zonificación a esta zona de ordenanza se considerarán a todos los efectos parcelas netas indivisibles.

3. Condiciones de edificación.

En el ámbito de esta zona solo se permitirá edificación de carácter permanente que esté asociada a la propia zona verde, ya sea por motivo de su mantenimiento o de su disfrute.

La ocupación máxima por edificación o tratamiento del suelo no será superior al 5%, y solo se podrá edificar en una sola planta, con un máximo de 3,00 metros y la edificabilidad sobre la superficie neta de la zona no superará el índice 0,05 m²e/m²s.

En cualquier caso, se respetarán las rasantes actuales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

Cualquier actuación que se proyecte, no afectará a la vegetación, arbórea o arbustiva, existente.

4. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación y que definen las áreas adscritas a la zona.

- Cualquier actuación de las permitidas se dispondrán a una distancia de las alineaciones no menor a 3,00 metros.

5. Condiciones de uso.

Con referencia a los usos definidos en el planeamiento municipal los permitidos en la zona son los siguientes:

- **Uso principal:**

Uso de espacios libres y zonas verdes: Parques, jardines, áreas ajardinadas y arboladas.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

- Uso obligatorio:
Áreas de juego y recreo para niños y recorridos peatonales en los parques y jardines urbanos.
- Usos complementarios o permitidos:
Comercio, Servicios y Oficinas categoría 6, únicamente permitido kioscos y una unidad en toda la zona.
- Usos prohibidos:
El resto de los usos.

6. Otras condiciones.

Se mantendrá íntegramente la vegetación existente en todo el ámbito de esta zona, sin que sobre las zonas que contengan especies arbóreas se puedan implantar los usos y edificaciones permitidas y reguladas en puntos anteriores.

Se permite en el subsuelo de esta zona de ordenanza el paso e implantación de infraestructuras de servicio público y sus acometidas en los términos y condiciones que determine el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 40. ORDENANZA DE ZONA EQ. EQUIPAMIENTO.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Son las áreas adscritas a actividades de servicios dotacionales públicos y privados al servicio del sector.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves **[RL.EQ.]** correspondientes a redes locales los suelos así calificados adscritos a las redes públicas de dotaciones del sector, o **[EQ.PRIV.]** correspondientes a equipamientos privados.

2. Tipologías edificatorias y condiciones de parcelación.

Se establecen dos tipos diferenciados territorialmente según su implantación:

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

RL.EQ: Red local pública de equipamiento. Edificación abierta en Parcela mínima de 500 m².

EQ.PRIV: Equipamiento privado. Edificación abierta en Parcela mínima de 500 m².

Se entenderá por edificación abierta, la establecida en la definición que efectúan las Normas Subsidiarias en la norma 1.8.

Frente mínimo de parcela edificable: A efectos de parcelaciones y segregaciones el frente mínimo será de 10,00 m.

3. Condiciones de volumen edificable y Ocupación.

Para ambos tipos se establecen las siguientes:

Edificabilidad máxima sobre rasante:..... 0,40 m²c/m²s

Ocupación máxima:..... 0,40 m²c/m²s

Altura máxima de la edificación hasta el plano de cubierta: 8,00 metros

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera)

Índice de ocupación máxima bajo rasante de parcela neta: La ocupación máxima bajo rasante será la misma que la superficie ocupada sobre rasante, pudiendo rebasarse ésta únicamente si dicha ampliación se destina a garaje-aparcamiento o instalaciones de la edificación. En ningún caso la superficie conjunta bajo rasante podrá superar vez y media la superficie ocupada por la edificación sobre rasante. La zona bajo rasante ampliada se dispondrá en todo caso en planta de sótano.

La superficie edificada bajo rasante no podrá ocupar las zonas de retranqueo de la edificación respecto de los linderos de la parcela.

Como mínimo, un 40% de la superficie de la parcela se destinará a espacios libre y zonas ajardinadas.

4. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Para ambos tipos se establecen las siguientes:

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

espacio de uso público.

Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija en tres metros (3,00 m).

Retranqueos a linderos laterales y fondo: Se fija un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m).

