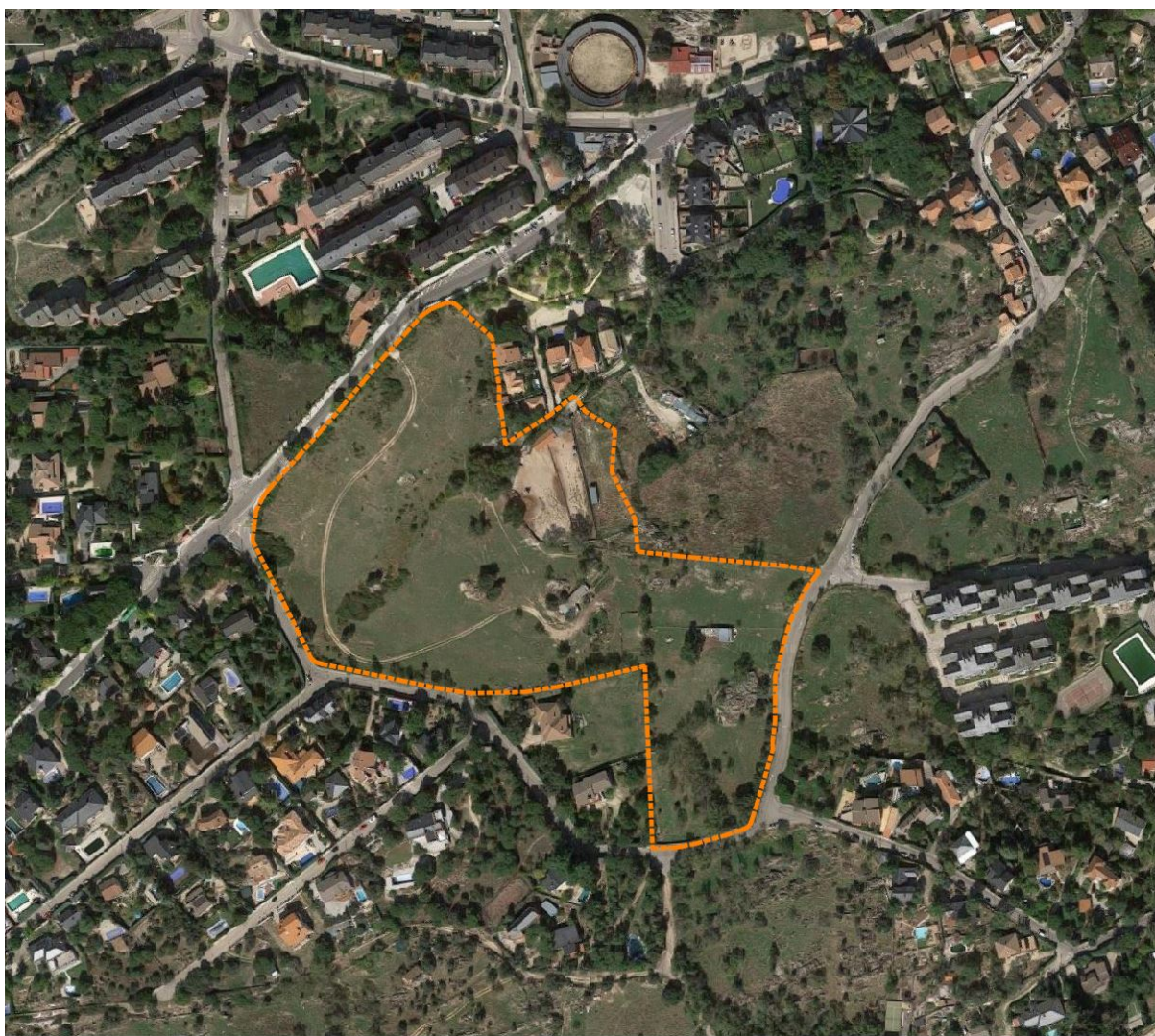




MEMORIA

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S-40A DE HOYO DE MANZANARES (MADRID).

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**

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

Fecha: **OCTUBRE, 2024**

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	3
2	ANTECEDENTES	6
3	MOTIVACION Y OPORTUNIDAD.....	10
4	MEMORIA INFORMATIVA	11
4.1	Ubicación e idoneidad de los terrenos	11
4.2	Límite del sector actual.....	12
4.3	Edificaciones existentes	13
4.4	Accesibilidad	13
4.5	Climatología	13
4.6	Geología	13
4.7	Vegetación. Hidrología.....	14
4.8	Vías Pecuarias.	15
5	MEMORIA JUSTIFICATIVA	16
5.1	Marco Normativo.....	16
5.1.1	Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares. Ficha urbanística.	17
5.1.2	Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid	19
5.1.3	Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda	25
5.1.4	Viabilidad económica	25
5.2	Ajuste del límite del sector	26
5.3	Estructura de las fincas y propietarios del sector	28
5.4	Ajuste del trazado viario vinculante	31
5.5	Modificación del nº de Viviendas y su zona de ordenación.	34
6	MEMORIA DESCRIPTIVA	35
6.1	Determinaciones generales y alternativas planteadas.....	35
6.2	Objetivos de la ordenación.	38
6.3	Ámbito del Sector.	39
6.4	Justificación de la Propuesta.....	41
6.4.1	Determinaciones Estructurantes.	43
6.4.2	Determinaciones Pormenorizadas.....	45

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.4.3	Cesión de redes públicas.....	46
6.4.4	Modificación de las determinaciones pormenorizadas.....	47
6.5	Usos lucrativos.....	49
6.5.1	Uso Residencial.....	50
6.5.2	Equipamiento Privado.....	51
6.5.3	Infraestructuras Privadas.....	51
6.5.4	Cesiones al Ayuntamiento.....	52
6.6	Redes Públicas.....	52
6.6.1	Zonas Verdes y Equipamiento.....	53
6.6.2	Viario.....	56
6.7	Estructura viaria.....	58
6.8	Redes de distribución.....	70
6.8.1	Explanación y pavimentaciones.....	70
6.8.2	Red de saneamiento y vertido.....	71
6.8.3	Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.....	72
6.8.4	Red de distribución de energía eléctrica.....	73
6.8.5	Red de alumbrado público.....	74
6.8.6	Red de Telecomunicaciones.....	75
6.8.7	Red de Distribución de Gas.....	76
7	CONCLUSIONES	77
8	ANEXOS.....	78

1 INTRODUCCIÓN

Con la presente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias, se pretende adaptar la normativa para llevar a cabo una intervención urbanística en el municipio madrileño de Hoyo de Manzanares, situado al noroeste de la Comunidad de Madrid y a unos 10 km de la Sierra de Guadarrama.

Hoyo de Manzanares cuenta con una superficie de unos 45,30 km² y una altitud de 1001 m sobre el nivel del mar. Colinda con los municipios de Moralarzal por el norte y el oeste, Becerril de la Sierra por el norte, Colmenar Viejo por el este y Torreloz y Madrid, por el monte del Pardo por el Sur.

A nivel de topografía Hoyo de Manzanares se encuentra en la falda de la sierra de la que toma su nombre Sierra de Hoyo de Manzanares, por lo tanto desde el centro del pueblo y hacia el noroeste va ganando altitud hacia la sierra mientras que hacia el sureste va perdiéndola.

El municipio cuenta con una población estable de 8.973 habitantes (INE2023), lo que supone una densidad de 198,09 hab/km². En los últimos 30 años la población del municipio se ha ido incrementando gradualmente debido a la cercanía del municipio respecto a Madrid, multiplicándose por cuatro, debido fundamentalmente a la utilización de la segunda residencia como primera, aunque la segunda vivienda no cumpla las condiciones mínimas para ello. Aun así, sigue habiendo parte de la población que no está censada y que tiene su segunda residencia en el pueblo, que ha decidido venir a vivir a Hoyo de Manzanares manteniendo su empadronamiento en Madrid o en otros municipios para conservar su plaza de aparcamiento o sus derechos a instalaciones (deportivas, culturales, etc..) en ellos.

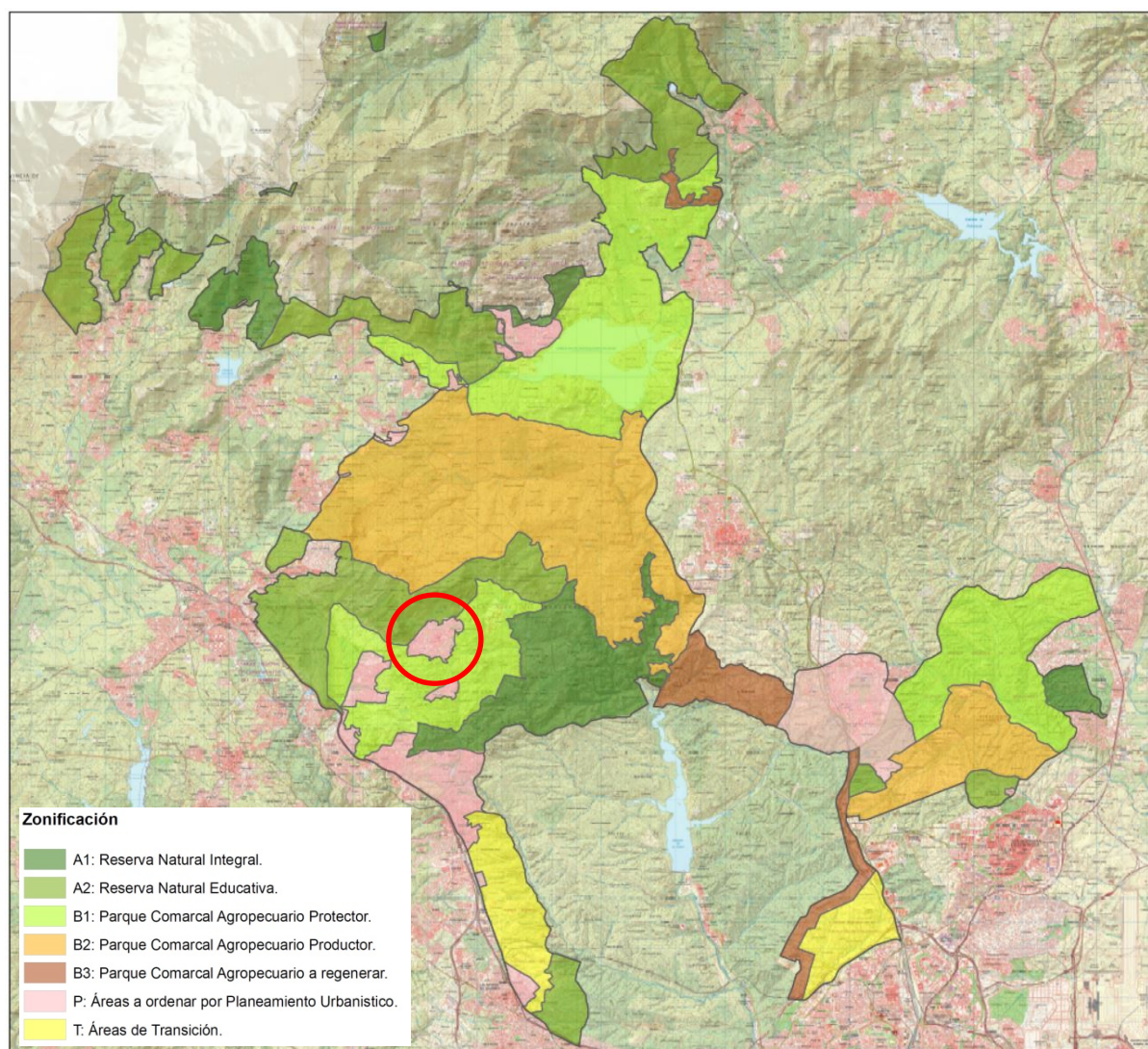


Gráfico 01.- Evolución de la población en Hoyo de Manzanares.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

Hoyo de Manzanares se distribuye en 5 núcleos de población bien definidos: el pueblo histórico, en el centro del municipio, la Urbanización La Berzosa, al oeste, la Urbanización Las Colinas, al sur del pueblo histórico, El Berzalejo al oeste de la Urbanización las Colinas y la Academia de Ingenieros del Ejército, al este en la carretera de conexión con Colmenar Viejo. Dicha carretera es la M-618, que comunica Torreldones con Colmenar Viejo, pasa por el pueblo histórico y las Urbanizaciones de las Colinas y El Berzalejo. A través de la Urbanización la Berzosa el pueblo se comunica con la A6 conectándose con Torreldones y Galapagar.

El municipio se encuentra enclavado en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, creado en 1985 por la Comunidad de Madrid y que cuenta con una extensión total de 52.796 hectáreas. El parque se declaró como Reserva de la Biosfera en 1993 y está catalogado como Lugar de Importancia Comunitaria.



Plano 01.- Zonificación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

Tal y como se observa en el plano anterior, la zona de actuación se encuentra en el núcleo de población del pueblo histórico, el cual según la zonificación del PRCAM, representada en color rosa tiene un carácter de P: Área a ordenar por planeamiento urbanístico. Por lo tanto es competencia municipal y de la Comunidad de Madrid el llevar a cabo el desarrollo y la ordenación de los terrenos incluidos en estas áreas.

El Pueblo se encuentra bien conectado por carretera con Madrid capital, 8 minutos a Torreldones y 25 minutos a Moncloa son todo el trayecto. Sin embargo, el municipio no cuenta con servicio de cercanías y solo cuenta con dos líneas de autobuses. No obstante, a raíz del Covid, la inclusión del teletrabajo y el cambio de demanda en cuanto a vivienda se refiere hacen de Hoyo de Manzanares un lugar atractivo donde establecerse.

La escasez de viviendas y la alta demanda están disparando los precios tanto de las pocas viviendas de obra nueva, como del envejecido parque de viviendas e incluso del precio de los alquileres.

2 ANTECEDENTES

La Normativa existente en Hoyo de Manzanares son las Normas Subsidiarias aprobadas en Septiembre de 1985 y modificadas en Octubre de 1990. Son Normas viejas que no han tenido capacidad de adaptarse a los cambios normativos que se han ido dando, sobretodo la Ley del Suelo, porque no han conseguido el mínimo desarrollo urbano del municipio. La figura de las Normas Subsidiarias ha sido ya eliminada del planeamiento y no están adaptadas a la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

El problema no ha sido estar enclavado dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, que también; sino que frente al municipio vecino de Torreloz, que también se encuentra enclavado y colindante al Parque, que ha podido desarrollar su terreno urbanizable llegando en la actualidad a estar prácticamente agotado, Hoyo de Manzanares únicamente ha desarrollado menos de un 10% de su capacidad.

Torreloz puede ser un municipio no comparable por estar situado en la A6, pero si comparamos Hoyo de Manzanares con Galapagar o Moralzarzal la situación no es muy distinta.

Superficie Construida			
Decada	% Total	Top Provincial	Top Nacional*
<1900	0.00%	<- 173° ->	<- 6636° ->
1900-1909	0.25%	<- 147° ->	<- 5870° ->
1910-1919	0.33%	<- 15° ->	<- 2079° ->
1920-1929	9.26%	<- 2° ->	<- 173° ->
1930-1939	0.20%	<- 87° ->	<- 4740° ->
1940-1949	0.73%	<- 73° ->	<- 3541° ->
1950-1959	3.25%	<- 33° ->	<- 1330° ->
1960-1969	6.95%	<- 37° ->	<- 1055° ->
1970-1979	38.04%	<- 32° ->	<- 399° ->
1980-1989	12.01%	<- 68° ->	<- 1106° ->
1990-1999	16.44%	<- 77° ->	<- 964° ->
2000-2009	9.50%	<- 103° ->	<- 1809° ->
2010-2019	3.03%	<- 67° ->	<- 1231° ->

Gráfico 02.- Superficie construida en Hoyo de Manzanares

<https://www.foro-ciudad.com/madrid/hoyo-de-manzanares/habitantes.html>

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

Superficie Construida			
Decada	% Total	Top Provincial	Top Nacional*
<1900	0.02%	<- 45° ->	<- 4345° ->
1900-1909	0.24%	<- 100° ->	<- 4483° ->
1910-1919	0.01%	<- 86° ->	<- 4479° ->
1920-1929	0.03%	<- 112° ->	<- 5602° ->
1930-1939	0.25%	<- 36° ->	<- 2557° ->
1940-1949	2.06%	<- 5° ->	<- 414° ->
1950-1959	1.52%	<- 22° ->	<- 859° ->
1960-1969	4.72%	<- 22° ->	<- 494° ->
1970-1979	17.33%	<- 28° ->	<- 278° ->
1980-1989	17.69%	<- 24° ->	<- 237° ->
1990-1999	35.49%	<- 21° ->	<- 120° ->
2000-2009	18.86%	<- 42° ->	<- 466° ->
2010-2019	1.78%	<- 44° ->	<- 741° ->

Gráfico 03.- Superficie construida en Galapagar

Superficie Construida			
Decada	% Total	Top Provincial	Top Nacional*
<1900	0.00%	<- 148° ->	<- 6649° ->
1900-1909	0.93%	<- 72° ->	<- 3822° ->
1910-1919	0.09%	<- 41° ->	<- 3243° ->
1920-1929	0.38%	<- 42° ->	<- 3328° ->
1930-1939	0.20%	<- 77° ->	<- 4361° ->
1940-1949	0.58%	<- 67° ->	<- 3455° ->
1950-1959	0.82%	<- 81° ->	<- 2935° ->
1960-1969	3.93%	<- 50° ->	<- 1325° ->
1970-1979	20.65%	<- 43° ->	<- 552° ->
1980-1989	8.99%	<- 70° ->	<- 1124° ->
1990-1999	24.98%	<- 50° ->	<- 554° ->
2000-2009	34.52%	<- 49° ->	<- 620° ->
2010-2019	3.93%	<- 50° ->	<- 824° ->

Gráfico 04.- Superficie construida en Moralzarzal

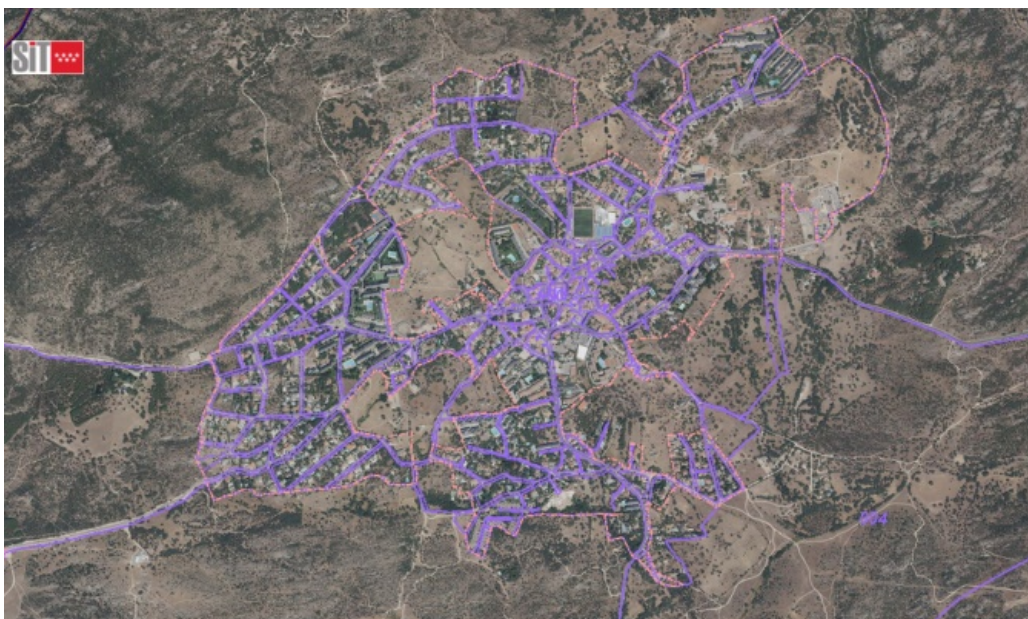
De la misma manera se podría hablar de Guadarrama, Alpedrete, Los Molinos, etc.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.



Plano 02.- Término municipal de Hoyo de Manzanares.

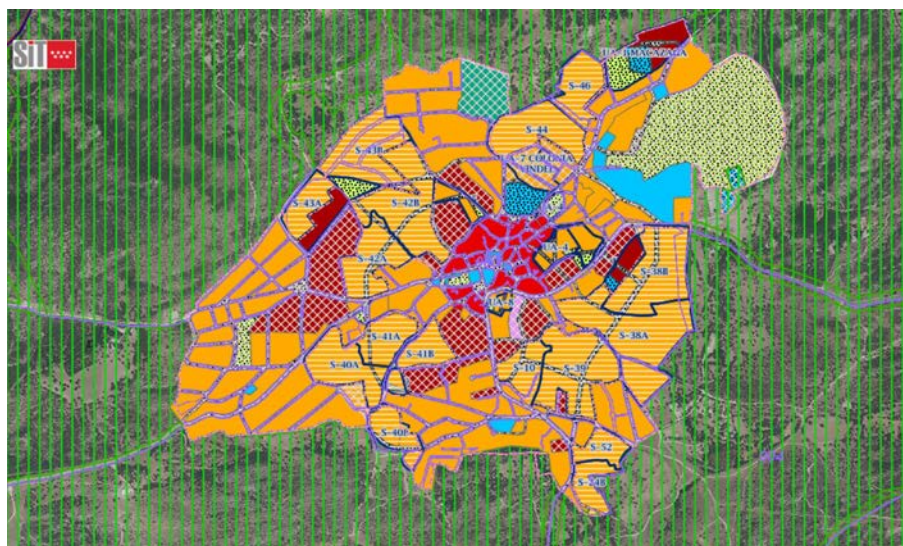
De la superficie total que establecieron las Normas en Hoyo de Manzanares, hay 731.744m² de suelo urbanizable repartidos en 16 sectores que siguen esperando a ser desarrollados y son: S-10, S-24B, S-38A, S-38B, S-39, S-40A, S-40B, S-41A, S-41B, S-42A, S-42B, S-43A, S-44, S-46, S-50, S-52. Todos los sectores se encuentran en el núcleo urbano del pueblo histórico salvo el S-50 que se encuentra en el núcleo de El Berzalejo.



Plano 03.- Foto aérea del núcleo urbano de Hoyo de Manzanares.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

En la ortofoto aérea del 2021 se puede apreciar la cantidad de terrenos vacíos que se encuentran incluso dentro del núcleo urbano.