5. Condiciones de uso.

Con referencia a los usos definidos en el planeamiento municipal los permitidos en la zona para ambos tipos son los siguientes:

- **Uso principal:**

El uso principal es el de Equipamiento, que se podrá concretar única y exclusivamente en los siguientes pormenorizados:

- i. Colectivo Especial (residencias de ancianos, de estudiantes y similares), en todas las categorías.
- ii. Educativo y Cultural, en todas las categorías.

- **Uso obligatorio:**

Garaje categoría 1ª: Aparcamiento asociado al equipamiento en el interior de la parcela.

- **Usos complementarios o permitidos:**

Comercio, Servicios y Oficinas en categoría 6, asociado a la dotación de equipamiento.

- **Usos prohibidos:**

El resto de los usos.

6. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

La edificación se adaptará a las características que tradicionalmente existen en el municipio, en cuanto se refiere a materiales y colores del revestimiento exterior, tipo y materiales de cubiertas y composición de fachadas. Prohibiéndose el empleo de materiales sin recubrimiento como bloques de hormigón, ladrillo tosco, etc., así como materiales de cubierta que no sean pizarra, teja curva o mixta.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

7. Otras Condiciones.

Se protegerán y mantendrán todos los ejemplares arbóreos existentes en la parcela edificable que tengan un diámetro de 0,20 metros medido a una altura de 1,00 metro del suelo. Los de menor tamaño, en la medida de lo posible, se replantarán en la misma parcela o en suelo clasificado como zona verde del sector, en los términos y condiciones que determinen los SS.TT. municipales.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones de las Normas Urbanísticas Generales del Normas Subsidiarias.

Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín y aparcamiento en superficie.

Como mínimo, un 40% de la superficie de la parcela se destinará a espacios libres y zonas ajardinadas.

ARTÍCULO 41. ORDENANZA DE ZONA IP. INFRAESTRUCTURAS PRIVADAS (CT).

1. Definición y ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se refiere y es de aplicación exclusiva, al espacio destinado al fin dotacional infraestructural para alojar dos centros de transformación de energía eléctrica, al servicio exclusivo de la ordenación del Sector S-40A en estudio.

Se localiza el área de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [CT.] correspondiente.

2. Tipología de la edificación y condiciones de parcelación.

En la parcela destinada a este uso se autoriza exclusivamente la edificación de centros de transformación, con tipología aislada, bien prefabricados o realizados "in situ". El centro de transformación se podrá ubicar en situación subterránea o bien sobre rasante.

Parcela mínima edificable: La determinada en la Modificación se considera indivisible.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

3. Condiciones de volumen edificable y Ocupación.

La edificación que se pudiera levantar en los espacios sometidos a esta zona de ordenanza observará los siguientes parámetros máximos para el caso que el Centro de Transformación sea aéreo:

Edificabilidad: La edificabilidad máxima sobre parcela neta, será de 0,50 m²/m², es decir cincuenta decímetros cuadrados de edificación por metro cuadrado de parcela.

Altura máxima: La edificación se realizará en una única planta, con altura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.).

Índice de ocupación máxima sobre parcela: Será del cincuenta por ciento (50,00%) de la parcela neta. Se podrá ocupar el 100% de la parcela con eliminación de los retranqueos en el caso de disponer el centro de transformación en situación subterránea.

4. Condiciones de posición de la edificación.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

Retranqueos: Se adoptará un retranqueo mínimo con la edificación de 1,00 m., en cualquier orientación y lindero, excepto en el coincidente con el vial público que le sirve de acceso, en el que no se adoptará retranqueo alguno con relación al trasdós de la acera del citado vial.

5. Condiciones de uso.

El único uso permitido en esta zona es el de infraestructuras urbanas, para alojar un centro de transformación de electricidad.

Usos Prohibidos: Todos los demás.

6. Condiciones estéticas.

La edificación se adaptará a las características que tradicionalmente existen en el municipio, en cuanto se refiere a materiales y colores del revestimiento exterior, tipo y materiales de cubiertas y composición de fachadas.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

Prohibiéndose el empleo de materiales sin recubrimiento como bloques de hormigón, ladrillo tosco, etc., así como materiales de cubierta que no sean pizarra, teja curva o mixta.

Los centros de transformación también podrán ser prefabricados de hormigón, disponiendo sus paramentos de cualquiera de los acabados habituales en este tipo de elementos, pero si son completamente lisos, deberán ir pintados.

ARTÍCULO 42. ORDENANZA DE ZONA RV. INFRAESTRUCTURAS/RED VIARIA.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector y de comunicación con el exterior del mismo, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves [RG.INF.V.] y [RL.INF.V.] los suelos así calificados adscritos a las redes generales y locales del sector.

El viario signado como red pública general (RG.INF.V.) es el así determinado por las propias Normas Subsidiarias para el sector, y que forman parte de la red viaria principal del núcleo de población de Hoyo de Manzanares. El eje Norte-Sur se constituye como un eje primario y el de dirección Este-Oeste como un eje secundario.

El resto del viario que se proyecta para dar acceso a la totalidad de los terrenos constituye la red pública local (RL.INF.V.) considerándose como dotación local específica la superficie realmente destinada a aparcamiento anexo al viario.

Regula la utilización de los mismos sin que recaiga sobre ellos la condición legal de espacios libres.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta en el diseño las normas que dimanen de la normativa estatal y regional relativa a eliminación de barreras arquitectónicas.

2. Tipos.

Se establecen dos tipos que se definen por el nivel de red pública que definen, ya sean las redes generales [RG.INF.V.] y las redes locales [RL.INF.V.].

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

3. Condiciones de uso.

- Uso principal:

Red viaria para circulación de vehículos y peatones.

- Uso obligatorio:

Franjas de estacionamiento público al aire libre y plantaciones de arbolado en función de los perfiles transversales de las calles proyectadas.

- Usos complementarios o permitidos:

Comercio, Servicios y Oficinas: solo se permiten puestos para niños, periódicos, flores y similares, con una superficie construida de 4 m², altura máxima de 2,40 m y separación entre sí de 25 m.

- Usos prohibidos:

El resto de los usos.

4. Condiciones específicas.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas, kioscos para la venta de prensa, paradas de autobuses y similares, con un volumen máximo de 10 m³.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

Todas las calles con anchura de acera igual o superior a 2,00 metros deberán incorporar plantaciones de especies autóctonas arbóreas separadas entre sí una distancia no inferior a 10,00 metros plantados en alcorques de dimensiones mínimas 0,50 x 0,50 m. Esta obligación se efectuará sobre calles de 2,30 m de anchura (1,80 + 0,50 m) cuando sea coincidente con un recorrido accesible de conformidad con las determinaciones de la legislación vigente de accesibilidad universal, en donde primará la banda libre de cualquier obstáculo de 1,80 metros para circulación de personas con movilidad reducida.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

ARTICULO 43. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Sin perjuicio de lo que se significa en los puntos que siguen, son de obligado cumplimiento al ámbito todas las determinaciones de carácter ambiental que puedan surgir como determinaciones específicas en los respectivos instrumentos de evaluación ambiental que pudieran redactarse para el control del ruido, vertidos, etc., en el desarrollo de la presente Modificación del sector.

1. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley 16/2002

Se aplicarán los procedimientos ambientales correspondientes a los proyectos que así prevea de acuerdo con la ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

2. Se aplicarán las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental.
3. Se cumplirá, especialmente, en lo relativo a licencias, la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos de la citada ley.

4. Infraestructuras

Se dispondrá de una banda de protección de infraestructuras, con ancho variable. Para la superficie afectada se cumplirá lo siguiente:

- a) Infraestructuras eléctricas. Para el desarrollo de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo de la Modificación, si hubiere lugar, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con infraestructuras eléctricas: enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.

Respecto a los tendidos eléctricos, en el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

- b) Evacuación de humos. Será preceptivo el empleo de purificadores en las

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

- c) Redes de telefonía y telecomunicaciones. Los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudiarán su impacto visual. Se presentarán estudios de integración en el paisaje de estas instalaciones para coordinarlas con los valores específicos de las zonas singulares (espacios protegidos o puntos con excesivo impacto visual), siempre en los términos y con las condiciones previstas en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.
- d) Aunque no sea objeto directo de este desarrollo, en el sector se localiza dos zonas para la implantación de un centro de transformación eléctrica en cada una. Su implantación deberá ser segura adoptando medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, conforme a lo establecido en el R.D. 1066/2001, por el que se aprueba el reglamento que establece condiciones del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. Se tendrá en cuenta la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de futuras estaciones radioeléctricas, para minimizar, en la medida de lo posible, los niveles de emisión sobre espacios sensibles como escuelas, centros de salud, hospitales, parques públicos, etc.