Plano 04.- Sectores urbanizables del núcleo urbano.

Desde que se aprobaron las NNSS de 1985 el único sector urbanizable que se ha proyectado, urbanizado y ejecutado en su totalidad ha sido el 43b (Plan Parcial La Gargantilla), con 38 viviendas en parcelas de 1.000 m² y en la actualidad es parte de la estructura urbana.

Los sectores en cuestión tienen cada uno de ellos asignada por las NNSS una ficha urbanística en la que se fijan sus condiciones de desarrollo.

Aunque si define algunos parámetros como las viviendas máximas del sector, la herramienta urbanística que lo debe desarrollar, la zona de ordenanza o el sistema de actuación deja supeditado al reglamento de planeamiento todas las cesiones del sector.

Cabe destacar que casi todos los sectores antes mencionados tienen la misma normativa asociada, uso principal residencial, zona de ordenanza RU-2: parcela mínima de 1000m² con ocupación del 15% y edificabilidad del 0,3 m²/m².

Esta falta de planeamiento deja sin definir cuáles deberían ser las directrices necesarias para su desarrollo y sobretodo en temas tan importantes como la vivienda de protección, que la Ley del suelo de 2001 establece como obligatorio, y que ni se tratan ni se mencionan en las NNSS de 1985 ya que su inclusión en la normativa de la Comunidad es posterior.

Por lo tanto, se abren muchos interrogantes y se hace necesario encontrar un “complemento” que consiga articular los parámetros de forma objetiva y suficiente para poder ejecutar los sectores de una forma controlada y razonable. No se trata de desarrollar de cualquier manera y en poco tiempo lo que no se ha desarrollado en 40 años.

3 MOTIVACION Y OPORTUNIDAD

Tal y como indica el artículo 4.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), "el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve".

Como ya se ha comentado, las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares fueron aprobadas en el año 1985, sin que hasta el día de hoy haya sido posible revisarlas, y han quedado claramente obsoletas. La falta de desarrollo de los sectores en todos estos años lo deja de manifiesto y demuestra que las condiciones en las que se encuentran no producen interés en los promotores que sí lo han tenido en el resto de los municipios de la Comunidad de Madrid. Una situación insostenible que hace que Hoyo de Manzanares pierda "categoría" frente al resto de municipios que si se están desarrollando.

Actualmente, la necesidad de suelo en Hoyo de Manzanares se ve agravada aún más por la necesidad de suelo en toda la Comunidad de Madrid, ya que hasta ahora nuestra población necesitada lo había encontrado en los municipios colindantes.

En nuestro caso, es una necesidad real el disponer de suelo con unas condiciones adaptadas a la realidad social y económica del municipio, de tal manera que se posibilite su desarrollo y de esta manera palie, al menos en parte, la necesidad de la Administración de obtención de suelo con uso de equipamiento público junto al casco urbano del municipio y la construcción de vivienda nueva libre y de protección, que cubra las necesidades actuales en cuanto a las distintas tipologías.

La Administración deberá plantear tarde o temprano la realización de un Plan General, pero supondría un procedimiento muy complejo, largo y costoso, por lo que no resolvería nuestras necesidades actuales y nuestras problemáticas concretas que precisan ser resueltas en un plazo "relativamente breve".

Por tanto, las motivaciones principales de la presente Modificación Puntual de Normas, son:

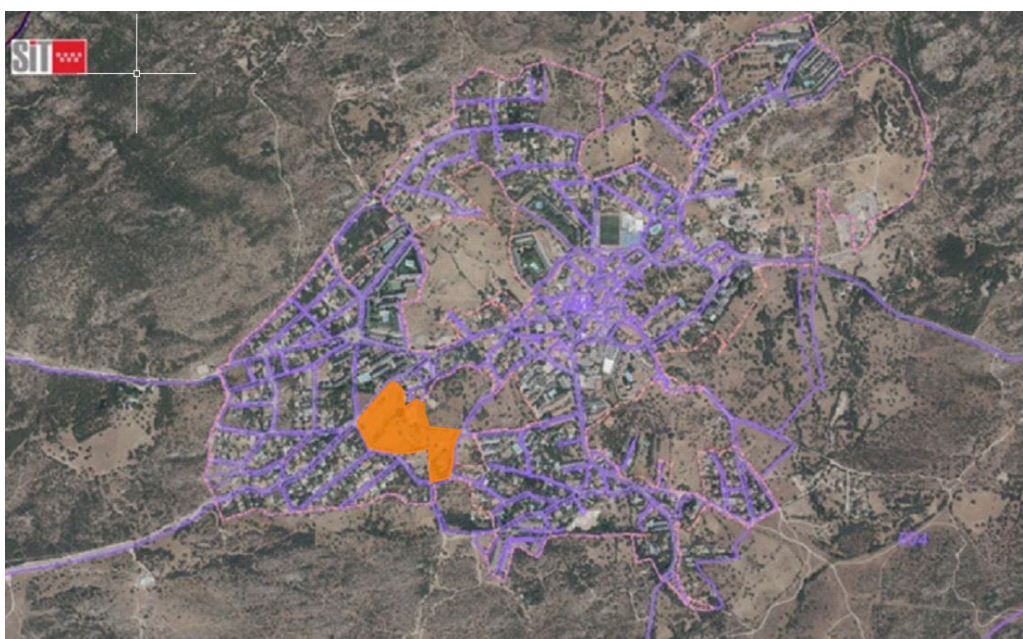
- Desarrollo de suelo con destino a vivienda nueva libre y de protección, con un catálogo variado de tipologías y superficies adecuadas a la realidad social y económica actual.
- Obtención de suelo calificado como equipamiento público. La necesidad de obtención de suelo destinado a equipamiento por parte de la Administración, en un municipio de 8973 vecinos empadronados y con un alto número de vecinos no empadronados.
- Admisión de nuevos usos lucrativos.
- Generación de zonas verdes de cohesión y conexión con el núcleo urbano.
- Mejora la estructura viaria.

4 MEMORIA INFORMATIVA

4.1 Ubicación e idoneidad de los terrenos

El sector sobre el que se plantea la actuación es el sector 40A, situado dentro del tejido urbano, al Sur-Oeste del mismo, rodeado en su perímetro por zonas urbanizables y zonas urbanas consolidadas. Cabe destacar que en ninguna parte de su perímetro tiene contacto con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Por lo tanto, el sector no tiene una función de borde dentro del tejido urbano si no que se encuentra rodeado de zonas ya urbanizadas y deberá actuar como nexo interior entre sus diferentes tramas. Es por ello que tiene la condición de candidato para un desarrollo temprano y en una situación idónea, principalmente por:

- Su **situación** dentro del tejido urbano y muy próximo al casco histórico.
- Su **accesibilidad**, desde la Avenida de la Paloma y respecto al propio casco.
- Su **grado de urbanización**, ya que en sus bordes cuenta prácticamente con todos los servicios urbanos, requiriendo una intervención mínima para alcanzar las condiciones del suelo urbano.
- Sus **condiciones ambientales**, ya que es una zona relativamente poco arbolada y que, en cualquier caso, se prevé crear zonas verdes y de equipamiento con “continuidad de recorrido”, incluso con las zonas verdes anexas.



Plano 05.- Situación del Sector S-40A dentro del núcleo urbano.

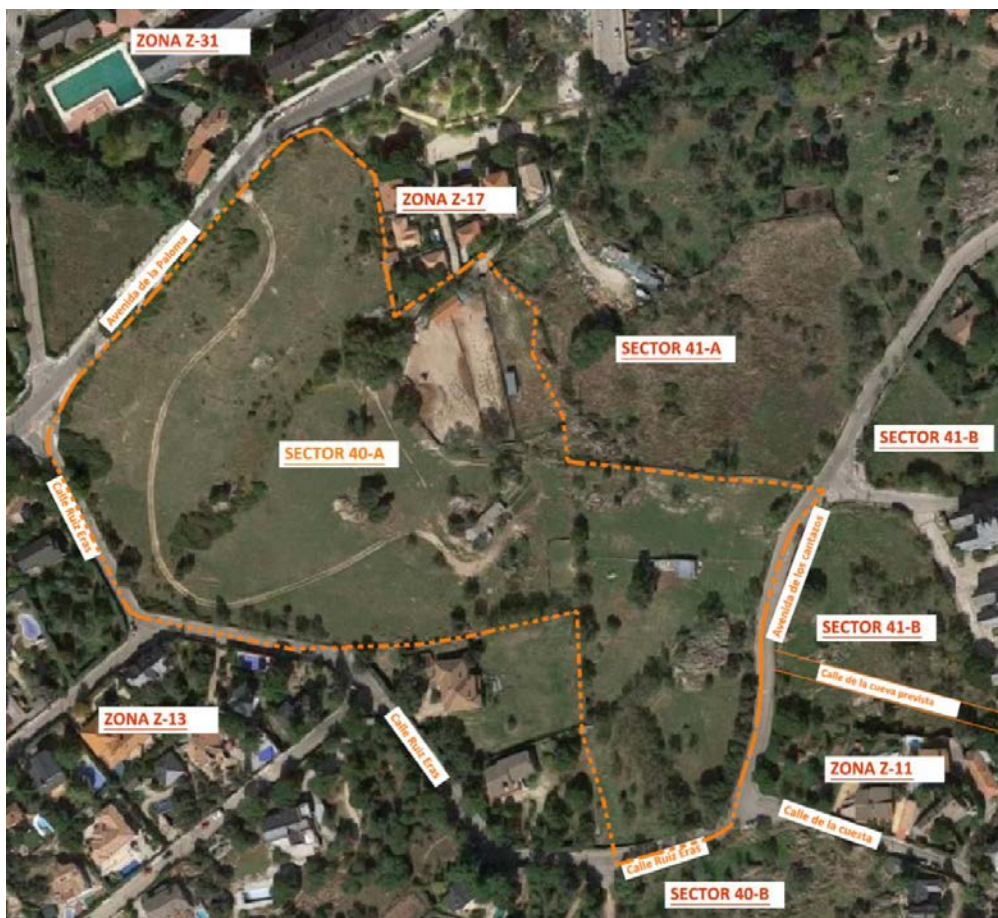
4.2 Límite del sector actual

Con objeto de comprobar la superficie real del sector, se ha realizado un levantamiento topográfico, en el que se han definido los linderos de todas las parcelas incluidas en el sector y el viario periférico.

A partir del cual, el límite del sector tiene una longitud aproximada 1.100 m abarcando una superficie de 44.067 m². Es decir que la superficie real del sector es superior a la ficha urbanística, que pasa de 42.544 m² a 44.067 m².

Sus límites son:

- Al Noroeste, la Avenida de la Paloma.
- Al Suroeste, con el suelo urbano de la zona Z-13.
- Al Este, con la Avenida de los Cantazos.
- Al Noreste, con el Sector S-41A y el suelo urbano de la zona Z-17a.



Plano 06.- Límites del Sector.

4.3 Edificaciones existentes

El sector está libre de edificaciones, salvo unas casetas utilizadas como cuadras, de las cuales una es móvil.

4.4 Accesibilidad

La accesibilidad al sector está prevista desde sus límites Oeste y Este. La Avenida de la Paloma, la Calle Ruiz Eras y la Avenida de los Cantazos.

4.5 Climatología

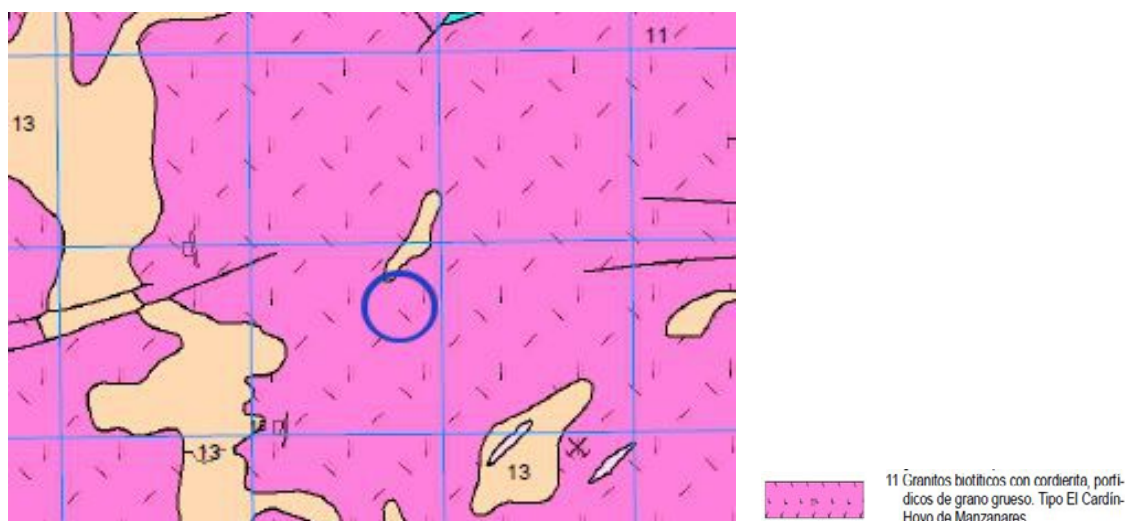
El clima del Termino municipal de Hoyo de Manzanares, puede clasificarse como un clima mediterráneo continentalizado, en el piso bioclimático mesomediterráneo superior, presentando inviernos frescos y veranos cálidos y secos. En cuanto a los vientos, predominan las direcciones Suroeste y Noreste.

4.6 Geología

La región en la que se encuentra el sector S-40A pertenece a la zona Centro Ibérica de Julivert et. al.(1972), formando parte del macizo cristalino del Guadarrama, una de las elevaciones montañosas del Sistema Central, que se encuentra constituido por rocas metamórficas (gneises) y rocas plutónicas (granitos y granitoides). Este macizo se prolonga hacia el sur hasta una línea que uniría, de forma aproximada, los pueblos de El Vellón y, San Agustín de Guadalix, Colmenar Viejo y Torreloredones. Dentro del ámbito del Sistema Central la región se sitúa en la zona occidental del Dominio Central, según la subdivisión considerada por Bellido et. al.(1981).

El sector se encuentra dentro de la hoja 533 (San Lorenzo de El Escorial) del Mapa Geológico de España a escala 1:50.000 elaborado por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME). Según este mapa, el terreno natural del sector en estudio está constituido por granitoides biotíticos porfídicos con cordierita de edad carbonífera, cartografiados como 11, limitados hacia el oeste por leucogranitos de dos micas (13), como puede verse en la siguiente imagen:

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.



Plano 07.- Situación en el Mapa Geológico de España.

En la zona estudiada encontramos tres conjuntos litológicos claramente diferenciados:

TIERRA VEGETAL: en la mayor parte de la zona existe un nivel medio de poco espesor, constituido por tierra vegetal limo-arenosa.

ARENAS ARCÓICAS (JABRE): Se trata de arenas de grano grueso con algo de finos y gravas, SP según el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos, que constituyen el producto de alteración de los materiales rocosos inferiores. Su formación es debida al conjunto de acciones de la meteorización físico-química provocada por los agentes geológicos externos y por otro lado favorecida por la meteorización biológica ocasionada por la presencia de vegetación abundante en la zona. Este conjunto litológico aparece por debajo de la tierra vegetal, siendo de espesor variable y por tanto su distribución es heterogénea.

GRANITOS: Por debajo de las arenas aparecen los granitos. Se trata de rocas graníticas mesocratas de grano medio con aparición dispersa de fenocristales feldespáticos y riqueza en enclaves microgranudos. Petrográficamente están constituidas por cuarzo, plagioclasa, feldespato potásico, y biotita, como minerales fundamentales. Los minerales accesorios que pueden encontrarse son el anfíbol, allanita, apatito y circón.

4.7 Vegetación. Hidrología.

El arbolado existente no es muy abundante y queda reflejado en el plano topográfico, encontrándose identificado por su ubicación, especie y porte. Las variedades autóctonas más comunes son las encinas y los fresnos.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

Son tierras que no son adecuadas para el cultivo y por lo tanto nunca se han dedicado para prácticas agrarias y que solo se pueden utilizar para el pastoreo de ganado ovino y vacuno.

En lo que se refiere a cauces de agua, el sector no está atravesado por ningún cauce, ni permanente ni estacionario.

4.8 Vías Pecuarias.

No existen vías pecuarias en el Sector objeto de la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias.

5 MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.1 Marco Normativo.

LEGISLACION DEL ESTADO ESPAÑOL

Legislación Básica.-

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 12/2023, de 24 de Mayo, por el derecho a la Vivienda.

Legislación supletoria. (En lo que resuelve vigente).-

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico para desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- Resto de legislación vigente.

LEGISLACION DE LA COMUNIDAD DE MADRID

- Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid (con todas las modificaciones y actualizaciones que correspondan, con especial referencia a la 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 (conocida como Ley Omnibus).
- Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Recomendaciones.-

- “RECOMENDACIONES DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y AUTORIZACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN EN LA COMUNIDAD DE MADRID” Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid del 17 Mayo de 2018.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

LEGISLACION DEL MUNICIPIO DE HOYO DE MANZANARES

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hoyo de Manzanares, (aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid en sesión del 30 de julio de 1985. (BOCM del 09/08/1985), y modificadas puntualmente el 12 de junio de 1990 (BOCM de 12/06/1991).

5.1.1 Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares. Ficha urbanística.

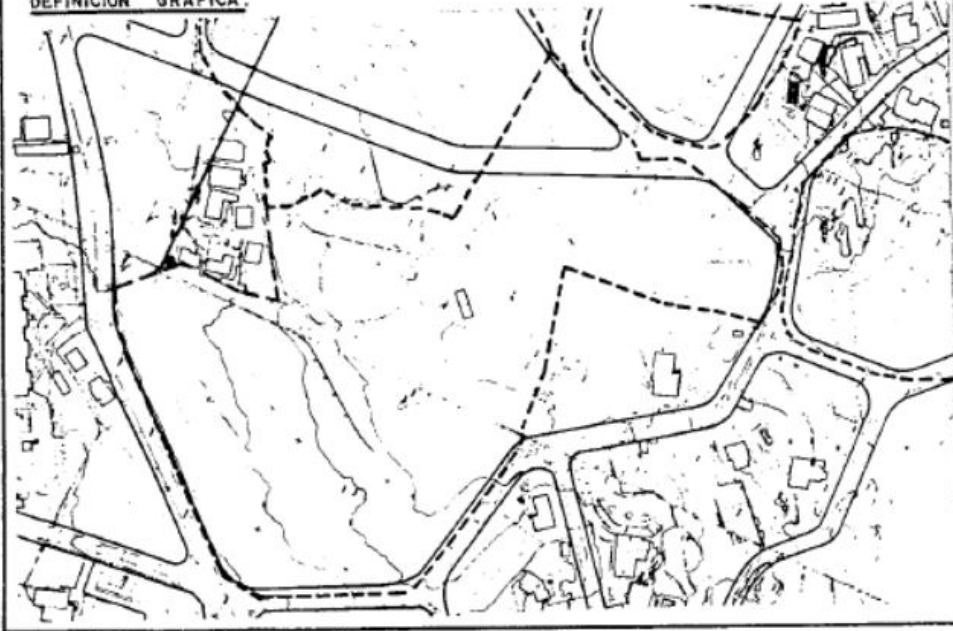
Se lleva a cabo propuesta de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias para el desarrollo del sector en cuestión partiendo de la ficha del mismo, incluida en las normas subsidiarias del municipio. En la que se establecen los límites y la superficie del sector, el número de viviendas y el viario vinculante en cuanto a su sección y trazado.

Con las siguientes determinaciones:

- Las superficies de cesión serán las que determina el Reglamento de Planeamiento.
- Se aplicará la zona de ordenanza RU-2 para el aprovechamiento urbanístico (Parcela mínima de 1.000 m²).
- Número máximo de viviendas 30 unidades, lo que arroja una densidad bruta sobre el sector de $(30/(42.544/10.000))= 7,05$ viv/Ha.
- Sistema de actuación compensación.
- Desarrollo a través de proyecto de urbanización.
- Que la superficie real del sector se determinará al margen de la que se fija en la ficha.
- El viario que se indica en la ficha se considera vinculante en trazado y sección.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

1 2 0 7 0 2 2 3 4 3 6

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HOYO DE MANZANARES				
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA		SECTOR S-40a.		
FAVORABLE		5 OCT. 1990		
DENOMINACION:	EL TECNICO INFORMANTE			
SUPERFICIE TOTAL:	42.544 m ²			
SUPERFICIE DE CESION	RED VIARIA	VERDE PUBLICO	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL
(Según Reglamento de Planeamiento).				
SUPERFICIE NETA :	ZONA DE ORDENANZA: RU-2			
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 30	SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION.			
CARGAS:				
NECESIDAD DE PLANEAMIENTO PREVIO: PLAN PARCIAL.				
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACION.				
DEFINICION GRAFICA:				
				
OBSERVACIONES:				
Los Parametros Urbanisticos a considerar, en cuanto a cesiones del Reglamento de Planeamiento estarán en función de la superficie -- real del sector. El viario indicado en ésta ficha se considera vinculante en cuanto a su sección y trazado.				

Plano 08.- Ficha del Sector S-40A en las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares.

5.1.2 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid

Herramienta de desarrollo

Se lleva a cabo el desarrollo a través de una Modificación Puntual de Normas Subsidiarias conforme a lo establecido en la ficha y permitido por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante a la Ley con sus modificaciones se le denominará LSCM.

Procedimiento de tramitación de la Modificación Puntual

La innecesidad del Avance

El artículo 56.2 de la LSCM 9/01 establece que, cuando una modificación puntual afecte a una superficie de suelo inferior al 10 por 100 del Plan, la formulación de un Avance de planeamiento será facultativo.

El tipo de planeamiento general de Hoyo de Manzanares, son unas Normas Subsidiarias que abarca todo el término municipal cuya superficie es de 4.531ha.

La superficie de suelo de la Modificación que se propone asciende a 45.660,39m² o lo que es lo mismo 4,566 ha que, comparadas con la totalidad del ámbito territorial de las NNSS, supone el 0,01%, inferior al 10%, por lo que no es preceptiva la formulación y tramitación del Avance.

Tramitación de la Modificación Puntual

La tramitación de la Modificación Puntual se desarrollará conforme a lo establecido en el artículo 57 de la LSCM.