Además, estas instalaciones se ajustarán a lo establecido en el R.D. 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, en la medida que sea de aplicación en base a las determinaciones de su entrada en vigor, cuyo primer objetivo es la protección de las personas y la integridad y funcionalidad de los bienes que puedan resultar afectados por estas instalaciones. En caso de que no sea de obligatorio cumplimiento, lo será el Real Decreto que resulta derogado por aquel, el R.D. 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, hasta la efectiva entrada en vigor del anterior.

5. Protección de la vegetación y Zonas verdes

Las zonas verdes se tratarán como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter.

En el caso ineludible de apeado de árboles existentes se formulará una valoración según la Norma Granada. Si de la nueva ordenación de un ámbito se

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

desprendiese el talado de algunos de los árboles existentes se realizará la plantación equivalente en el mismo ámbito reservando como zona verde la superficie suficiente para su ejecución. En este sentido, siempre será preferible el trasplante de los pies arbóreos, sobre todo los no sustituibles en vivero y siempre que su estado fitosanitario lo permita, a la valoración y plantación de nuevo arbolado, aunque sea de crecimiento rápido.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando que sean resistentes y de fácil conservación.

Las especies vegetales a utilizar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos.

Se dispondrá de la capa fértil de tierra para su posterior utilización en plantaciones y recuperación de suelos. Para ello se procederá a la retirada, acopio, conservación y recuperación de tierra vegetal sobre la red viaria al momento de su urbanización. Tras la fase de desbroce se realizará la recogida de la capa de tierra vegetal de mayor valor, que será apilada en montones en espacios especialmente señalados y señalizados para ello. Estos espacios deberán disponer de protección contra el viento. Para evitar el deterioro de las características iniciales de la tierra, se evitará su apilamiento en montículos superiores a 1,5 metros así como su mezcla con materiales de escombros u otros residuos. El tiempo de apilado se limitará a un plazo que no superará los 12 meses.

Los ámbitos calificados como zonas verdes deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 55/2012, de 15 de marzo.

Al objeto de minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población (alergias y asma) derivado de la implantación de nuevas cubiertas vegetales o arbolado en las zonas verdes proyectadas, se recomienda que se prioricen la plantación de especies arbóreas y herbáceas que no tengan polinización anemófila (a través del aire) que puedan producir los tipos de pólenes con más incidencia de alergias en la Comunidad de Madrid, plátano, olivo y arizónicas principalmente, evitando en lo posible estas especies vegetales.

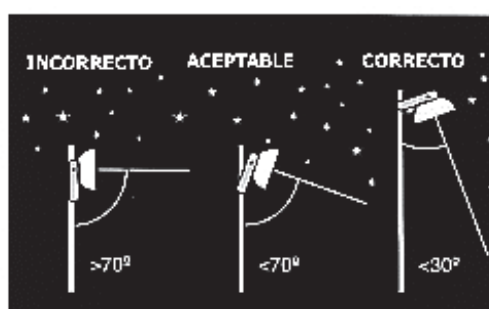
6. Protección del medio urbano

No conociendo, a este nivel de plan, los proyectos arquitectónicos que van a llevarse a cabo, se vigilarán los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, así como la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios que puedan generar un grave impacto visual.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

7. Protección del medio nocturno.

- Se instalarán focos de emisión de luz cuyos rayos no sobrepasen la horizontal y dirigidas únicamente hacia donde sea necesario.
- Se evitará el uso de rayos de luz dirigidos hacia el cielo.
- Se utilizará la potencia lumínica necesaria para cubrir las necesidades del polígono sin perjudicar a la fauna.
- Se iluminará hacia el suelo y se deberá utilizar una óptica que cree unos conos de luz tan agudos como sea posible para evitar la dispersión de la luz.



- Se utilizará tecnología led para minimizar el consumo de energía. Se elegirá la temperatura de color adecuada que minimice el efecto sobre la fauna. Radiaciones sobre los 600 m, ya que, en la franja del rojo, son casi invisibles para la mayoría de organismos.
- Se prohíben tecnologías de lámparas de mercurio porque son especialmente agresivas para muchas especies animales, especialmente los invertebrados que son la base alimentaria de otros animales superiores.
- En cualquier caso, se respetarán las determinaciones luminotécnicas en las bandas aceras (tráfico peatonal) que garanticen los niveles mínimos que determina la Orden VIV/561/2010, y para la seguridad del tránsito nocturno peatonal.

8. Cumplimiento de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid

Se cumplirá la Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid. Deberá asegurarse su cumplimiento.

9. Vertidos. Destino de los residuos inertes generados.

Se cumplirá con el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006 y el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

10. Respecto al agua de riego

En caso de la posible utilización de agua reciclada para el riego se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 109 del R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en donde se establece que la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa.

Si en alguna de las distintas fases del desarrollo del sector se optara por utilizar agua regenerada para riego, por conexión con las aguas provenientes de la EDAR de Hoyo de Manzanares, se deberán cumplir las disposiciones establecidas en el *R.D. 1602/2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas*, así como los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la Salud Pública, y todo ello sin perjuicio de su gestión por el Canal de Isabel II Gestión. Dichas aguas contarán con la preceptiva autorización administrativa y con carácter previo a su utilización deberán contar con un informe sanitario vinculante emitido por la Consejería de Sanidad (Dº Gral. de Ordenación e Inspección) conforme al artículo 4.3 de la precitada norma, no pudiéndose llevar a cabo el riego con dicha agua regenerada hasta contar con el preceptivo informe.

Los riegos por aspersión en medio urbano están considerados dispositivos de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella, estando sujetos a requisitos y programas higiénico-sanitarios establecidos en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, *que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis*. Entre los criterios a aplicar están:

- El riego estará convenientemente señalizado mediante carteles.
- Se efectuará siempre en horario nocturno o cuando las instalaciones estén cerradas al público.
- Se utilizarán aspersores de corto alcance o baja presión dirigidos hacia el suelo.
- En caso de generación de aerosoles que puedan alcanzar a los usuarios, trabajadores, a las vías públicas o a zonas habitadas, se preverá la interposición de obstáculos o pantallas protectoras que eviten su propagación. En el caso de zonas habitadas se guardará una distancia mínima de seguridad de 150 metros.

11. Contaminación acústica y vibratoria

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, señalándose

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

las siguientes condiciones:

- Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico que consta en el Expediente de Tramitación Administrativo de la Modificación, u otras acústicamente equivalentes.
- Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su inclusión de la manera pertinente en las Normas Urbanísticas del ámbito. Se incluirá la determinación del horizonte temporal para el cual se realiza la predicción de la situación postoperacional y la actualización de los valores de intensidad media de vehículos correspondientes a tal situación, calculados empleando los porcentajes de crecimiento de la intensidad de tráfico previstos por el Servicio de Planificación del Ministerio de Fomento.
- Si en fases posteriores se produjesen modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.
- En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

Se deberá tener en cuenta el principio de protección a los receptores más sensibles estableciendo medidas correctoras para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el Real Decreto 1367/2007.

- En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 55/2012, de 15 de marzo.

12. Caracterización de suelos. Medidas a aplicar.

Las obras de tratamiento del área estarán terminadas con anterioridad a la ocupación por parte de la población de las viviendas, las zonas verdes y los equipamientos.

13. Calidad hídrica.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la incorporación de los caudales de

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

aguas residuales procedentes del ámbito que se ordena al sistema integral de saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Destino Final de las aguas residuales generadas en el ámbito del sector: La depuración de las aguas residuales que se generen en el ámbito que se ordena quedará garantizada con la puesta en servicio de la E.D.A.R. del municipio.
- La red de saneamiento interior del sector será unitaria, de aguas residuales (negras) y pluviales conjuntas.
- Conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales generados por el desarrollo de la actuación urbanística: De acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, el caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el sector no será superior al caudal punta aportadas por la actuación de 123,6 m³/día, que se tratarán en la depuradora de antes citada. La red de saneamiento se conectará al Colector de titularidad de la Comunidad de Madrid.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento deberán ajustarse en el Proyecto de Urbanización a la distribución e intensidad de usos contemplada en la Modificación Puntual de Normas. El caudal medio diario generado en el ámbito urbanístico expresado se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS. No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad o gestión de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de aguas residuales domésticas aportadas por la actuación. En este sentido, si procede, se deberá adecuar la capacidad de alivio y/o retención de los aliviaderos e infraestructuras asociadas que se vean afectadas.