Justificación de la Modificación Puntual

Las Modificaciones del Planeamiento en la LSCM

A la Modificación de los Planes, la LSCM 9/01, dedica la Sección 4ª “Modificación y revisión de los Planes” del Capítulo V del Título II en cuyos artículos 67 “Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística” y 69 “Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística”, se regulan.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

De su lectura se deduce que la LSCM 9/01, considera alteración de las determinaciones de los Planes a las revisiones y a las modificaciones de los Planes.

Según el artículo 68 de la LSCM 9/01, tras su modificación por la Ley 9/2010, revisión de un Plan, en general, es la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo municipal.

El artículo 69 de la LSCM 9/01 en su número 1 define la modificación del Planeamiento con carácter residual, pues dice que es toda alteración del contenido de los Planes que no sea revisión.

Tras la modificación introducida por la Ley 9/2010 dice el artículo 69.1 de la LSCM 9/01, que los **“Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo”**.

En general la LSCM 9/01, modificada por la Ley 9/2010, es muy permisiva en cuanto a la posible consideración de una alteración como simple modificación, e introduce con ello, flexibilidad en la ordenación urbanística porque el planeamiento normalmente se manifiesta incapaz de prever el futuro con todo detalle y exactitud, y requiere la paulatina modificación de algunos de sus elementos constitutivos para adaptarlos a los requerimientos sociales y al interés general de cada momento. Al mismo tiempo los planes son instrumentos muy complejos en los que a veces se producen vacíos, o lagunas que se han de rellenar.

Determinaciones estructurantes y pormenorizadas

Las determinaciones estructurantes y pormenorizadas del sector se realizan conforme al artículo 35:

Artículo 35. *Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*

1. *Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.*

2. *Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:*

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.*
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.*
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.*
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.*

3. *Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.*

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

- a) *La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.*
- b) *Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*
- c) *La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*
- d) *El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*
- e) *La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.*
- f) *La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.*
- g) *Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.*

Modificación de las determinaciones pormenorizadas

Atendiendo a la facultad que tiene la Modificación Puntual de Normas de cambiar las determinaciones estructurantes y las pormenorizadas nos centraremos sobretudo en el cambio de las determinaciones pormenorizadas.

Redes Públicas

Las determinaciones sobre las redes públicas se realizarán según el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas.

1. Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

- a) *Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.*
- b) *Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser*

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.

c) Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

a) Redes de infraestructuras, que comprenden, a su vez:

1.º Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.

2.º Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.

3.º Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.

b) Redes de equipamientos, que comprenden, a su vez:

1.º Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.

2.º Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.

c) Redes de servicios, que comprenden, a su vez:

1.º Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

2.º Red de viviendas públicas o de integración social.

3. La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente. A tal efecto, se establecen las siguientes precisiones:

a) Tendrán el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general.

b) Asimismo, tendrán el mismo carácter de determinaciones estructurantes las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos, si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará a través de determinaciones pormenorizadas.

c) El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tendrán el carácter de determinaciones pormenorizadas. En cambio, serán determinaciones estructurantes las Instrucciones normativas al planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.

4. El sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general. En consecuencia, la definición de cualquier

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

elemento de una red pública supramunicipal, localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un Municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables.

5. El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.

A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

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

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

1.º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.

2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las Ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.

e) Los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla.

f) En suelo urbano, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

disponga de la superficie necesaria para ello. Dicho deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad.

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

7. Por Orden motivada del Consejero competente en materia de ordenación urbanística, dictada previo informe de la Administración responsable del servicio afectado y de la Comisión de Urbanismo de Madrid, podrán reducirse las dimensiones mínimas para las redes locales hasta alcanzar valores iguales o superiores al 80 por 100 de los estándares establecidos en este artículo, sobre sectores en los que concurra cualquiera de los supuestos siguientes:

a) Que tengan como uso característico el turístico, recreativo y/o residencial estacional, tipología edificatoria aislada y bajas densidad y edificabilidad, además de presentar autonomía suficiente respecto de cualesquiera otros. En tal caso, para admitirse la reducción de la superficie de redes locales, deberán preverse servicios y dotaciones privadas especialmente significativas o concurrir condiciones medioambientales excepcionales.

b) Que se corresponda con una actuación para el establecimiento de complejos industriales aislados, en cuyo caso se aplicarán las mismas condiciones que en el apartado anterior.

c) Que, por sus características y sin merma de la coherencia de la ordenación, requiera redes viarias de grandes dimensiones; en tales casos, el exceso de superficie viaria respecto a las proporciones normales en otros ámbitos o sectores podrá ser compensado reduciendo los mínimos exigidos en la presente Ley para cualesquiera de las otras redes, siempre que los valores finales no resulten inferiores al 90 por 100 de los estándares correspondientes.

8. Reglamentariamente podrán diferenciarse las dotaciones mínimas de suelo que, dentro de cada grupo de redes generales o locales hayan de destinarse a usos específicos, sean públicos o privados.

Viviendas de Protección

Para el desarrollo del Suelo Urbanizable, la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en su modificación dada en el artículo 17 de la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas) rectifica el artículo 38.2, recogiendo la obligación de prever viviendas de protección, al indicar que:

“En Suelo Urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 2 a) del Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid:

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

“a) Superficie: Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, con la única excepción de la vivienda con protección pública para arrendamiento con opción de compra para jóvenes, que tendrá una superficie construida máxima de 80 metros cuadrados.”

5.1.3 Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda

Aunque la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que la reserva de suelo para viviendas de protección deberá ser del 30 % de la superficie residencial edificada, la Ley 12/2023, de 24 de Mayo, a nivel estatal, en su disposición adicional cuarta modifica el apartado b) del artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, estableciendo que:

*“Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el **40 por ciento** de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.”*

5.1.4 Viabilidad económica

La mejora de la Ley para incluir la vivienda de protección a la hora de desarrollar un sector, ha hecho que las Normas Subsidiarias queden “fuera de juego” puesto que es imposible hacer viviendas de protección en parcelas de 1.000 m².

En la actualidad y gracias a la 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 (Ley Omnibus) por la que se intenta “adaptar la actividad urbanística a las nuevas realidades sociales y económicas, eliminar cargas urbanísticas innecesarias y modernizar la organización administrativa”, se “positivizan las transferencias de aprovechamiento urbanístico”.

Por todo lo anteriormente dicho y aunque el planeamiento municipal que debe desarrollar este sector no está adaptado a la Ley del Suelo vigente, la presente Modificación Puntual de Normas se ajusta a normativa, entendiendo que el número de viviendas establecido en las fichas del sector es un parámetro pormenorizado y puede verse aumentado mientras que no se aumente la edificabilidad.

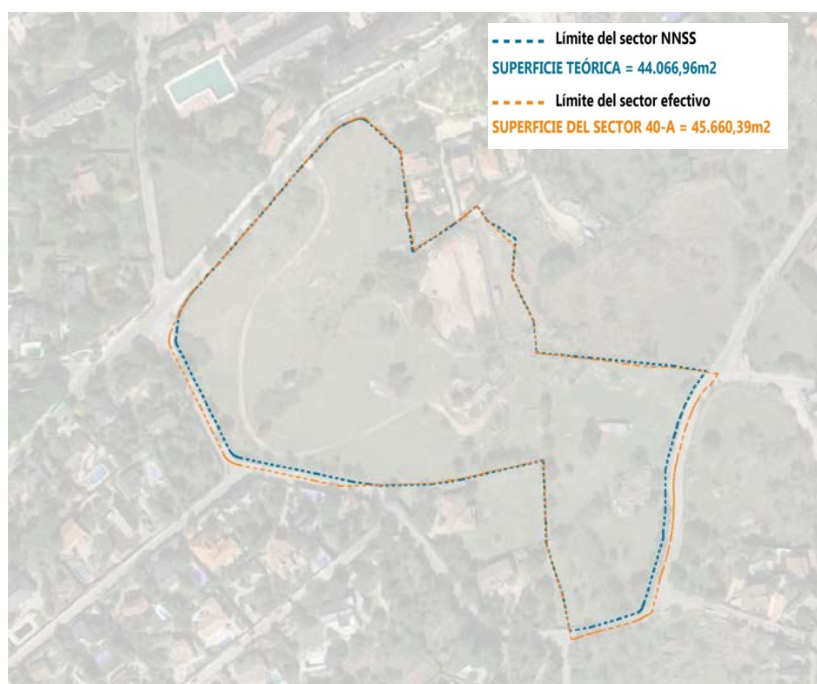
MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

Teniendo en cuenta que la superficie media construida de la vivienda libre en la Comunidad de Madrid es de unos 200 m², se puede recortar la edificabilidad de las parcelas para poder ejecutar el mayor número posible de vivienda libre, lo cual permitirá a la iniciativa privada viabilizar económicamente el desarrollo del sector, que como indica su ficha, se realizará mediante el sistema de compensación.

En la Memoria Descriptiva se justifica con números la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

5.2 Ajuste del límite del sector

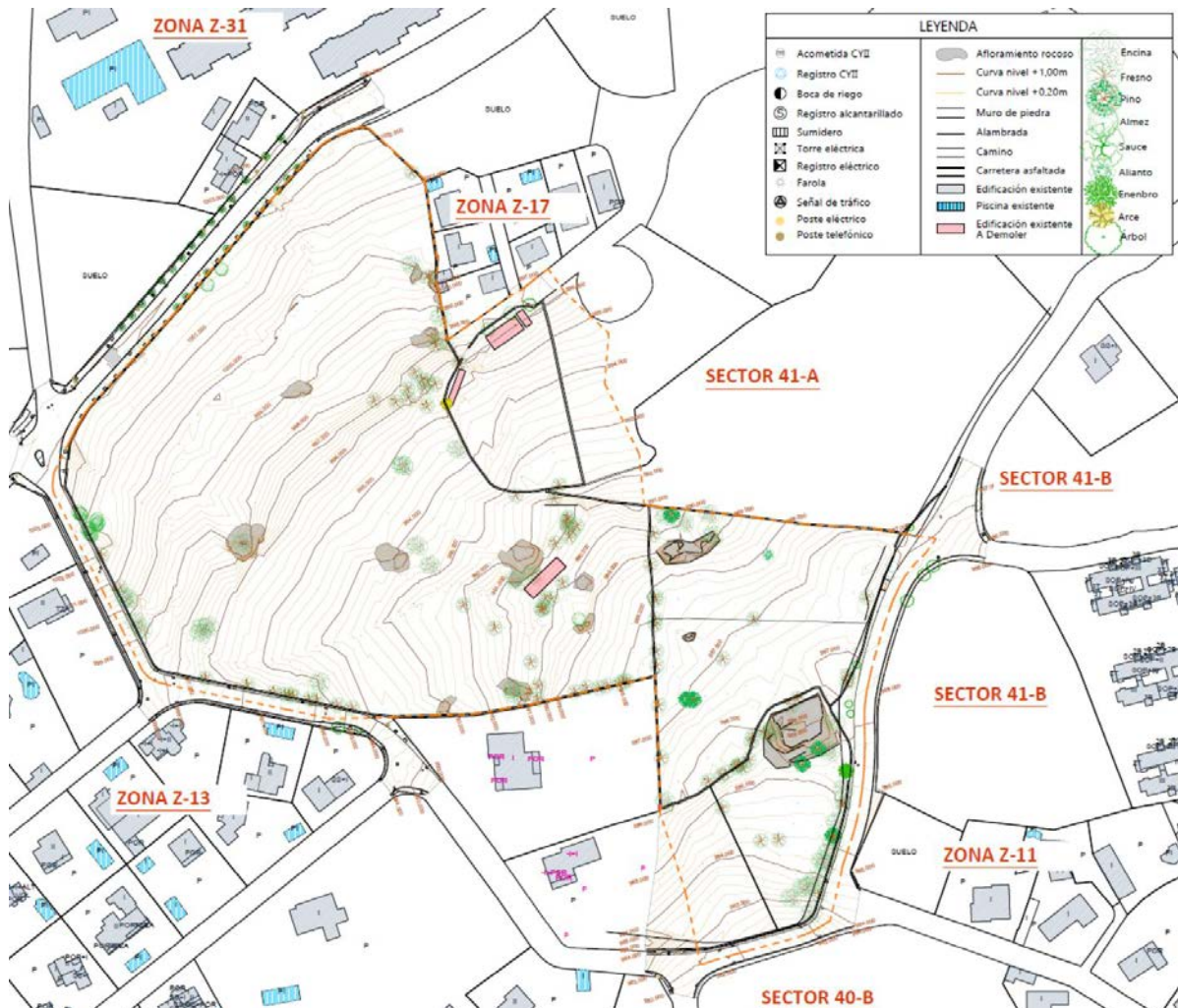
La delimitación y la superficie real del sector se obtiene teniendo en cuenta que las calles colindantes, C/Ruiz Eras y Av. Cantazos, hay que ampliarlas para cumplir con las secciones del plano de alineaciones por lo que se ajusta el límite del sector para situarlo en el eje de las mismas y así poder llevar a cabo las labores de urbanización y acometidas de forma fiable. La avenida de la Paloma no necesita ningún tipo de actuación pues ya cuenta con las dimensiones establecidas por el plano de alineaciones, además de estar bien rematada y consolidada.



Plano 09.- Corrección del límite del Sector.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

Como resultado el límite del sector real sería el que se ve en la siguiente imagen, vinculado con el plano topográfico, cuenta con un perímetro de 1.112,21 m y una superficie total de 45.660,39 m².



Plano 10.- Plano Topográfico.

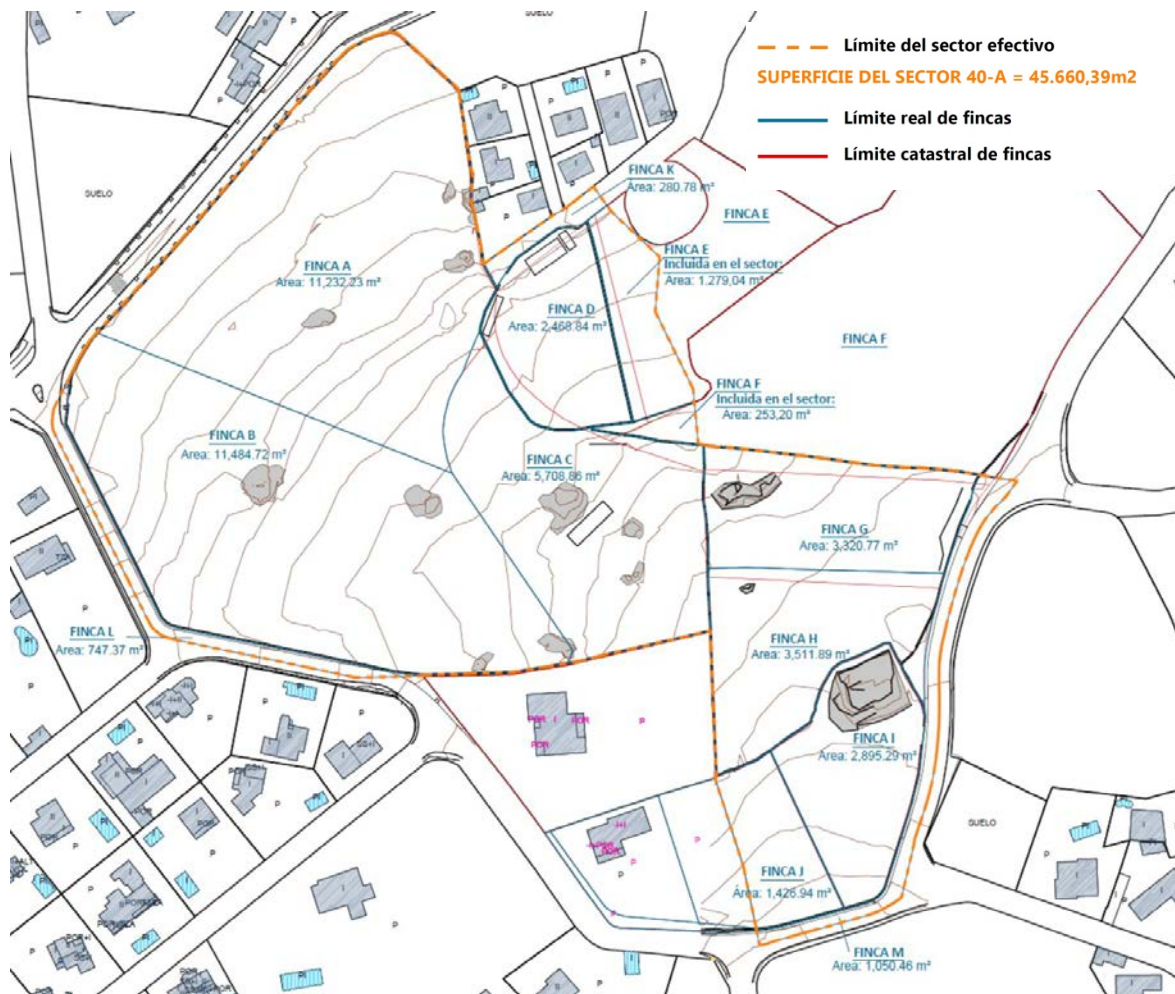
Como se observa en el plano topográfico anterior, el límite queda completamente regularizado, considerando que el ligero aumento de la superficie del sector es despreciable.

Estas decisiones permiten ajustar el sector a la realidad existente

5.3 Estructura de las fincas y propietarios del sector

En cuanto a la estructura de las fincas, el sector se compone de ocho fincas completas, fincas A, B, C, D, G, H, I y J, y dos restos de las fincas E y F.

Por lo que son 10 fincas que están registradas a nombre de 8 conjuntos de propietarios independientes entre sí.



Plano 11.- Estructura física de las Fincas del Sector.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

El promotor cuenta en la actualidad con acuerdos firmados por valor del 68,94% de la superficie bruta del sector. La legitimación del Promotor viene justificada en el Anexo 08.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SECTOR 40A						
Propietario	Desglose	Propiedad	Finca	Sup Suelo m2	Participación	Firmados
1	1.	100,00%	VARIAS	16.941,09	38,87%	
	1.01	33,33%	33,33% de A y C	5.647,03	12,96%	12,96%
	1.02	33,33%	33,33% de A y C	5.647,03	12,96%	12,96%
	1.03	22,10%	33,33% de A	3.744,08	8,59%	
	1.04	11,23%	33,33% de C	1.902,95	4,37%	4,37%
2	2.	100,00%	D	2.468,84	5,66%	5,66%
	2.01	50,00%		1.234,42	2,83%	
	2.02	50,00%		1.234,42	2,83%	
3	3.	100,00%	B	11.484,72	26,35%	
	3.01	50,00%		5.742,36	13,18%	13,18%
	3.02	50,00%		5.742,36	13,18%	13,18%
4	4.	100,00%	G y H	6.832,66	15,68%	
	4.01	100,00%	G	3.320,77	7,62%	
	4.02	100,00%	H	3.511,89	8,06%	
5	5.	100,00%	I	2.895,29	6,64%	
	5.01	33,33%		965,10	2,21%	2,21%
	5.02	33,33%		965,10	2,21%	2,21%
	5.03	33,33%		965,10	2,21%	2,21%
6	6.	100,00%	J	1.426,94	3,27%	
	6.01	20,00%		285,39	0,65%	
	6.02	20,00%		285,39	0,65%	
	6.03	20,00%		285,39	0,65%	
	6.04	20,00%		285,39	0,65%	
	6.05	20,00%		285,39	0,65%	
7	7.	100,00%	E	1.279,04	2,93%	
8	8.	100,00%	F	253,20	0,58%	
	Sin viario público			43.581,78	100,00%	68,94%
TOTAL	Con viario público	2.078,61		45.660,39		

Tabla 02.- Estructura de la Propiedad.

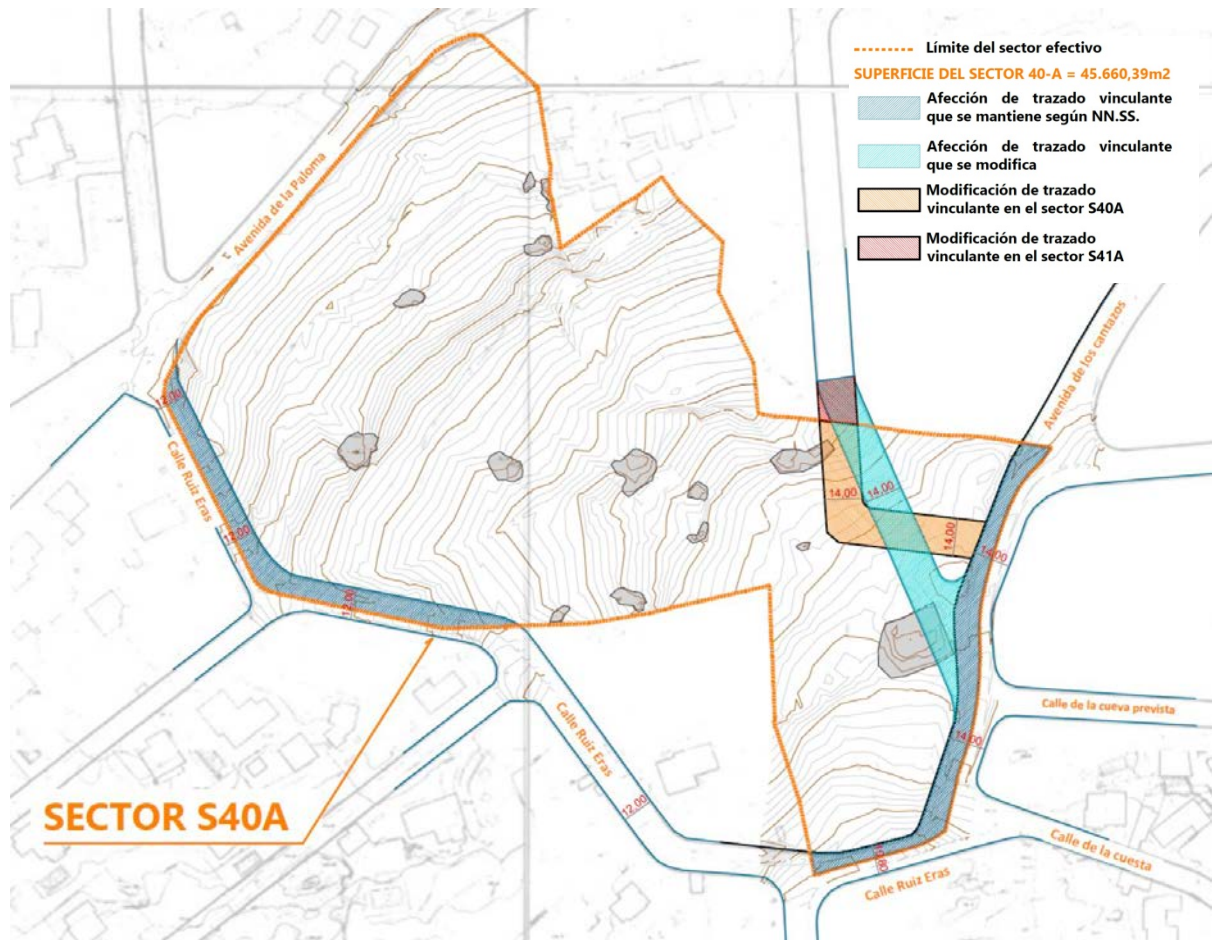
5.4 Ajuste del trazado viario vinculante

A pesar de ser un parámetro vinculante, el ajuste del trazado viario es una mejora ambiental, que deberá ser ratificada por el Estudio de Impacto Ambiental (EIA), por la existencia de un afloramiento rocoso de grandes dimensiones, que no fue tomada en cuenta incomprensiblemente en el planteamiento original de las Normas Subsidiarias. Se pretende con esta modificación evitar dicho afloramiento rocoso y que quede incluido en una zona verde evitando así las labores de extracción y sobretodo el deterioro de la zona medioambientalmente hablando.



Plano 13.- Trazado vinculante.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.



Plano 14.- Plano de modificación del Trazado vinculante.

Además, como el vial planteado no se conecta a la Avenida de los Cantazos de forma “limpia” y se dirige hacia una futura pero difícil conexión con la calle de la Cueva (puesto que primero se debería desarrollar el sector 39 y segundo que se completase el tramo que le falta obligando a varias fincas que se encuentran ya en suelo urbano a ceder la superficie necesaria, incluido un edificio de viviendas multifamiliar que “pica” el trazado planteado en el plano de alineaciones), se decide modificar el plano de alineaciones, eliminando el pequeño cambio de dirección existente dentro del sector 41A y desviar el vial antes de llegar al afloramiento rocoso para conectar directamente con la Avenida de los Cantazos y favorecer evidentemente el organigrama de las distintas zonas tipológicas.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.



Plano 15.- Hoja 5, del Plano 6 a de Alineaciones Actual.

Dicha modificación de las alineaciones queda reflejada en el PLANO DE RED VIARIA Y ALINEACIONES EXTERIORES (NUCLEO DE HOYO) Nº 6 a, HOJA 5:



Plano 16.- Hoja 5, del Plano 6 a de Alineaciones Modificado.

5.5 Modificación del nº de Viviendas y su zona de ordenación.

Por todo lo visto anteriormente, se entiende necesario el aumento del número de viviendas, pero sin aumentar la edificabilidad máxima del sector, incluyendo en ese aumento la reserva de viviendas protegidas que marca la ley estatal por el derecho a la vivienda.

Por otro lado y como también hemos visto, la ficha del sector marca que la zona de ordenación es RU2 por lo que solo se podrían desarrollar parcelas de 1000m². Se propone utilizar el resto de variantes que contemplan las normas subsidiarias del municipio para poder dar respuesta a las necesidades de las viviendas protegidas y ofrecer al municipio un abanico más amplio en el parque de viviendas.

En cuanto a las viviendas en régimen de protección se proponen bloques de viviendas con 12 viviendas cada uno utilizando la zona de ordenación RM. Estos bloques se realizan siguiendo los modelos existentes en el municipio en diferentes zonas o urbanizaciones, los cuales cuentan con 3 plantas.

Se justificarán estas decisiones más adelante en el análisis de la propuesta.

6 MEMORIA DESCRIPTIVA

En los siguientes apartados vamos a definir la propuesta de la Modificación Puntual de Normas para el sector S-40A seleccionada, donde se justifica el cumplimiento de cada determinación de las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares y de Planeamiento General.

6.1 Determinaciones generales y alternativas planteadas.

Se fija como sector de suelo urbanizable sectorizado, con un desarrollo a través de la presente Modificación Puntual de Normas y un Proyecto de Urbanización, y mediante el sistema de actuación por Compensación.

Se llevan a cabo tres propuestas:

PROPUESTA A.-

En la que se parte del supuesto de desarrollo del sector, tal y como plantean las normas subsidiarias, con las 30 viviendas que figuran en su ficha, 12 viviendas en parcelas de 1000m² y 18 viviendas en 3 bloques de dos plantas con una ocupación de 400m² por cada bloque.



Plano 17.1.- Propuesta según Normas Subsidiarias, 30 Viviendas más equipamientos.

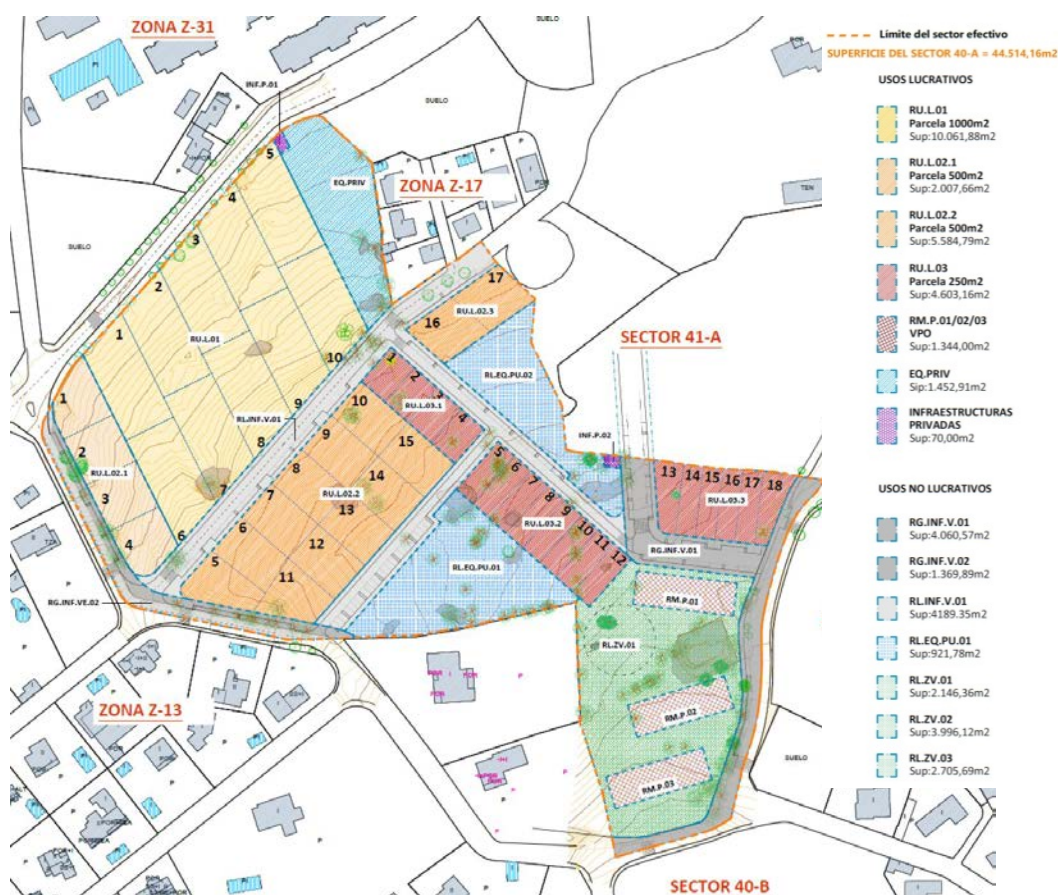
MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

En esta propuesta tendríamos 300 m² edificables por cada parcela de 1.000m², lo que harían 3.600m² construidos (el 60% de la edificabilidad residencial) y 2.400m² construidos en los bloques de vivienda multifamiliar (lo que representa un 40% de la edificabilidad residencial). Como el techo edificable veremos que está en 13.698,12m², para poder aprovechar los 7.698,12m² que faltan, se crea un área homogénea de equipamiento privado, con diferentes usos compatibles, distintos del residencial).

Dicha parcela tiene una superficie de 15.392,54m² y como según las Normas Subsidiarias el equipamiento tiene una edificabilidad de 0,5m²/m², nos da una superficie construida máxima de 7.696,27m². Por lo que estamos por debajo de la edificabilidad máxima.

PROPUESTA B.-

Esta propuesta persigue el objetivo de crear un abanico de posibilidades con parcelas de 1000m², de 500m², de 250m² y VPO en bloques de vivienda. Tendríamos 10 parcelas de 1000m², 17 parcelas de 500m², 18 parcelas de 250m² y 36 viviendas de protección, es decir un total de 81 viviendas y siempre con un techo edificable de 13.698,12m².



Plano 17.2.- Propuesta con variedad de tipologías y equipamientos.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

PROPUESTA C.-

Por último, esta propuesta se plantea únicamente la tipología de residencial multifamiliar con 120 viviendas en bloques de 3 plantas, con 36 viviendas de protección y el resto de vivienda libre. Reservando equipamiento público de red local y equipamiento público de red general.



Plano 17.2.- Propuesta de bloque multifamiliares con equipamientos.

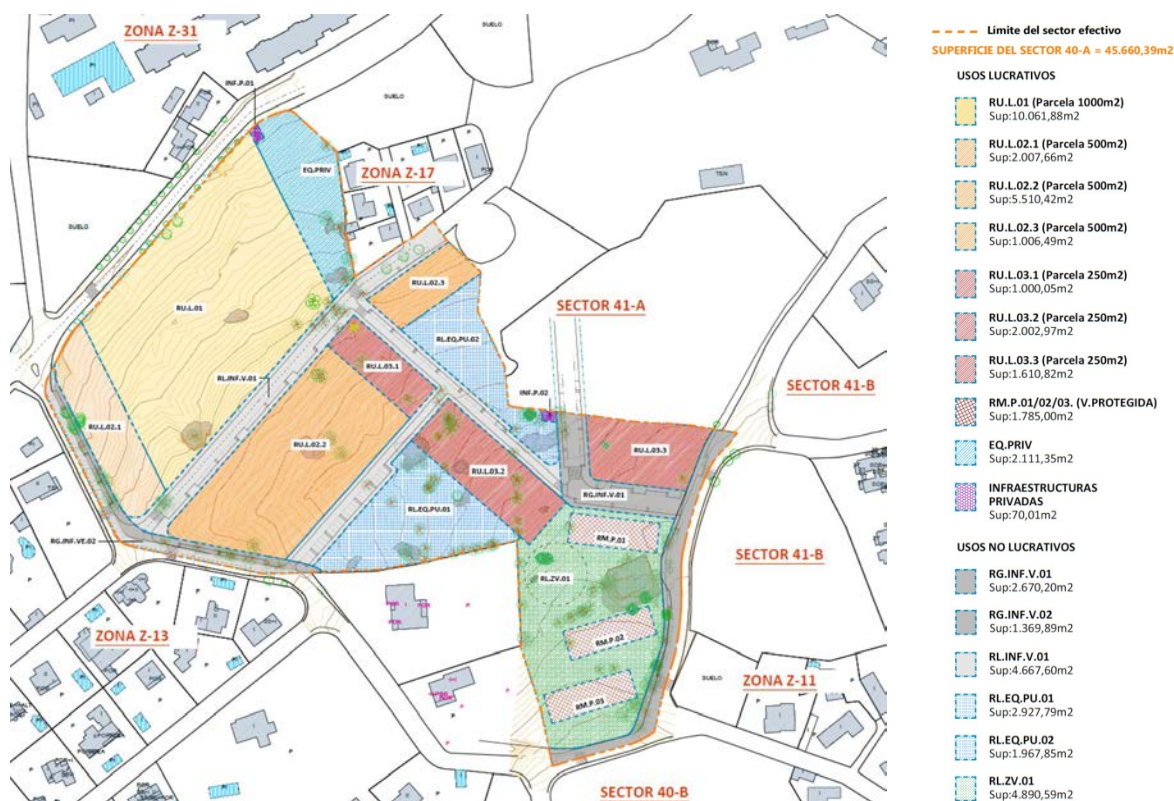
CONCLUSIONES. ELECCION DE LA PROPUESTA.-

En todas las propuestas se consume prácticamente la edificabilidad máxima bruta del sector. La propuesta A, además de las viviendas de protección, solo plantea viviendas en parcelas de 1000m², la propuesta C solo plantea viviendas en bloque multifamiliar, por lo que la única que ofrece un diseño equilibrado con la variedad tipológica que demanda Hoyo de Manzanares, el equipamiento suficiente como para aumentar el ratio por vecino y amplias zonas verdes, es la **propuesta B**, cuyo desarrollo es más viable económicamente y hace posible, como se verá, una compensación más uniforme para los propietarios.

6.2 Objetivos de la ordenación.

A la hora de plantear el diseño del sector se ha tenido muy en cuenta aspectos de organización y funcionalidad con el fin de conseguir los siguientes objetivos:

- Cumplimiento del carácter residencial que marca la normativa local. Desarrollando el suelo con destino a vivienda nueva libre y de protección (de promoción tanto pública como privada), con tipologías y superficies adecuadas a la realidad social y económica actual.
- Disposición y dimensionado del viario y los espacios públicos en su integración y mejora de la estructura viaria perimetral.
- Situar las áreas de cesión que permitan un recorrido continuo y den cohesión entre zonas verdes y equipamiento, incluso con los espacios existentes de la trama urbana.
- Reservar áreas de equipamiento público, como uso complementario, para dar servicio a los residentes de la zona y aumentar a nivel municipal el coeficiente de metro cuadrado de equipamiento por vecino.
- Y reservar áreas de equipamiento privado que puedan completar al anterior y/o otras opciones de mercado.



Plano 18.- Zonificación del Sector. Áreas Homogéneas.

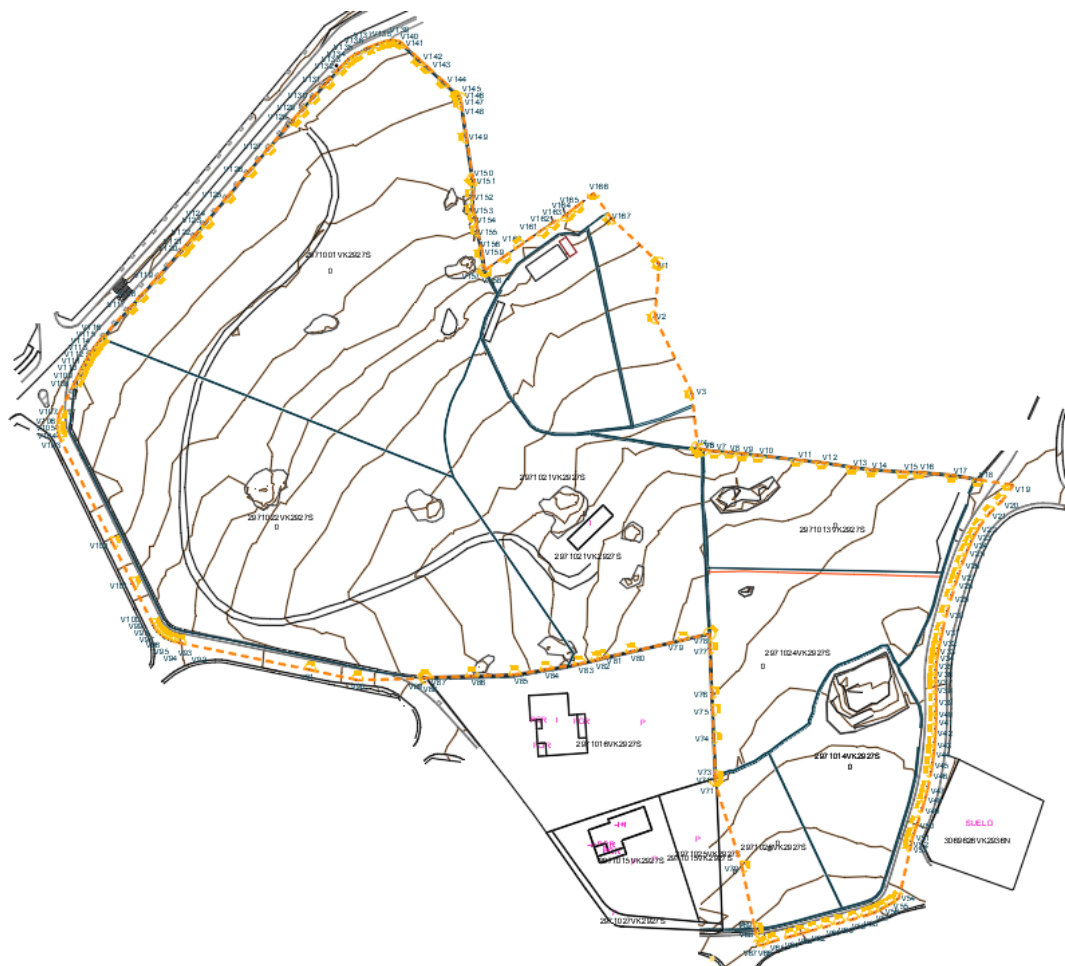
MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.3 Ámbito del Sector.

Ha quedado justificado el ajuste del límite del Sector y por lo tanto la adopción de la superficie de 45.660,39 m² con un perímetro de 1.112,21 m de longitud. Dicha superficie queda definida con exactitud en el levantamiento topográfico con la relación de las coordenadas georreferenciadas (UTM), plano PG01 anexo.

En este ámbito, como área de reparto, se van a desarrollar tanto los usos lucrativos como los usos no lucrativos, residenciales y de equipamiento, así como las superficies destinadas a redes públicas.

La propuesta de Modificación Puntual de Normas cuenta como uso predominante el residencial, es decir que el carácter del sector es RESIDENCIAL, sin perjuicio de los usos complementarios del residencial.



Plano 19.- Geometría del Sector.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS SECTOR 40A U.T.M. ETRS89 HUSO 30 en metros					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	X	Y
V1	V1-V2	18.67	223°	422763.74	4496933.14
V2	V2-V3	29.37	211°	422762.22	4496914.53
V3	V3-V4	18.61	159°	422775.12	4496888.15
V4	V4-V5	2.00	245°	422776.90	4496869.63
V5	V5-V6	0.00	110°	422778.78	4496868.95
V6	V6-V7	4.20	261°	422778.78	4496868.95
V7	V7-V8	4.99	185°	422782.94	4496868.32
V8	V8-V9	4.47	177°	422787.92	4496868.04
V9	V9-V10	5.61	180°	422792.36	4496867.58
V10	V10-V11	13.35	180°	422797.94	4496866.96
V11	V11-V12	8.67	180°	422811.20	4496865.43
V12	V12-V13	10.57	178°	422819.81	4496864.45
V13	V13-V14	6.73	181°	422830.27	4496862.88
V14	V14-V15	10.77	184°	422836.94	4496861.99
V15	V15-V16	5.57	183°	422847.68	4496861.23
V16	V16-V17	11.49	176°	422853.25	4496861.14
V17	V17-V18	8.96	175°	422864.70	4496860.15
V18	V18-V19	12.39	181°	422873.52	4496858.62
V19	V19-V20	6.78	63°	422885.77	4496856.70
V20	V20-V21	5.54	170°	422881.83	4496851.19
V21	V21-V22	5.75	188°	422877.86	4496847.32
V22	V22-V23	3.40	188°	422874.32	4496842.79
V23	V23-V24	2.92	183°	422872.62	4496839.84
V24	V24-V25	3.10	183°	422871.30	4496837.24
V25	V25-V26	4.19	183°	422870.03	4496834.42
V26	V26-V27	4.52	182°	422868.49	4496830.52
V27	V27-V28	3.06	181°	422867.02	4496826.25
V28	V28-V29	4.55	181°	422866.06	4496823.34
V29	V29-V30	5.98	181°	422864.73	4496818.99
V30	V30-V31	5.99	181°	422863.08	4496813.24
V31	V31-V32	4.03	183°	422861.55	4496807.45
V32	V32-V33	2.90	179°	422860.72	4496803.51
V33	V33-V34	2.03	184°	422860.05	4496800.68
V34	V34-V35	2.77	182°	422859.71	4496798.68
V35	V35-V36	2.93	183°	422859.35	4496795.93
V36	V36-V37	2.89	184°	422859.11	4496793.01
V37	V37-V38	2.68	180°	422859.09	4496790.12
V38	V38-V39	4.29	181°	422859.09	4496787.45
V39	V39-V40	4.12	179°	422859.20	4496783.16
V40	V40-V41	2.71	178°	422859.23	4496779.05
V41	V41-V42	3.70	179°	422859.17	4496776.34
V42	V42-V43	4.36	178°	422859.03	4496772.64
V43	V43-V44	2.97	179°	422858.72	4496768.30
V44	V44-V45	4.02	178°	422858.46	4496765.34
V45	V45-V46	3.35	178°	422857.97	4496761.35
V46	V46-V47	5.40	178°	422857.47	4496758.04
V47	V47-V48	3.43	176°	422856.47	4496752.73
V48	V48-V49	3.79	178°	422855.63	4496749.41
V49	V49-V50	5.48	178°	422854.58	4496745.77
V50	V50-V51	4.09	180°	422852.86	4496740.57
V51	V51-V52	2.61	180°	422851.56	4496736.69
V52	V52-V53	1.80	192°	422850.73	4496734.22
V53	V53-V54	18.55	174°	422850.51	4496732.43
V54	V54-V55	3.32	137°	422846.26	4496714.37
V55	V55-V56	3.17	175°	422843.52	4496712.50
V56	V56-V57	2.97	178°	422840.75	4496710.95
V57	V57-V58	2.92	172°	422838.12	4496709.57
V58	V58-V59	4.85	177°	422835.37	4496708.60
V59	V59-V60	5.00	179°	422830.72	4496707.21
V60	V60-V61	4.53	180°	422825.90	4496705.88
V61	V61-V62	4.85	180°	422821.53	4496704.68
V62	V62-V63	4.28	180°	422816.84	4496703.40
V63	V63-V64	3.73	180°	422812.72	4496702.27
V64	V64-V65	6.30	180°	422809.13	4496701.26
V65	V65-V66	3.50	184°	422803.06	4496699.58
V66	V66-V67	1.99	172°	422799.75	4496698.44
V67	V67-V68	5.17	90°	422797.79	4496698.07
V68	V68-V69	0.88	181°	422796.84	4496703.15
V69	V69-V70	21.57	180°	422796.67	4496704.01
V70	V70-V71	31.56	186°	422792.29	4496725.13
V71	V71-V72	0.37	89°	422782.63	4496755.17
V72	V72-V73	1.15	249°	422782.99	4496755.28
V73	V73-V74	13.36	188°	422783.08	4496756.42
V74	V74-V75	9.41	179°	422782.47	4496769.77
V75	V75-V76	6.07	182°	422782.17	4496779.18
V76	V76-V77	15.50	179°	422781.80	4496785.23
V77	V77-V78	4.81	179°	422781.22	4496800.72
V78	V78-V79	9.10	282°	422781.12	4496805.53
V79	V79-V80	18.36	179°	422772.26	4496803.44
V80	V80-V81	10.17	180°	422754.35	4496799.38
V81	V81-V82	2.20	185°	422744.42	4496797.22
V82	V82-V83	6.00	176°	422742.31	4496796.56
V83	V83-V84	11.76	176°	422736.48	4496795.15
V84	V84-V85	10.98	180°	422724.88	4496793.21

V85	V85-V86	14.80	173°	422714.05	4496791.41
V86	V86-V87	15.93	179°	422699.26	4496790.85
V87	V87-V88	0.32	270°	422683.34	4496790.40
V88	V88-V89	0.40	89°	422683.35	4496790.08
V89	V89-V90	23.29	180°	422682.95	4496790.08
V90	V90-V91	16.69	167°	422659.67	4496789.59
V91	V91-V92	45.80	180°	422643.35	4496793.08
V92	V92-V93	2.47	176°	422598.50	4496802.39
V93	V93-V94	1.15	178°	422596.12	4496803.05
V94	V94-V95	1.29	173°	422595.02	4496803.40
V95	V95-V96	0.62	174°	422593.85	4496803.94
V96	V96-V97	1.25	177°	422593.31	4496804.26
V97	V97-V98	1.70	172°	422592.28	4496804.96
V98	V98-V99	1.42	172°	422591.02	4496806.12
V99	V99-V100	1.52	172°	422590.13	4496807.23
V100	V100-V101	16.01	176°	422589.36	4496808.53
V101	V101-V102	15.56	180°	422582.23	4496822.88
V102	V102-V103	41.09	180°	422575.31	4496836.81
V103	V103-V104	1.21	168°	422556.87	4496873.53
V104	V104-V105	1.53	173°	422556.56	4496874.70
V105	V105-V106	1.03	173°	422556.37	4496876.22
V106	V106-V107	4.04	173°	422556.37	4496877.25
V107	V107-V108	12.49	160°	422556.86	4496881.27
V108	V108-V109	3.22	180°	422562.45	4496892.44
V109	V109-V110	2.40	181°	422563.89	4496895.32
V110	V110-V111	2.04	176°	422564.91	4496897.49
V111	V111-V112	2.08	180°	422565.92	4496899.27
V112	V112-V113	2.17	178°	422566.95	4496901.07
V113	V113-V114	1.66	177°	422568.10	4496902.91
V114	V114-V115	2.10	177°	422569.04	4496904.27
V115	V115-V116	1.54	175°	422570.33	4496905.93
V116	V116-V117	14.65	180°	422571.37	4496907.06
V117	V117-V118	5.36	180°	422581.22	4496917.90
V118	V118-V119	8.59	180°	422584.84	4496921.85
V119	V119-V120	12.66	181°	422590.69	4496928.15
V120	V120-V121	2.73	180°	422599.08	4496937.63
V121	V121-V122	4.37	180°	422600.89	4496939.67
V122	V122-V123	5.47	182°	422603.80	4496942.94
V123	V123-V124	0.32	178°	422607.27	4496947.71
V124	V124-V125	11.40	180°	422607.48	4496947.41
V125	V125-V126	11.48	180°	422614.88	4496956.08
V126	V126-V127	10.13	180°	422622.26	4496964.87
V127	V127-V128	13.26	179°	422628.81	4496972.60
V128	V128-V129	4.18	179°	422637.52	4496982.59
V129	V129-V130	5.87	181°	422640.31	4496985.71
V130	V130-V131	7.24	178°	422644.17	4496990.13
V131	V131-V132	6.42	180°	422649.09	4496995.45
V132	V132-V133	3.35	179°	422653.44	4497000.17
V133	V133-V134	1.85	179°	422655.77	4497002.57
V134	V134-V135	2.61	168°	422657.08	4497003.87
V135	V135-V136	4.55	175°	422659.27	4497005.29
V136	V136-V137	3.88	174°	422663.29	4497007.43
V137	V137-V138	2.53	175°	422666.89	4497008.86
V138	V138-V139	2.39	176°	422669.32	4497009.57
V139	V139-V140	2.10	160°	422671.65	4497010.09
V140	V140-V141	1.17	159°	422673.73	4497009.81
V141	V141-V142	8.71	166°	422674.75	4497009.24
V142	V142-V143	3.89	181°	422681.13	4497003.30
V143	V143-V144	7.46	179°	422684.02	4497000.70
V144	V144-V145	7.11	180°	422689.53	4496995.66
V145	V145-V146	1.09	166°	422694.79	4496990.87
V146	V146-V147	0.25	74°	422695.39	4496989.96
V147	V147-V148	1.61	263°	422695.15	4496989.88
V148	V148-V149	11.82	179°	422695.43	4496988.29
V149	V149-V150	14.71	180°	422697.26	4496976.62
V150	V150-V151	0.51	233°	422699.50	4496962.08
V151	V151-V152	5.11	115°	422699.95	4496961.83
V152	V152-V153	5.01	181°	422699.62	4496956.73
V153	V153-V154	3.30	202°	422699.37	4496951.73
V154	V154-V155	4.08	169°	422700.48	4496948.62
V155	V155-V156	8.14	183°	422701.07	4496944.59
V156	V156-V157	5.82	175°	422702.73	4496936.62
V157	V157-V158	0.34	258°	422703.43	4496930.84
V158	V158-V159	8.06	220°	422703.77	4496930.82
V159	V159-V160	6.51	180°	422710.34	4496935.48
V160	V160-V161	9.04	180°	422715.68	4496939.22
V161	V161-V162	4.89	180°	422723.09	4496944.40
V162	V162-V163	4.89	175°	422727.09	4496947.20
V163	V163-V164	1.53	188°	422731.35	4496949.62
V164	V164-V165	3.55	180°	422732.56	4496950.56
V165	V165-V166	7.28	180°	422735.36	4496952.74
V166	V166-V167	10.59	88°	422741.11	4496957.22
V167	V167-V168	22.59	191°	422747.27	4496948.61
V168	V168-V1	0.00	202°	422763.74	4496933.14

Area: 45,660.39 m²
Hectáreas: 4.57 ha
Perímetro: 1,112.21 m

Tabla 03.- Coordenadas georreferenciadas del límite del Sector.

6.4 Justificación de la Propuesta.

La propuesta de Modificación Puntual de Normas cuenta con un uso predominante residencial, distribuido en 4 tipos distintos de zonas de ordenación: RU.L.01, RU.L.02, RU.L.03, estas tres son de vivienda libre y RM.P.01, RM.P.02 y RM.P.03 (residencial multifamiliar), son de viviendas de protección.

El uso residencial junto con el equipamiento privado EQ.PRIV y los pequeños espacios reservados para infraestructuras privadas (Centros de Transformación) INF.P componen los usos lucrativos.

En cuanto a usos no lucrativos la Modificación Puntual de Normas cuenta con la Red General y la Red Local. La Red General está compuesta por las vías definidas en el plano de alineación como RG.INF.V.01 y RG.INF.V.02 y las zonas de viario existentes al desplazar el límite del sector al eje de la calle Ruiz Eras y la Avenida de los Cantazos.

La Red Local se compone del viario necesario para dar servicio a todos los usos RL.INF.V.01, y las reservas de suelo para la zona verde, RL.ZV.01 y dos zonas de suelo reservada para la ubicación de un equipamiento público, RG.EQ.PU.01 y RG.EQ.PU.02.

P.P S40A	CÓDIGO	Sup Total	% Total del Sector	% Total Usos
Usos Lucrativos	U.LUC	27.166,65	59,50 %	100,00 %
Vivienda Libre	R.U.L	23.200,29	50,81 %	85,40 %
Vivienda Protegida	R.U.P	1.785,00	3,91 %	6,57 %
Equipamiento Privado	EQ. PRIV	2.111,35	4,62 %	7,77 %
Infraestructura Privada	INF.P	70,01	0,15 %	0,26 %
Uso No lucrativos	U.NO.LUC	18.493,74	40,50 %	100,00 %
Red General	RG.	4.040,09	8,85 %	21,85 %
Viario Vinculante	RG.INF.V.01	2.670,20	5,85 %	14,44 %
Viario Vinculante	RG.INF.V.02	1.369,89	3,00 %	7,41 %
Red Local	RL.	14.453,65	31,65 %	78,15 %
Viario No Vinculante	RL.INF.V.01	4.667,60	10,22 %	25,24 %
Equipamiento	RG.EQ.PU.01	2.927,79	6,41 %	15,83 %
Equipamiento	RG.EQ.PU.02	1.967,85	4,31 %	10,64 %
Zonas Verdes	RL.ZV.01	4.890,41	10,71 %	26,44 %
Sup total sector		45.660,39	100,00 %	

Tabla 04.- Desglose de usos del Sector.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

En el cuadro anterior se puede ver el desglose de superficies de los Usos Lucrativo y No Lucrativo y su porcentaje con respecto a la superficie total del sector. Además se ven los desgloses de cada uno de los usos.

Cabe destacar que la superficie de cesión del suelo del sector para usos no lucrativos es del **40,50%**.

En cuanto a la reserva de suelo para el uso residencial se plantean diferentes zonas de ordenación;

- **RU.L.01 se corresponde con la zona de ordenación RU2, parcela mínima de 1.000m², ajustando la edificabilidad a 0,23 m²/m². En la propuesta se prevé un número máximo de parcelas para esta zona de 10.**
- **RU.L.02 se corresponde con la zona de ordenación RU3, parcela mínima de 500m², ajustando la edificabilidad a 0,36 m²/m². En la propuesta se prevé un número máximo de parcelas para esta zona de 17.**
- **RU.L.03 se corresponde con la zona de ordenación RU4, parcela mínima de 250m², ajustando la edificabilidad a 0,56 m²/m². En la propuesta se prevé un número máximo de parcelas para esta zona de 18.**
- **RM.P.01, RM.P.02 y RM.P.03 se corresponde con la zona de ordenación RM, Residencial Multifamiliar.**

En la propuesta se proponen 3 bloques de viviendas en régimen de protección que albergará cada uno un número máximo de 12 viviendas, con un total de 36 viviendas entre los tres bloques previstos.

	Código	Unidades	Parcela (m ² S)	Sup total (m ² S)	Índice Edificabilidad	Sup max edif (m ² C)	% Edificabilidad Usos y grados	% Viviendas	Número Viviendas	% Edificabilidad Total por Usos
Vivienda Libre	RU.L.01	10	1.006,19	10.061,88	0,23	2.314,23	16,92 %	59,80 %	10	97,43 %
	RU.L.02	17	501,45	8.524,57	0,36	3.068,85	22,44 %		17	
	RU.L.03	18	256,32	4.613,84	0,56	2.583,75	18,90 %		18	
Vivienda Protegida	RM.P.	3	595,00	1.785,00	3	5.355,00	39,16 %	40,20 %	36	
Equipamiento Privado	EQ. PRIV	1	2.111,35	2.111,35	0,15	316,70	2,32 %	100,00 %	81	2,32 %
Infraestructuras Privadas	INF.P	2	35,01	70,01	0,5	35,01	0,26 %			0,26 %
Totales				27.166,65		13.673,54	100,00 %			100,00 %

Tabla 05.- Desglose de usos lucrativos.

En el cuadro anterior se lleva a cabo un desglose de todos los usos lucrativos que se proponen en el sector. Se tienen en cuenta los coeficientes de edificabilidad por usos y el aprovechamiento total en m².

Se hace especial hincapié a que la reserva de viviendas en régimen de protección representa más del 40% de la reserva total destinada al uso residencial.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.4.1 Determinaciones Estructurantes.

Dado que no existen desarrollos reglamentarios que expresen mayor concreción se tienen en cuenta las disposiciones del artículo 35 visto en el apartado 5.1.2.

Por lo tanto, los elementos estructurantes del sector 40A son:

- La clasificación y categoría del sector 40A es suelo urbanizable según las normas subsidiarias del Municipio.
- Queda definido en la ficha del sector el trazado y ancho de una vía de la red general. Anteriormente se ha justificado su desvío por razones de mejora de conexión y medioambientales.
- El límite del sector ha quedado justificado anteriormente. En cuanto al señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, no se definen en las Normas Subsidiarias del Municipio ni en la ficha del sector 40A.

Dado que el sector no fija el aprovechamiento máximo, este se fija en el parámetro 0,30 m²/m², coincidente con el aprovechamiento unitario, aplicado sobre la totalidad del sector y de acuerdo a los criterios generalmente extendidos para adecuar dicho parámetro a un planeamiento no adaptado a la Ley 9/2001, criterio que se ha seguido en otros casos, tanto en el municipio de Hoyo de Manzanares (en el PP del S-39 actualmente en tramitación) como en otros ámbitos del vecino municipio de Torreldones.

Dado que el promotor va a llevar a cabo la urbanización de los viarios vinculantes de cesión, se considera la superficie total del sector para el cálculo de la edificabilidad máxima.

Por lo tanto, con una edificabilidad del 0,3 y una superficie del sector de 45.660,39m² la edificabilidad bruta máxima es de 13.698,12m². Éste será nuestro valor máximo para el aprovechamiento lucrativo incluyendo la reserva de viviendas en régimen de Protección.

Si no tuviéramos en cuenta la reserva de viviendas en régimen de protección el coeficiente máximo bruto de edificabilidad sería de 0,18 m²/m². Lo que supone un valor máximo de 8.318,54 m².

Comprobación de parámetros			
Máximos		Propuesta	
Edificabilidad máxima	Sup (m2)	Edificabilidad Sector	Sup (m2)
Total	13.698,12	Total	13.673,54
Total Sin VPO	8.333,49	Total Sin VPO	8.318,54
Máximos		Propuesta	
Coeficiente máximo	Coeficiente	Coeficiente Sector	Coeficiente
Bruto	0,3000	Bruto	0,2995
Neto sin VPO	0,1825	Neto sin VPO	0,1822

Tabla 06.- Comprobación de parámetros de edificabilidad.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

Como se observa en el cuadro anterior de comprobación de parámetros en ambas situaciones el Plan Parcial propuesto se encuentra por debajo de los máximos planteados.

Por otro lado, se ha hecho una estimación para el sector aplicando las normas subsidiarias y la ley del suelo previa a la incorporación de los artículos que hablan de las viviendas en régimen de protección. Dado que las normas subsidiarias tienen fecha de 1985, inicialmente, no se contemplaba reserva alguna de m² para viviendas en régimen de protección.

De esta manera, si aplicamos los mínimos en cuanto a cesiones de redes general y local, el desglose de m² del sector sería el que vemos en el cuadro siguiente.

P.P SIN VPO S40A	CÓDIGO	Sup Total Suelo (m2)	% Total del Sector	% Total Usos
Usos Lucrativos		31.848,00	72,27 %	100,00
Viv Libre		31.848,00	72,27 %	100,00 %
Viv protegida		0,00	0,00 %	0,00 %
Equi Privada		0,00	0,00 %	0,00 %
Uso No lucrativos		12.218,96	27,73 %	100,00 %
Red General		4.319,76	9,80 %	35,35 %
Viario Vinculante		2.949,87	6,69 %	24,14 %
Viario Vinculante		1.369,89	3,11 %	11,21 %
Equipamiento		0,00	0,00 %	0,00 %
Red Local		7.899,20	17,93 %	64,65 %
Viario no Vinculante		4.291,10	9,74 %	35,12 %
Zonas verdes		2.984,10	6,77 %	24,42 %
Equipamiento		624,00	1,42 %	5,11 %
Sup total sector		44.066,96	100,00 %	

Tabla 07.- Desglose de usos del sector teórico sin VPO.

Como se observa habría mucha menos superficie del sector cedida a redes públicas (27,73%) si lo comparamos con la modificación propuesta, que ofrece unas cesiones del 40,50%. En cuanto al uso lucrativo observamos que en el cuadro anterior tenemos un 72,27% de la superficie del sector frente a un 59,50% de la Modificación propuesta.

	Unidades	Parcela	Sup total del suelo del sector	Índice Edif	Sup max edif	% edific. Por usos	% edific.	Nº Viv	% edific. Total
Viv Libre	30	1.061,60	31.848,00	0,429	13.673,54	100 %	100,00 %	30	100 %
	0	0,00	0	0	0	0 %		0	
	0	0,00	0	0	0	0 %		0	
Viv Protegida	0	0	0	0	0	0 %	0,00 %	0	
Equi. privado	0	0	0	0	0	0 %			0,00 %
Totales			31.848,00		13.673,54	100 %	100,00 %	30	100,00 %

Tabla 08.- Desglose de usos lucrativos del sector teórico sin VPO.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

Aplicando las normas subsidiarias, para el régimen de vivienda libre, con edificabilidad del 0,3 obtendríamos un valor de aprovechamiento lucrativo sin vivienda en régimen de protección de 13.673,54m². Se entiende que este valor debería ser el máximo de aprovechamiento lucrativo sin vivienda en régimen de protección.

Como ha quedado demostrado anteriormente el aprovechamiento máximo sin vivienda en régimen de protección que propone esta Modificación Puntual de Normas es de 8.318,54m² y por lo tanto menor a los dos máximos planteados.

- d) No existe régimen de usos del suelo no urbanizable de protección para este sector.

6.4.2 Determinaciones Pormenorizadas.

Por lo tanto, los elementos pormenorizados del sector 40A son los dispuestos en el artículo 35.

- a) Quedan definidas todas las áreas homogéneas de todos los usos según el plano de la propuesta con su límite gráfico y su cantidad de metros cuadrados exacta.

- b) Se especifican las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.

- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.

- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.

- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Al no estar incluido el número de viviendas en las determinaciones estructurantes y tal y como dice el propio artículo en la parte en la que habla de determinaciones pormenorizadas en su apartado g; "Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística." se entiende que el número de viviendas no es una determinación estructurante y por lo tanto es una determinación pormenorizada.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.4.3 Cesión de redes públicas

Para la cesión de las redes públicas se llevará a cabo el cálculo de los mínimos según lo que estipula el artículo 36 de la Ley del Suelo, ya que ni en la ficha del sector ni en las Normas Subsidiarias del municipio aparece ningún reglamento que marque unas determinadas cantidades de cesiones.

Dicho artículo plantea que hay que ceder como mínimo:

- Redes generales; 20 m² por cada 100 m² de superficie de suelo edificable.
- Redes locales; 30 m² por cada 100 m³ de superficie construida.
50% de la reserva de redes locales tiene que ser zona verde arbolada

Como se observa en el cuadro siguiente de cumplimiento de la normativa todos los parámetros quedan satisfechos.

Con una superficie del sector de 45.660,39 m² y una edificabilidad bruta máxima de 13.698,12 m² se calculan los metros cuadrados mínimos de cesión de redes públicas.

Cabe destacar la cesión que se produce en cuanto a Redes Locales se refiere por la gran extensión de zonas verdes que propone el Plan Parcial.

PLAN PARCIAL S-40A PROPUESTA											
CUMPLIMIENTO NORMATIVO Art.36											
Sup Sector (m2 S)	45.660,39										
Sup edif (m2 C)	13.698,12										
	Mínimo					Propuesto					
	Normativa Art.36	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo Total	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo	CUMPLE	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo Total	
Red Supramunicipal	0,00	0,00	0,000%	6.849,06	15,00%	0,00	0,000%	Sí	18.493,74	40,503%	
Red General Completa	20m2 S / 100 m2 C	2.739,62	6,000%			4.040,09	8,848%	Sí			
Red Local Completa	30m2 S / 100 m2 C	4.109,44	9,000%			14.453,65	31,655%	Sí			
R.L. Zonas verdes	15m2 S / 100 m2 C	2.054,72	4,500%			4.890,41	10,710%	Sí			

Tabla 09.- Cumplimiento normativo del artículo 36.

Según el artículo 36 y atendiendo a los mínimos establecidos en él se tendría que ceder en concepto de Redes Públicas un mínimo de 6.849,06 m² lo que supone un 15% de la superficie total de suelo del sector.

El diseño propone 18.493,74 m² de Redes Públicas lo que supone un 40,50% de la superficie total de suelo del sector.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.4.4 Modificación de las determinaciones pormenorizadas

En la ficha del sector 40A incluida en las normas subsidiarias del municipio se establece en 30 el número de viviendas del sector y en la propuesta de Plan Parcial se establece en 81 viviendas siendo 45 en régimen de vivienda libre y 36 en régimen de protección. Este aumento responde a una necesidad de vivienda nueva en el municipio con mejores condiciones ambientales. Para ello se procede a ceder casi el triple superficie de redes públicas de lo establecido en los mínimos.

Justificación ambiental y social mediante exceso de cesión de redes públicas.

Tal y como se observa en el cuadro siguiente, queda acreditado el exceso de cesiones de Redes Públicas que propone la modificación.

En todas y cada una de las categorías de Redes Públicas se produce un exceso de metros cuadrados de cesión, salvo en la red supramunicipal, para la cual no es necesario ceder nada y no se lleva a cabo cesión alguna.

	DIFERENCIA DE REDES PÚBLICAS ENTRE EL MÍNIMO Y LO PROPUESTO								
	Mínimo			Propuesto			Exceso de cesión de Redes Públicas		
	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo	% Sup Suelo Total	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo	% Sup Suelo Total	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo	% Sup Suelo Total
Red Supramunicipal	0,00	0,000%	15,000%	0,00	0,000%	40,503%	0,00	0,000%	+ 25,503%
Red General Completa	2.739,62	6,000%		4.040,09	8,848%		+ 1.300,47	+ 2,848%	
Red Local Completa	4.109,44	9,000%		14.453,65	31,655%		+ 10.344,21	+ 22,655%	
R.L. Zonas verdes	2.054,72	4,500%		4.890,41	10,710%		+ 2.835,69	+ 6,210%	

Tabla 10.- Comparativa de cesiones públicas entre el mínimo y lo propuesto.

En cuanto a la Red General se cede un exceso de 1.300,47 m2 lo que supone un +2,85% del mínimo establecido.

En cuanto a la Red Local se cede un exceso de 10.344,21 m2 lo que supone un +22,66% del mínimo establecido. Dentro de la red local, las zonas verdes presentan un incremento de 2.835,69 m2, lo que supone un +22,66% del mínimo establecido.

En conclusión el cómputo global del exceso de cesiones de Redes Públicas es de 11.644,68 m2 lo que supone un +25,50% del mínimo establecido.

Lo que se dispone en la ficha del sector son 30 viviendas con una superficie total de redes Públicas de 6.677,12 m2. Lo que supone que cada vivienda disfrutaría de 222,57 m2 de Redes Públicas.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

Se justifica la mejora social teniendo en cuenta que el exceso de 11.816,62 m² de Redes Públicas repartido entre el aumento del número de viviendas del sector, (81-30=51), es de 231,70 m² por cada vivienda.

Por lo que, como la Modificación Puntual de Normas propone un total de **81 viviendas** con una superficie total de **Redes Públicas de 18.493,74 m²**, la media de metros cuadrados de **Redes Públicas por vivienda es de 228,32 m²**. Ligeramente superior a lo propuesto en la normativa, incluyendo las 36 viviendas en régimen de protección del sector.

Teniendo en cuenta que la superficie mínima de Redes Públicas por vivienda es de 222,57 m² y que la modificación propone 45 viviendas en régimen libre, esto supone 10.015,65 m² del total de la reserva de Redes Públicas. Por lo que el restante de Redes Públicas del sector es 8.478,09 m² que se asigna a las 36 viviendas en régimen de protección, arroja una superficie de 235,50 m² de Redes Públicas por vivienda, parámetro superior en 12,93 m² al de las viviendas libres.

Con estos datos quedaría justificado el aumento de las condiciones sociales del Plan Parcial para el aumento de viviendas.

En cuanto a la red de equipamientos públicos, la ficha urbanística no plantea un mínimo teórico, por lo que se debe comparar con el ratio actual de superficie de equipamiento por habitante.

Como el municipio cuenta con un equipamiento de unos 56.100m² y una población de 8.973 habitantes, el ratio es de **6,25m²/hab**.

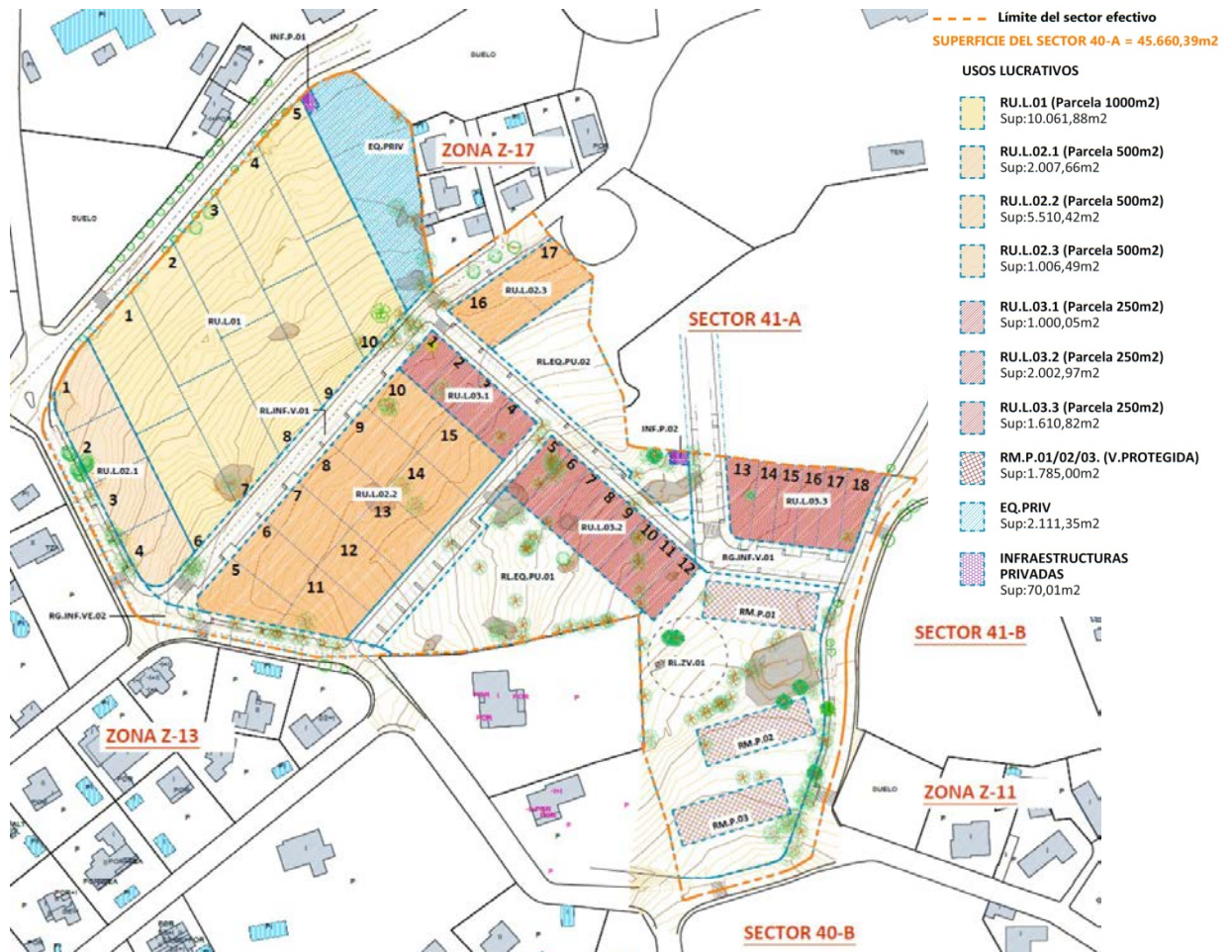
La modificación plantea 4.895,64m² y para las 81 viviendas se incrementaría la población en 243 habitantes (aunque según el INE la unidad familiar es de 2,5 personas), por lo que con el desarrollo del sector el ratio relativo es de 20,15m²/hab y provocaría un aumento del ratio municipal a 61.000m²/9216hab = **6,62 m²/hab**.

Si en el desarrollo de otros sectores se aplicara este mismo sistema, en el que el aumento de equipamiento es bastante superior proporcionalmente al aumento del número de viviendas, el municipio aumentaría la red de equipamientos públicos para desarrollar servicios tales como residencias, colegios, centros de salud, equipamientos culturales,...

En cuanto a las zonas verdes, dada la colocación estratégica de los bloques de viviendas en régimen de protección en las zonas verdes, éstas pueden disfrutar de dichas zonas verdes públicas como si fueran sus jardines. Ya que las viviendas en régimen libre ya tienen asociada en su parcela una superficie de zona verde privada.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.5 Usos lucrativos.



Plano 20.- Usos lucrativos.

Los usos lucrativos se componen de Uso Residencial, Equipamiento Privado e Infraestructuras Privadas, con los siguientes porcentajes.

P.P S40A	CÓDIGO	Sup Total	% Total del Sector	% Total Usos
Usos Lucrativos	U.LUC	27.166,65	59,50 %	100,00 %
Vivienda Libre	R.U.L	23.200,29	50,81 %	85,40 %
Vivienda Protegida	R.U.P	1.785,00	3,91 %	6,57 %
Equipamiento Privado	EQ. PRIV	2.111,35	4,62 %	7,77 %
Infraestructura Privada	INF.P	70,01	0,15 %	0,26 %

Tabla 14.- Usos lucrativos del Sector.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.5.1 Uso Residencial.

Para poder ofrecer las distintas tipologías necesarias con el fin de adaptarse a la realidad social y económica, se han diseñado las siguientes: Residencial Unifamiliar en parcela de 1.000 m², de 500 m² y de 250 m² y Residencial multifamiliar en bloques de 12 viviendas, para las viviendas de protección.

Como la Avenida de la Paloma es uno de los ejes directrices de la estructura viaria, se ha intentado situar las parcelas de mayor superficie lo más cercanas a ella, para dejar las de menor superficie en el interior del sector de forma escalonada.

Como se verá, en todos los casos de vivienda unifamiliar, se reduce ligeramente la edificabilidad para poder repartirla y se aumenta la ocupación respecto a la especificada en las Normas Subsidiarias, con el fin de que se puedan construir viviendas en una sola planta y evitar así escaleras que perjudiquen la accesibilidad.

6.5.1.1 Residencial unifamiliar en parcela mínima de 1.000 m². RU-2.

Se diseñan en número de 10 viviendas entre la Avenida de la Paloma y la Calle 2, ya que al ser la Avenida de la Paloma una vía directriz del municipio, se intenta que le afecte lo mínimo posible a su circulación.

Las condiciones de aprovechamiento urbanístico son 0,23 m²c/m²s para la edificabilidad máxima y 0,23 m²o/m²s para la ocupación. La tipología edificatoria podrá ser aislada o pareada.

6.5.1.2 Residencial unifamiliar en parcela mínima de 500 m². RU-3.

Se proyectan un número de 15 viviendas entre la Calle Ruiz Eras y la Calle 4 y se sitúan hacia la zona residencial Z-13.

Las condiciones de aprovechamiento urbanístico son 0,36 m²c/m²s para la edificabilidad máxima y 0,36 m²o/m²s para la ocupación. La tipología edificatoria podrá ser aislada, pareada o agrupada.

6.5.1.3 Residencial unifamiliar en parcela mínima de 250 m². RU-4.

Se diseñan en número de 18 viviendas junto a la Calle 1, por ser una vía de gran capacidad.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

Las condiciones de aprovechamiento urbanístico son 0,56 m²c/m²s para la edificabilidad máxima y 0,40 m²o/m²s para la ocupación. La tipología edificatoria podrá ser pareada o agrupada.

6.5.1.4 Residencial Multifamiliar. RM-3.

Los bloques de viviendas dedicados a viviendas de protección, como se ha dicho anteriormente, se sitúan dentro de las zonas verdes con el fin de que puedan disfrutar de ellas, ya que las viviendas unifamiliares tienen sus espacios privativos, aunque eso no significa que puedan disfrutar de los espacios verdes.

Son bloques de 3 plantas con 595 m² de suelo, por lo que las condiciones de aprovechamiento urbanístico son 3,0 m²c/m²s para la edificabilidad y 1,0 m²o/m²s para la ocupación.

6.5.2 Equipamiento Privado.

Se sitúa en la Calle 2 hacia el Callejón de la Paloma.

Las condiciones de aprovechamiento urbanístico son 0,4 m²c/m²s para la edificabilidad máxima y 0,4 m²o/m²s para la ocupación. La tipología edificatoria podrá ser pareada o agrupada.

En total tiene una superficie de **2.111,91** m², lo que supone el **4,62%** de la superficie total del sector.

6.5.3 Infraestructuras Privadas.

Las pequeñas infraestructuras privadas se corresponden con los dos Centros de Transformación que se encuentran situados al norte del equipamiento privado y al este del equipamiento público central, de manera que molesten lo menos posible y se puedan escamotear con elementos verdes.

Tienen una superficie total de **70,00** m², lo que supone el **0,16%** de la superficie total del sector.

6.5.4 Cesiones al Ayuntamiento.

En la tabla anterior se desglosan todos los usos lucrativos del sector; el resto, las áreas de equipamiento, las zonas verdes y las superficies de viario son de cesión obligatoria, libre de cargas y gratuita al Ayuntamiento.

Pero además, según lo previsto en las Normas Subsidiarias y en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, existe la obligación de cesión del **10%** sobre la totalidad de la superficie edificable de los usos lucrativos, lo que en nuestro caso suponen **1.369,81 m²** edificables del uso residencial.

Dicha cesión será definida en el Proyecto de Compensación y según el consiguiente acuerdo entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento, sin perjuicio de que pueda ser sustituido por una compensación económica.

6.6 Redes Públicas.

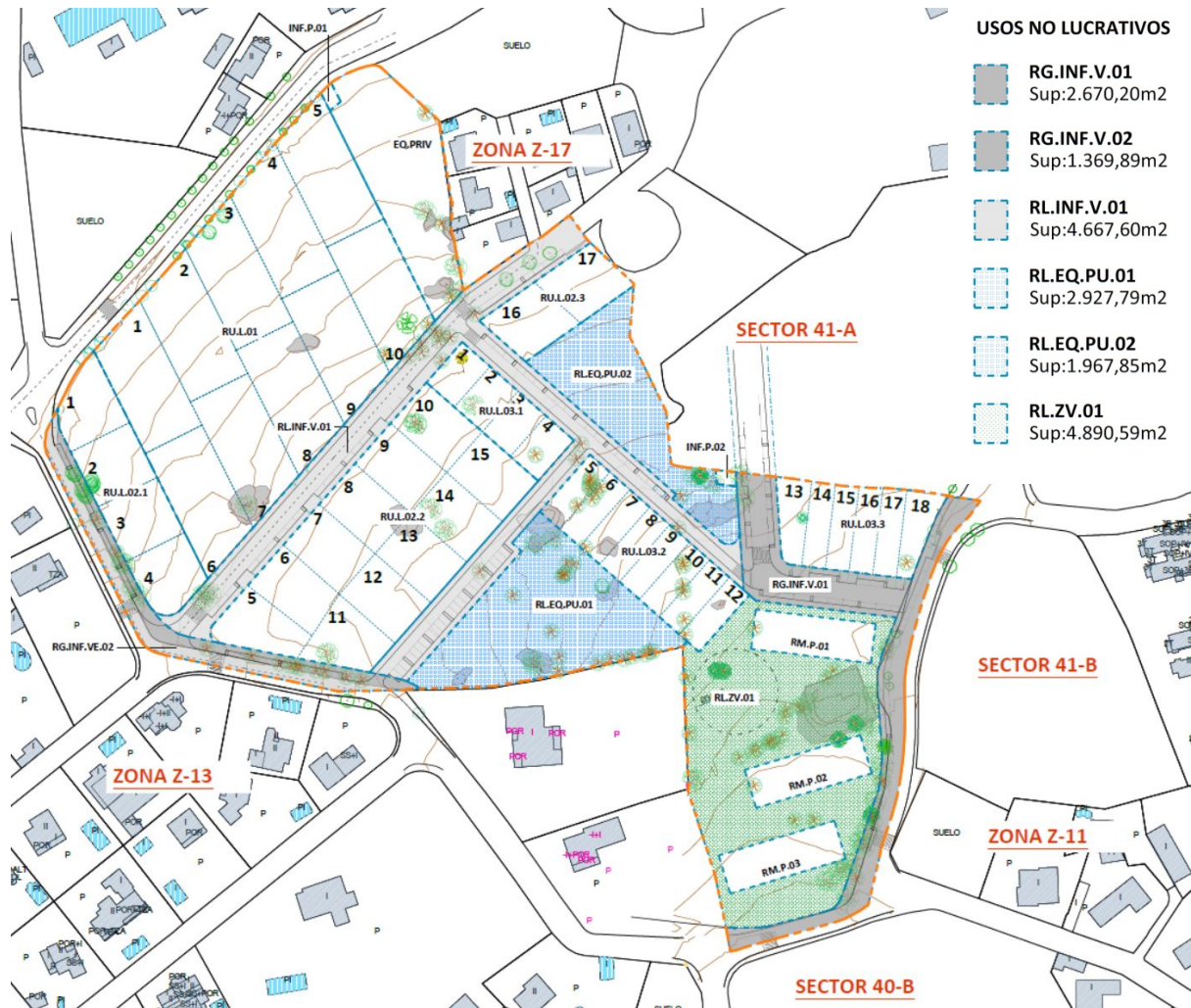
En el siguiente cuadro se superifician las distintas redes públicas del sector.

Uso No lucrativos	U.NO.LUC	18.493,74	40,50 %	100,00 %
Red General	RG.	4.040,09	8,85 %	21,85 %
Viario Vinculante	RG.INF.V.01	2.670,20	5,85 %	14,44 %
Viario Vinculante	RG.INF.V.02	1.369,89	3,00 %	7,41 %
Red Local	RL.	14.453,65	31,65 %	78,15 %
Viario No Vinculante	RL.INF.V.01	4.667,60	10,22 %	25,24 %
Equipamiento	RG.EQ.PU.01	2.927,79	6,41 %	15,83 %
Equipamiento	RG.EQ.PU.02	1.967,85	4,31 %	10,64 %
Zonas Verdes	RL.ZV.01	4.890,41	10,71 %	26,44 %

Tabla 15.- Desglose de usos no lucrativos.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.6.1 Zonas Verdes y Equipamiento.



Plano 21.- Cesiones de Zonas Verdes y Equipamiento.

El espacio verde del sector se encuentra integrando los bloques de residencial multifamiliar de VPO e intenta estar ligado a los equipamientos para dar solución de continuidad. En total tiene una superficie de **4.840,41 m²**, lo que supone el **10,71%** de la superficie total del sector.

Las dos zonas reservadas para equipamiento público se sitúan en zonas céntricas y con muy buena accesibilidad por estar rodeado de viario.

En total tiene una superficie de **4.895,64 m²**, lo que supone el **10,72%** de la superficie total del sector.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS RL.ZV.01 U.T.M. ETRS89 HUSO 30 en metros					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	X	Y
V1	V1-V2	8.17	184°	422849.64	4496788.29
V2	V2-V3	6.37	194°	422849.58	4496796.46
V3	V3-V4	13.94	188°	422851.12	4496802.64
V4	V4-V5	49.89	75°	422856.24	4496815.60
V5	V5-V6	3.00	215°	422806.71	4496821.53
V6	V6-V7	26.76	90°	422804.46	4496823.52
V7	V7-V8	5.62	270°	422786.77	4496803.44
V8	V8-V9	2.16	90°	422782.55	4496807.15
V9	V9-V10	4.81	137°	422781.12	4496805.53
V10	V10-V11	15.50	179°	422781.22	4496800.72
V11	V11-V12	6.07	179°	422781.80	4496785.23
V12	V12-V13	9.41	182°	422782.17	4496779.18
V13	V13-V14	13.36	179°	422782.47	4496769.77
V14	V14-V15	1.15	188°	422783.08	4496756.42
V15	V15-V16	0.37	249°	422782.99	4496755.28
V16	V16-V17	31.56	89°	422782.63	4496755.17
V17	V17-V18	18.95	186°	422792.29	4496725.13
V18	V18-V19	2.92	107°	422796.14	4496706.57
V19	V19-V20	8.45	174°	422799.04	4496706.28
V20	V20-V21	3.40	172°	422807.49	4496706.37
V21	V21-V22	20.47	174°	422810.85	4496706.87
V22	V22-V23	3.34	175°	422830.70	4496711.88
V23	V23-V24	2.52	154°	422833.85	4496712.98
V24	V24-V25	1.84	165°	422835.63	4496714.77
V25	V25-V26	4.96	171°	422836.53	4496716.38
V26	V26-V27	26.16	178°	422838.26	4496721.03
V27	V27-V28	5.16	179°	422846.73	4496745.78
V28	V28-V29	5.14	182°	422848.34	4496750.68
V29	V29-V30	10.51	166°	422850.10	4496755.51
V30	V30-V31	10.44	171°	422851.15	4496765.97
V31	V31-V1	11.93	179°	422850.57	4496776.39

Area: 6.675.59 m²

Perímetro: 334.34 m

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS RM.P.01 U.T.M. ETRS89 HUSO 30 en metros					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	X	Y
V1	V1-V2	42.50	90°	422848.90	4496813.39
V2	V2-V3	14.00	90°	422806.71	4496818.44
V3	V3-V4	42.50	90°	422805.04	4496804.54
V4	V4-V1	14.00	90°	422847.24	4496799.49

Area: 595.00 m²

Perímetro: 113.00 m

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS RM.P.02 U.T.M. ETRS89 HUSO 30 en metros					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	X	Y
V1	V1-V2	42.50	90°	422843.49	4496774.16
V2	V2-V3	14.00	90°	422802.80	4496761.93
V3	V3-V4	42.50	90°	422806.83	4496748.52
V4	V4-V1	14.00	90°	422847.53	4496760.76

Area: 595.00 m²

Perímetro: 113.00 m

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS RM.P.03 U.T.M. ETRS89 HUSO 30 en metros					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	X	Y
V1	V1-V2	42.50	90°	422834.35	4496744.06
V2	V2-V3	14.00	90°	422793.65	4496731.82
V3	V3-V4	42.50	90°	422797.69	4496718.41
V4	V4-V1	14.00	90°	422838.39	4496730.65

Area: 595.00 m²

Perímetro: 113.00 m

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS RL.EQ.PU.01 U.T.M. ETRS89 HUSO 30 en metros					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
V1	V1-V2	14.74	90°	422730.60	4496852.91
V2	V2-V3	4.42	90°	422720.86	4496841.85
V3	V3-V4	61.08	270°	422724.18	4496838.93
V4	V4-V5	3.69	74°	422683.80	4496793.09
V5	V5-V6	1.58	194°	422687.14	4496791.54
V6	V6-V7	10.90	139°	422688.37	4496790.54
V7	V7-V8	14.80	179°	422699.26	4496790.85
V8	V8-V9	10.98	173°	422714.05	4496791.41
V9	V9-V10	11.76	180°	422724.88	4496793.21
V10	V10-V11	6.00	176°	422736.48	4496795.15
V11	V11-V12	2.20	176°	422742.31	4496796.56
V12	V12-V13	10.17	185°	422744.42	4496797.22
V13	V13-V14	18.36	180°	422754.35	4496799.38
V14	V14-V15	9.10	179°	422772.26	4496803.44
V15	V15-V16	2.16	145°	422781.12	4496805.53
V16	V16-V1	69.22	90°	422782.55	4496807.15

Area: 2.927.79 m²

Perímetro: 251.18 m

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS RL.EQ.PU.02 U.T.M. ETRS89 HUSO 30 en metros					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
V1	V1-V2	29.37	159°	422775.12	4496888.15
V2	V2-V3	17.85	211°	422762.22	4496914.53
V3	V3-V4	22.40	50°	422763.67	4496932.33
V4	V4-V5	9.02	180°	422745.35	4496919.45
V5	V5-V6	9.22	180°	422737.97	4496914.27
V6	V6-V7	5.84	180°	422730.42	4496908.96
V7	V7-V8	70.61	76°	422725.64	4496905.61
V8	V8-V9	2.00	270°	422778.63	4496858.94
V9	V9-V10	22.82	90°	422777.30	4496857.43
V10	V10-V11	7.40	112°	422794.43	4496842.35
V11	V11-V12	16.17	112°	422801.06	4496845.62
V12	V12-V13	7.08	100°	422799.96	4496861.75
V13	V13-V14	5.02	260°	422792.92	4496862.55
V14	V14-V15	0.22	100°	422792.58	4496867.56
V15	V15-V16	4.47	180°	422792.36	4496867.58
V16	V16-V17	4.99	177°	422787.92	4496868.04
V17	V17-V18	4.20	185°	422782.94	4496868.32
V18	V18-V19	0.00	261°	422778.78	4496868.95
V19	V19-V20	2.00	110°	422778.78	4496868.95
V20	V20-V1	18.61	245°	422776.90	4496869.63

Area: 1.967.85 m²

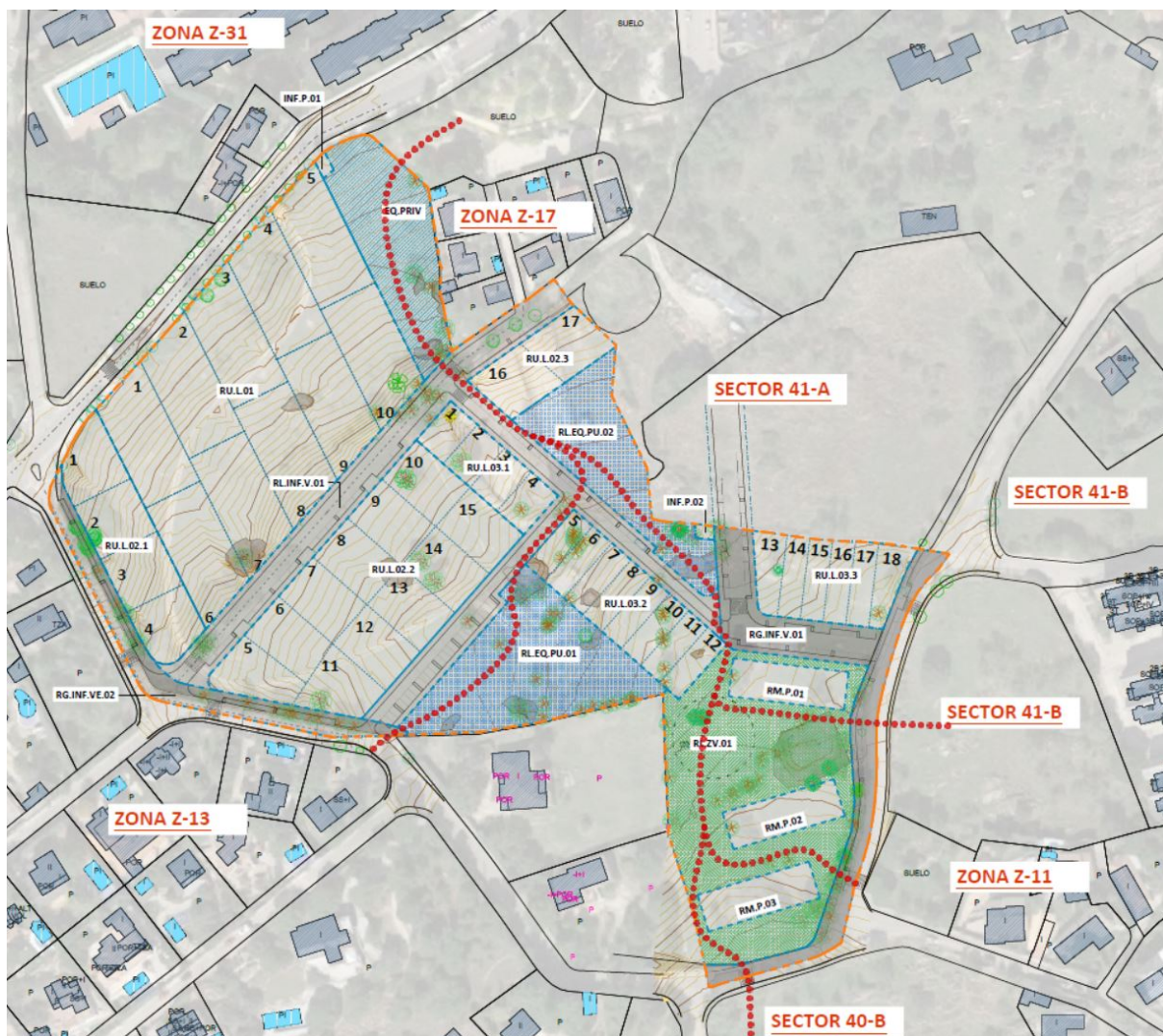
Perímetro: 261.34 m

Tabla 16.- Coordenadas georreferenciadas de las Zonas Verdes y el Equipamiento.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

Como se observa en el siguiente plano se ha diseñado las zonas verdes y el equipamiento público como una concatenación de espacios de manera que pueda ser recorrido de forma continua.

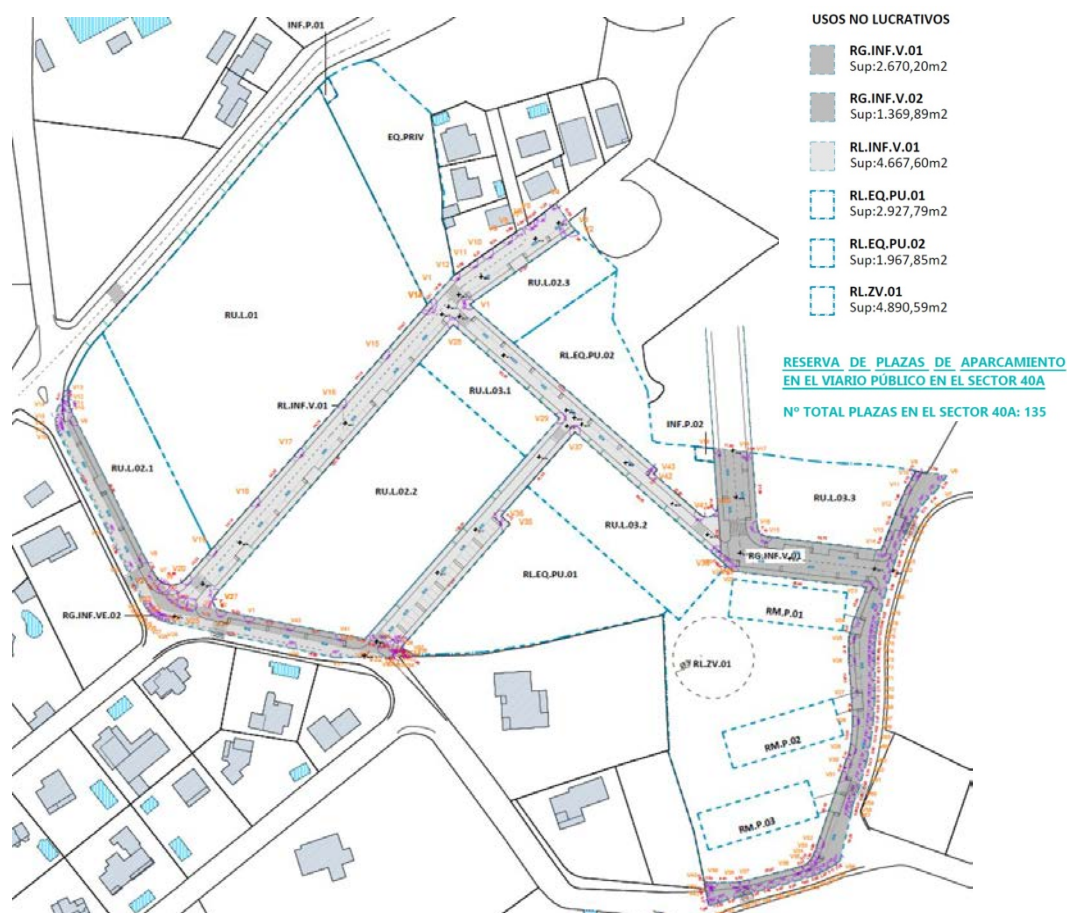
Se ha basado en la idea de darle el máximo aprovechamiento, en el sentido de conseguir que sea muy transitado por los vecinos y por lo tanto bien iluminado y mantenido por la administración, con el objetivo de que no quede como un espacio arrinconado y residual que termina sin los cuidados necesarios para su uso.



Plano 22.- Concatenación de Zonas Verdes y Equipamientos.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.6.2 Viario.



Plano 23.- Red viaria General y Local.

Las diferentes zonas, de uso residencial lucrativo, equipamiento privado, zonas verdes y equipamiento público, se organizan en función de la estructura viaria, que también forma parte de las redes públicas.

Las vías existentes afectadas, que forman parte del perímetro del sector son la Avenida de la Paloma, La Calle Ruiz Eras y la Avenida de los Cantazos, las cuales componen la red general junto con la Calle 1, de nueva creación. La Calle 2, la Calle 3 y la Calle 4, son de nueva creación y componen la red local.

Las calles de nueva creación, en su momento, serán renombradas por el Ayuntamiento.

El viario de la red general tiene una superficie de **4.040,09 m²**, lo que supone un **8,85%** de la superficie del sector. El viario de la red local tiene una superficie de **4.667,60 m²**, lo que supone un **10,22%** de la superficie del sector.

La red viaria en su conjunto, sumando la red general y la red local, tiene una superficie de **8.707,69 m²**, lo que supone un **19,07%** de la superficie del sector.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

La estructura viaria se define más detalladamente en el apartado siguiente.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS RG. INF. V.01 U.T.M. ETRS89 HUSO 30 en metros					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	X	Y
V1	V1-V2	4.19	182°	422868.49	4496830.52
V2	V2-V3	3.10	183°	422870.03	4496834.42
V3	V3-V4	2.92	183°	422871.30	4496837.24
V4	V4-V5	3.40	183°	422872.62	4496839.84
V5	V5-V6	5.75	188°	422874.32	4496842.79
V6	V6-V7	5.54	188°	422877.86	4496847.32
V7	V7-V8	6.78	170°	422881.83	4496851.19
V8	V8-V9	11.36	63°	422885.77	4496856.70
V9	V9-V10	1.73	113°	422874.55	4496858.46
V10	V10-V11	6.12	178°	422873.64	4496856.99
V11	V11-V12	7.96	173°	422870.61	4496851.67
V12	V12-V13	10.35	178°	422867.49	4496844.36
V13	V13-V14	6.04	181°	422863.78	4496834.69
V14	V14-V15	42.72	255°	422861.56	4496829.07
V15	V15-V16	5.10	220°	422819.14	4496834.14
V16	V16-V17	27.36	220°	422815.63	4496837.84
V17	V17-V18	2.58	100°	422813.76	4496865.14
V18	V18-V19	11.65	180°	422811.20	4496865.43
V19	V19-V20	41.58	80°	422799.62	4496866.77
V20	V20-V21	2.67	135°	422802.45	4496825.28
V21	V21-V22	3.00	180°	422804.46	4496823.52
V22	V22-V23	49.89	145°	422806.71	4496821.53
V23	V23-V24	13.94	285°	422856.24	4496815.60
V24	V24-V25	6.37	172°	422851.12	4496802.64
V25	V25-V26	8.17	166°	422849.58	4496796.46
V26	V26-V27	11.93	176°	422849.64	4496788.29
V27	V27-V28	10.44	181°	422850.57	4496776.39
V28	V28-V29	10.51	189°	422851.15	4496765.97
V29	V29-V30	5.14	194°	422850.10	4496755.51
V30	V30-V31	5.16	178°	422848.34	4496750.68
V31	V31-V32	26.16	181°	422846.73	4496745.78
V32	V32-V33	4.96	182°	422838.26	4496721.03
V33	V33-V34	1.84	189°	422836.53	4496716.38
V34	V34-V35	2.52	195°	422835.63	4496714.77
V35	V35-V36	3.34	206°	422833.85	4496712.98
V36	V36-V37	20.47	185°	422830.70	4496711.88
V37	V37-V38	3.40	186°	422810.85	4496706.87
V38	V38-V39	8.45	188°	422807.49	4496706.37
V39	V39-V40	2.92	186°	422799.04	4496706.28
V40	V40-V41	2.62	73°	422796.14	4496706.57
V41	V41-V42	0.88	180°	422796.67	4496704.01
V42	V42-V43	5.17	181°	422796.84	4496703.15
V43	V43-V44	1.99	90°	422797.79	4496698.07
V44	V44-V45	3.50	172°	422799.75	4496698.44
V45	V45-V46	6.30	184°	422803.06	4496699.58
V46	V46-V47	3.73	180°	422809.13	4496701.26
V47	V47-V48	4.28	180°	422812.72	4496702.27
V48	V48-V49	4.85	180°	422816.84	4496703.40
V49	V49-V50	4.53	180°	422821.53	4496704.68
V50	V50-V51	5.00	180°	422825.90	4496705.88
V51	V51-V52	4.85	179°	422830.72	4496707.21
V52	V52-V53	2.92	177°	422835.37	4496708.60
V53	V53-V54	2.97	172°	422838.12	4496709.57
V54	V54-V55	3.17	178°	422840.75	4496710.95
V55	V55-V56	3.32	175°	422843.52	4496712.50
V56	V56-V57	18.55	137°	422846.26	4496714.37
V57	V57-V58	1.80	174°	422850.51	4496732.43
V58	V58-V59	2.61	192°	422850.73	4496734.22
V59	V59-V60	4.09	180°	422851.56	4496736.69
V60	V60-V61	5.48	180°	422852.86	4496740.57
V61	V61-V62	3.79	178°	422854.58	4496745.77
V62	V62-V63	3.43	178°	422855.63	4496749.41
V63	V63-V64	5.40	176°	422856.47	4496752.73
V64	V64-V65	3.35	178°	422857.47	4496758.04
V65	V65-V66	4.02	178°	422857.97	4496761.35
V66	V66-V67	2.97	178°	422858.46	4496765.34
V67	V67-V68	4.36	179°	422858.72	4496768.30
V68	V68-V69	3.70	178°	422859.03	4496772.64
V69	V69-V70	2.71	179°	422859.17	4496776.34
V70	V70-V71	4.12	178°	422859.23	4496779.05
V71	V71-V72	4.29	179°	422859.20	4496783.16
V72	V72-V73	2.68	181°	422859.09	4496787.45
V73	V73-V74	2.89	180°	422859.09	4496790.12
V74	V74-V75	2.93	184°	422859.11	4496793.01
V75	V75-V76	2.77	183°	422859.35	4496795.93
V76	V76-V77	2.03	182°	422859.71	4496798.68
V77	V77-V78	2.90	184°	422860.05	4496800.68
V78	V78-V79	4.03	179°	422860.72	4496803.51
V79	V79-V80	5.99	183°	422861.55	4496807.45
V80	V80-V81	5.98	181°	422863.08	4496813.24
V81	V81-V82	4.55	181°	422864.73	4496818.99
V82	V82-V83	3.06	181°	422866.06	4496823.34
V83	V83-V1	4.52	181°	422867.02	4496826.25

Area: 2,670.00 m²

Perímetro: 586.99 m

DATOS TÉCNICOS RG. INF. V.02 U.T.M. ETRS89 HUSO 30 en metros					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
V1	V1-V2	10.67	180°	422628.01	4496804.59
V2	V2-V3	11.12	180°	422617.55	4496806.68
V3	V3-V4	3.53	185°	422606.65	4496808.85
V4	V4-V5	4.42	198°	422603.26	4496809.83
V5	V5-V6	4.71	190°	422599.61	4496812.32
V6	V6-V7	5.54	189°	422596.22	4496815.59
V7	V7-V8	7.33	187°	422592.89	4496820.01
V8	V8-V9	56.86	184°	422589.20	4496826.35
V9	V9-V10	5.28	181°	422583.74	4496877.19
V10	V10-V11	1.06	196°	422561.45	4496881.95
V11	V11-V12	1.57	180°	422561.27	4496882.99
V12	V12-V13	4.93	189°	422561.02	4496884.54
V13	V13-V14	9.17	27°	422560.96	4496889.47
V14	V14-V15	4.04	160°	422556.86	4496881.27
V15	V15-V16	1.03	173°	422556.37	4496877.25
V16	V16-V17	1.53	173°	422556.37	4496876.22
V17	V17-V18	1.21	173°	422556.56	4496874.70
V18	V18-V19	41.09	168°	422556.87	4496873.53
V19	V19-V20	15.56	180°	422575.31	4496836.81
V20	V20-V21	16.01	180°	422582.23	4496822.88
V21	V21-V22	1.52	176°	422589.36	4496808.53
V22	V22-V23	1.42	172°	422590.13	4496807.23
V23	V23-V24	1.70	172°	422591.02	4496806.12
V24	V24-V25	1.25	172°	422592.28	4496804.96
V25	V25-V26	0.62	177°	422593.31	4496804.26
V26	V26-V27	1.29	174°	422593.85	4496803.94
V27	V27-V28	1.15	173°	422595.02	4496803.40
V28	V28-V29	2.47	178°	422596.12	4496803.05
V29	V29-V30	45.80	176°	422598.50	4496802.39
V30	V30-V31	16.69	180°	422643.35	4496793.08
V31	V31-V32	22.37	167°	422659.67	4496789.59
V32	V32-V33	0.92	180°	422682.03	4496790.06
V33	V33-V34	0.40	180°	422682.95	4496790.08
V34	V34-V35	0.32	89°	422683.35	4496790.08
V35	V35-V36	5.03	270°	422683.34	4496790.40
V36	V36-V37	1.58	41°	422688.37	4496790.54
V37	V37-V38	4.68	166°	422687.14	4496791.54
V38	V38-V39	2.00	169°	422682.90	4496793.51
V39	V39-V40	4.54	180°	422680.96	4496794.00
V40	V40-V41	14.79	177°	422676.56	4496795.11
V41	V41-V42	19.31	180°	422662.05	4496797.94
V42	V42-V1	15.37	180°	422643.10	4496801.65

Area: 1,369.89 m²

Hectáreas: 0.14 ha

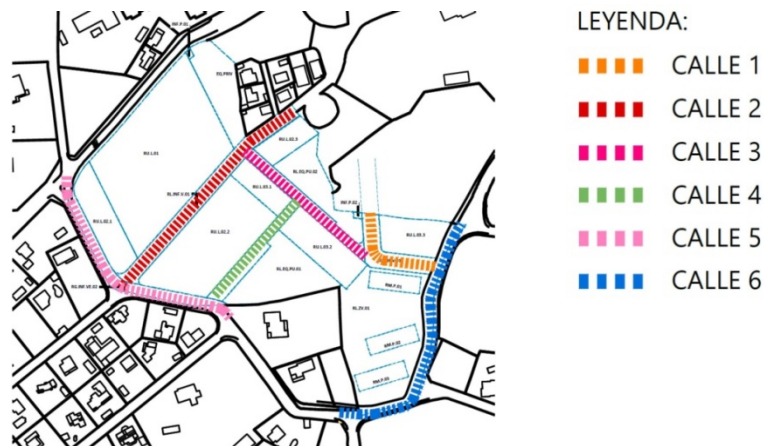
Perímetro: 371.89 m

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS					
RL INF. V.01					
U.T.M. ETRS89 HUSO 30 en metros					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	X	Y
V1	V1-V2	47.84	252°	422709.28	4496920.02
V2	V2-V3	1.58	78°	422748.43	4496947.53
V3	V3-V4	10.59	191°	422747.27	4496948.61
V4	V4-V5	7.28	88°	422741.11	4496957.22
V5	V5-V6	3.55	180°	422735.36	4496952.74
V6	V6-V7	1.53	180°	422732.56	4496950.66
V7	V7-V8	4.89	188°	422731.35	4496949.62
V8	V8-V9	4.89	175°	422727.09	4496947.20
V9	V9-V10	9.04	180°	422723.09	4496944.40
V10	V10-V11	6.51	180°	422715.68	4496939.22
V11	V11-V12	8.06	180°	422710.34	4496935.48
V12	V12-V13	14.83	168°	422703.78	4496930.82
V13	V13-V14	0.31	180°	422693.72	4496919.92
V14	V14-V15	23.87	179°	422693.51	4496919.69
V15	V15-V16	24.14	180°	422677.74	4496901.78
V16	V16-V17	24.19	180°	422661.78	4496883.67
V17	V17-V18	24.35	180°	422645.79	4496865.52
V18	V18-V19	24.14	180°	422629.69	4496847.25
V19	V19-V20	14.02	180°	422613.74	4496829.14
V20	V20-V21	10.85	231°	422604.47	4496818.62
V21	V21-V22	4.31	51°	422593.62	4496819.03
V22	V22-V23	4.71	171°	422596.22	4496815.59
V23	V23-V24	4.42	170°	422599.61	4496812.32
V24	V24-V25	3.53	162°	422603.26	4496809.83
V25	V25-V26	11.12	175°	422606.65	4496808.85
V26	V26-V27	6.59	60°	422617.55	4496806.68
V27	V27-V28	132.90	240°	422615.44	4496812.92
V28	V28-V29	52.50	270°	422703.29	4496912.64
V29	V29-V30	108.87	270°	422742.68	4496877.94
V30	V30-V31	5.95	60°	422670.72	4496796.25
V31	V31-V32	4.54	183°	422676.56	4496795.11
V32	V32-V33	2.00	180°	422680.96	4496794.00
V33	V33-V34	0.99	191°	422682.90	4496793.51
V34	V34-V35	61.08	106°	422683.80	4496793.09
V35	V35-V36	4.42	90°	422724.18	4496838.93
V36	V36-V37	41.50	270°	422720.86	4496841.85
V37	V37-V38	69.20	270°	422748.29	4496872.99
V38	V38-V39	2.98	180°	422800.22	4496827.25
V39	V39-V40	20.39	45°	422802.45	4496825.28
V40	V40-V41	7.40	68°	422801.06	4496845.62
V41	V41-V42	22.82	248°	422794.43	4496842.35
V42	V42-V43	2.00	270°	422777.30	4496857.43
V43	V43-V44	92.41	90°	422776.63	4496858.94
V44	V44-V45	0.00	249°	422708.28	4496802.02

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.7 Estructura viaria.

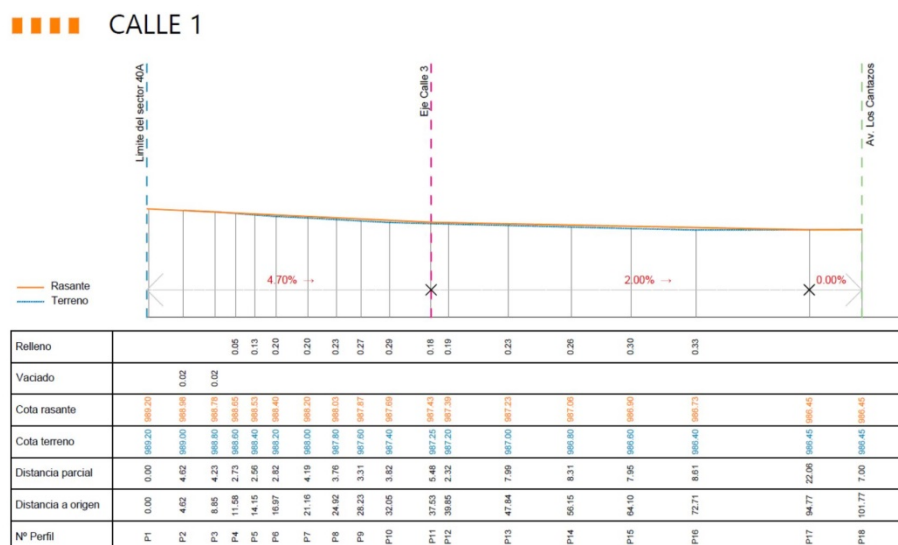
La Avenida de la Paloma según el plano de alineaciones tiene 12,00 m y está completamente terminada, con todas las instalaciones y solo habría que realizar las acometidas y las barbacanas de entrada de vehículos.



Plano 24.- Esquema de tipos de Calles.

Aparte de la Avenida de la Paloma, en la que no se interviene en el diseño, la estructura viaria del sector está formada por cuatro tipos de vías de nueva creación (la Calle 1, la Calle 2, la Calle 3 y la Calle 4) y dos vías en las que se interviene en la mitad de su ancho, que son la Calle Ruiz Eras y la Calle Cantazos.

Calle 1. Ancho 14,00 metros. Doble sentido.

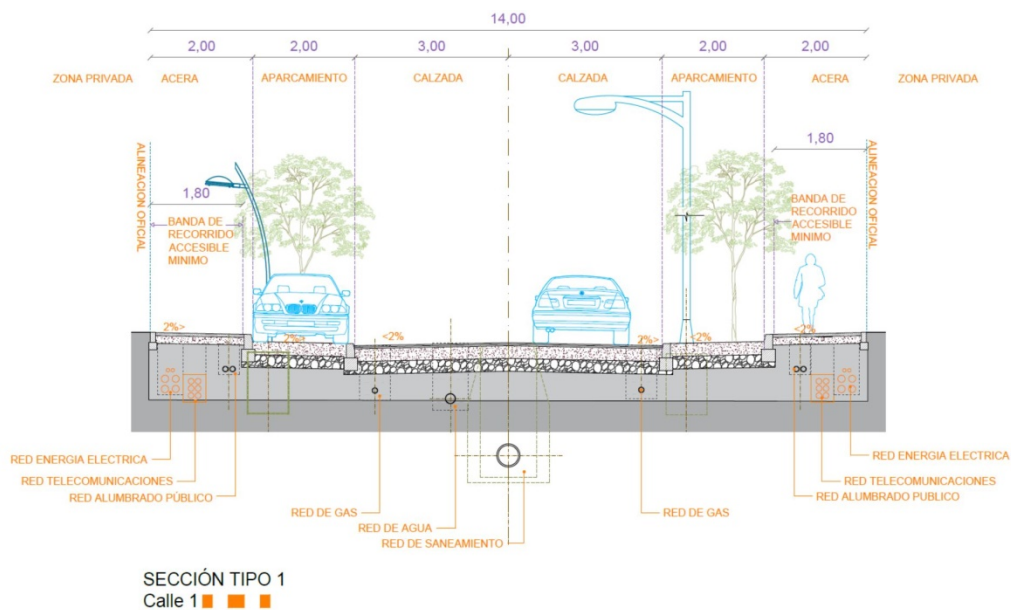


Plano 25.- Perfil longitudinal de la Calle 1.

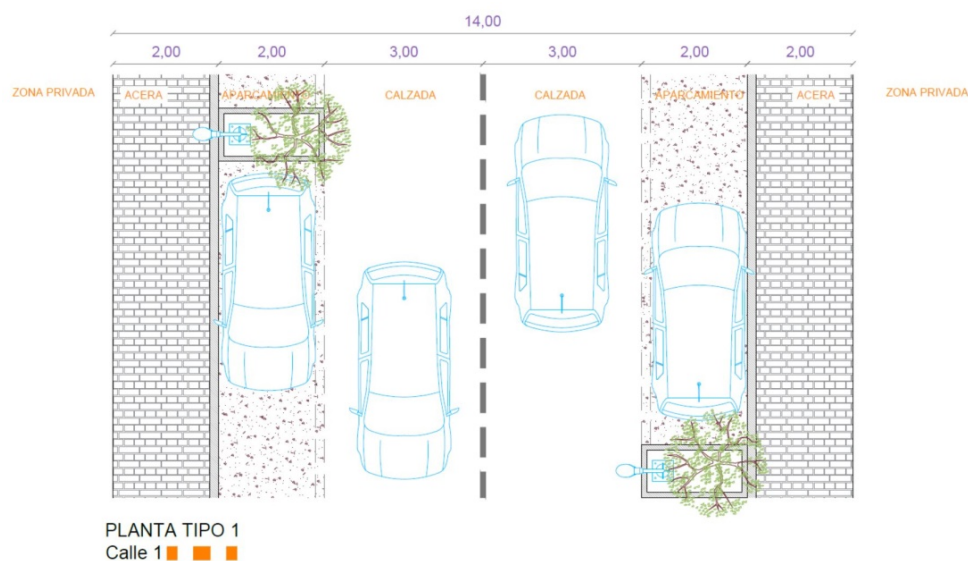
MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

La única vía nueva vinculante con una anchura de 14,00 m es la que sale de la Avenida de los Cantazos y va hacia el sector S41A (sector sin desarrollar) y es la que hemos variado ligeramente su trazado. Es la única calle completa que constituye la red pública general de infraestructura del sector.

Es de doble sentido y está formada por una calzada de 6 metros, una banda de aparcamientos de 2 metros a cada lado y una acera de 2 metros también a cada lado. Las bandas de aparcamientos se interrumpen cada 3 o 4 plazas para colocar alcorques con arbolado. Este hecho se produce en ambos lados alternado los espacios.

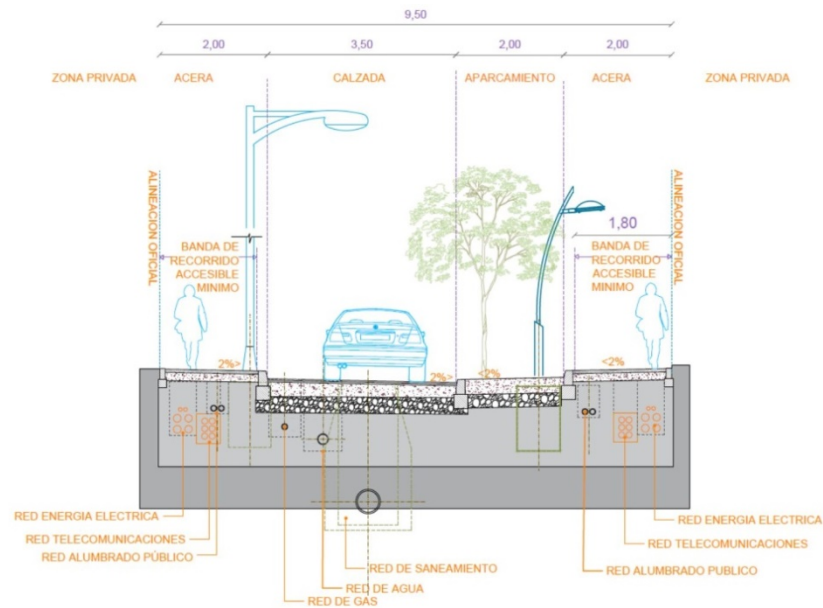


Plano 26.- Sección transversal de la Calle 1.



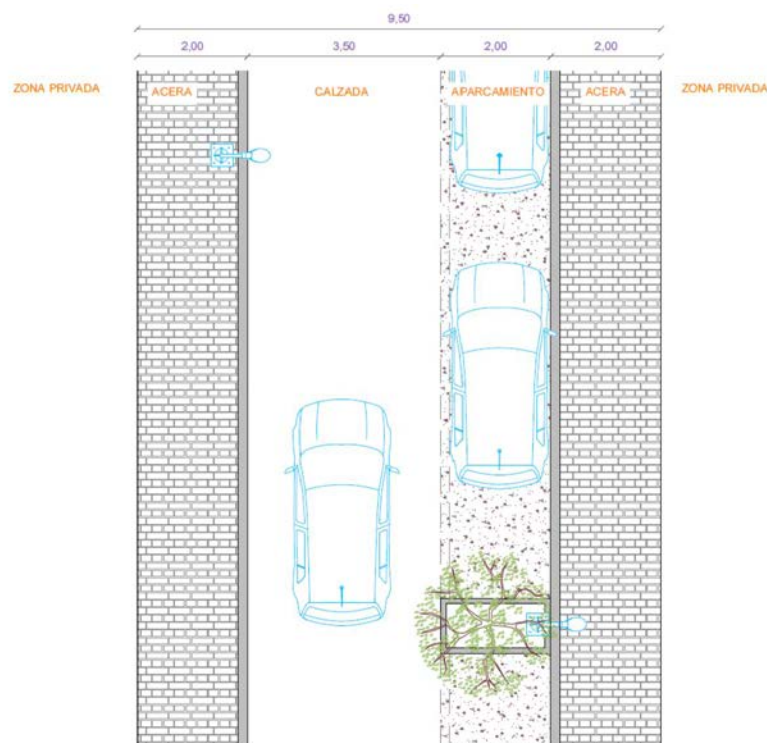
Plano 27.- Planta de la Calle 1.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.



SECCION TIPO 3A
Calle 3 ■ ■ ■

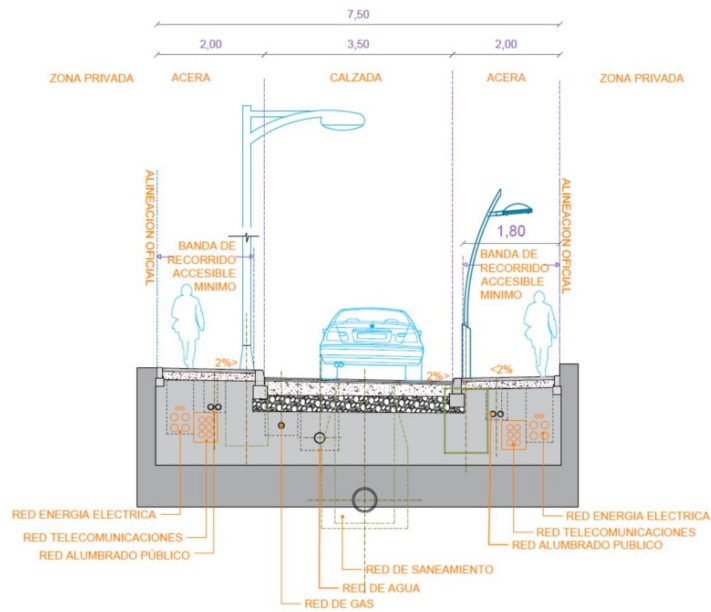
Plano 32.- Sección transversal de la Calle 3A.



PLANTA TIPO 3A
Calle 3 ■ ■ ■

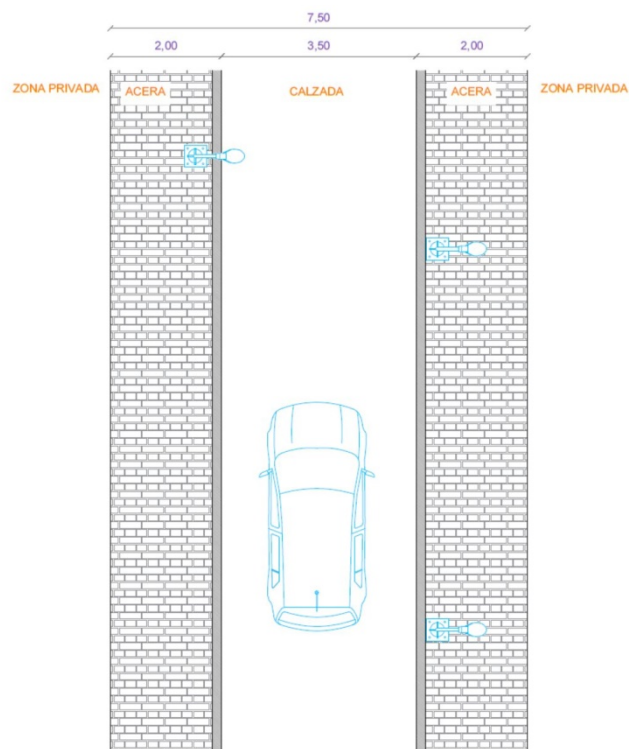
Plano 33.- Planta de la Calle 3A.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.



SECCION TIPO 3B Y 4B
Calle 3 y 4 ■ ■ ■ ■ ■

Plano 34.- Sección de la Calle 3B.



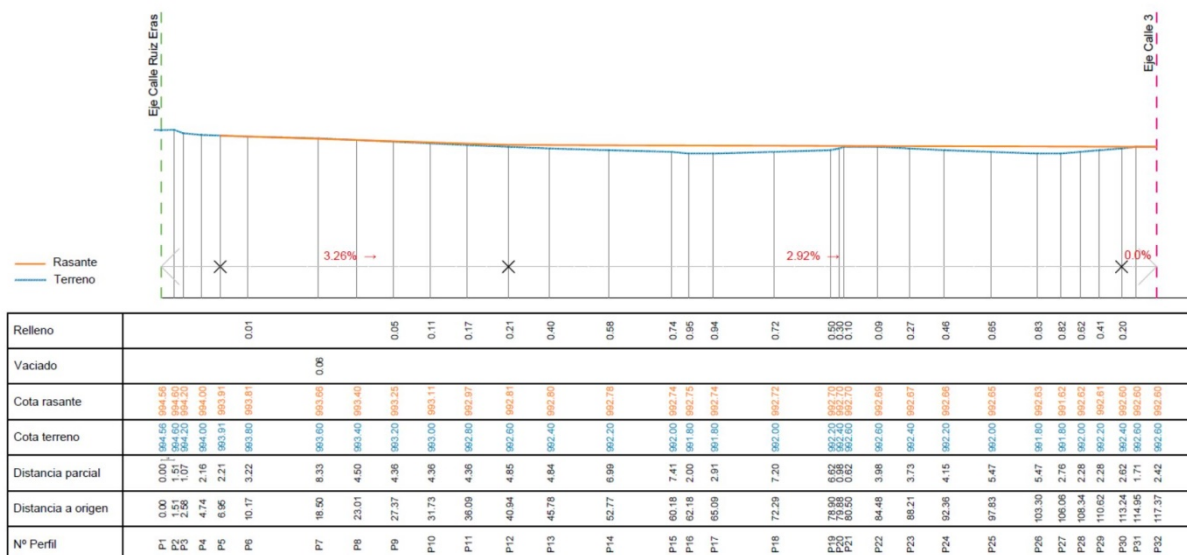
PLANTA TIPO 3B Y 4B
Calle 3 y 4 ■ ■ ■ ■ ■

Plano 35.- Planta de la Calle 3B.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

Calle 4. Anchos 12,00 m y 7,50 m. Un solo sentido.

■■■■ CALLE 4

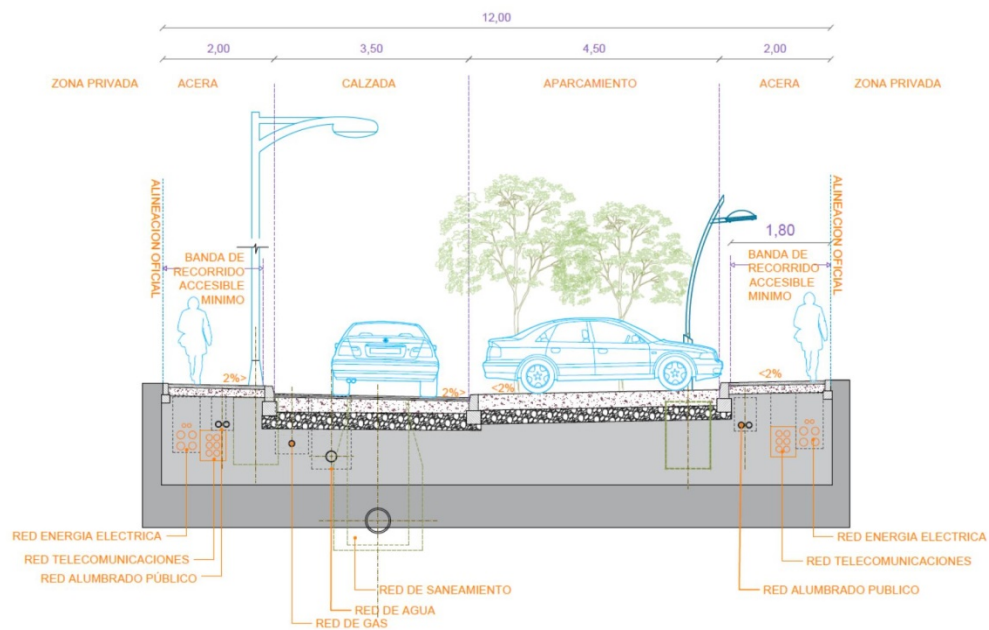


Plano 36.- Perfil longitudinal de la Calle 4.

La Calle 4 es la que une la Calle 3 con la Calle Ruiz Eras, también tiene dos tramos de distinto ancho por la situación de una roca, 12,00 metros con aparcamiento en batería (4A) y 7,50 metros sin aparcamiento (4B), pero con un solo sentido.

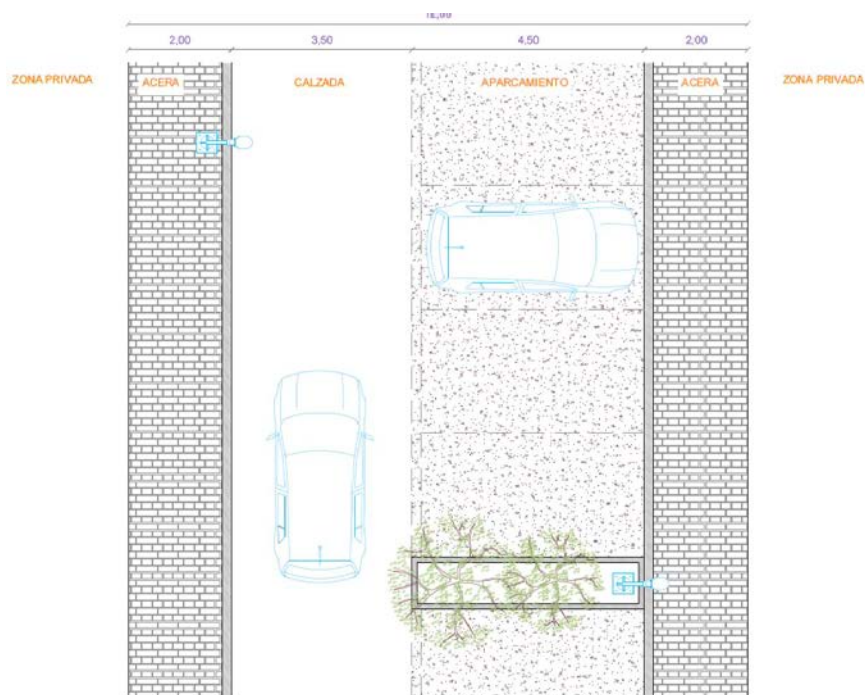
Tiene un ancho de calzada de 3,5 metros, con una banda de aparcamientos en línea de 2,0 m. Al igual que en las demás calles, la banda de aparcamiento también se interrumpe para situar el arbolado. Además tiene una acera a cada lado de 2,00 m para cumplir con el ancho de recorrido mínimo accesible.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.



SECCION TIPO 4A
Calle 4 ■ ■ ■

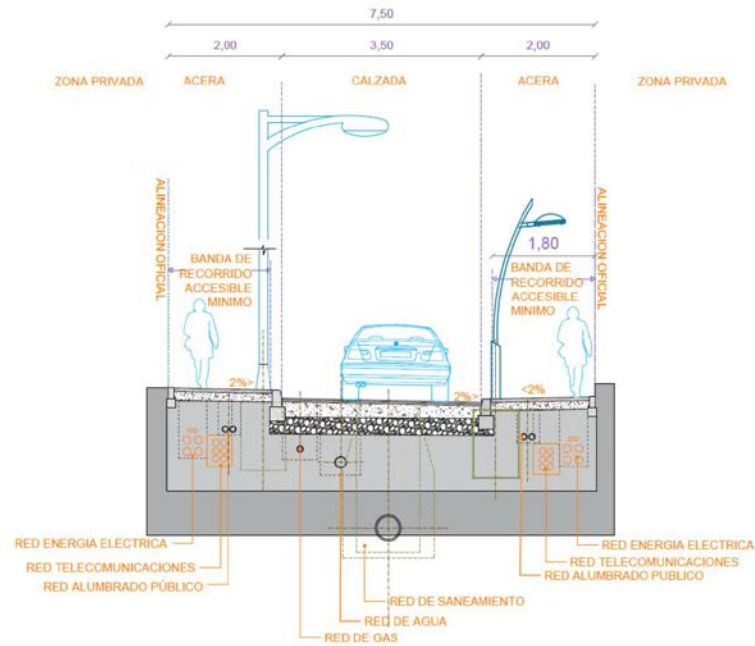
Plano 37.- Sección transversal de la Calle 4A.



PLANTA TIPO 4A
Calle 4 ■ ■ ■