- Se deberá asegurar la viabilidad del abastecimiento del nuevo desarrollo propuesto mediante informe del Ayuntamiento y/o Canal de Isabel II como entidades responsables del mismo. Los Proyectos que desarrollen esta normativa deberán contener medidas tendentes al ahorro de agua.
- En el caso de que se prevea la utilización de agua reciclada para riego de zonas verdes, se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, por el que la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general, reservando la superficie de suelo precisa para las instalaciones de la red de agua reciclada para riego.
- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia que son las que aportan la mayor carga contaminante, no se incorporarán

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

directamente a los cauces públicos. Para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán los elementos de tratamiento que se consideren oportuno.

- Los Promotores de la presente Modificación deberán contribuir a las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario, según establece el artículo 21 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el resto de la normativa urbanística de aplicación.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento, cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al ente gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento quien autorizará la conexión.
- El Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares deberá autorizar la admisión de caudales aportados por el sector para garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. El Ayuntamiento deberá garantizar que no se podrán incorporar los caudales de vertidos de las actuaciones del ámbito territorial que estamos tratando y no autorizará las conexiones propuestas al Colector A antes de la puesta en servicio del sistema de colectores y emisarios hasta la EDAR de Hoyo de Manzanares que da servicio al municipio, por lo que el Ayuntamiento no otorgará licencias de primera ocupación o apertura de actividades en dicha zona hasta tanto no se cumpla esta condición.
- Respecto del diseño de las redes de distribución de agua para el consumo humano, y sin perjuicio de la necesaria adecuación de las mismas a las normas que dimanen del Canal de Isabel II Gestión, estas serán en lo posible de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten el estancamiento y la contaminación o el deterioro de la calidad del agua distribuida, y dispondrán de mecanismos que permitan su cierre por sectores, con objeto de poder aislar áreas ante situaciones anómalas, y de sistemas que permitan las purgas por sectores para proteger a la población de posibles riesgos para la salud.

En el caso de nuevas redes o conducciones con longitud superior a 500 metros, depósitos o remodelación de la red existente de abastecimiento, se deberá contar con el informe sanitario vinculante emitido por la autoridad sanitaria que en la Comunidad de Madrid es la Dirección General de Sanidad Ambiental. A la puesta en funcionamiento de la nueva instalación, la Autoridad Sanitaria emitirá otro informe sanitario vinculante que indicará las condiciones de uso y control que deberán seguirse, sin el cual no podrá llevarse a cabo el

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

suministro de agua potable en la instalación.

14. Condiciones respect de la eficiencia y ahorro energético.

Se fomentará el empleo de energías solares térmicas y fotovoltaicas, en los nuevos edificios para un uso energético sostenible, de conformidad con la legislación vigente en la materia.

En relación con la sanidad pública, la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo-solares, conlleva un conjunto de elementos estructurales necesarios para su almacenamiento y distribución hasta los diferentes puntos de consumo (lavabos, duchas, grifos, etc.), que en su conjunto puede constituir una instalación propicia para la proliferación de Legionella, si no se mantiene en las debidas condiciones higiénico-sanitarias y térmicas de acumulación, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 865/2003, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la Legionelosis.

15. Vigilancia de Plagas Urbanas.

En la fase de urbanización del sector, es la posible dispersión de artrópodos y roedores al núcleo urbano de Hoyo de Manzanares. Los procesos de urbanización implican la destrucción de nichos ecológicos de roedores y artrópodos, principalmente, con el consiguiente peligro de proliferación y dispersión de éstos al entorno residencial próximo, por lo que es imprescindible implantar en esta fase de obras un Sistema de Vigilancia de Plagas, y en el caso de que se detectara problemática al respecto, implantar las medidas de control a través de Empresa autorizada, coordinado las actuaciones en este sentido con el programa de vigilancia y control municipal del plagas del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares.

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN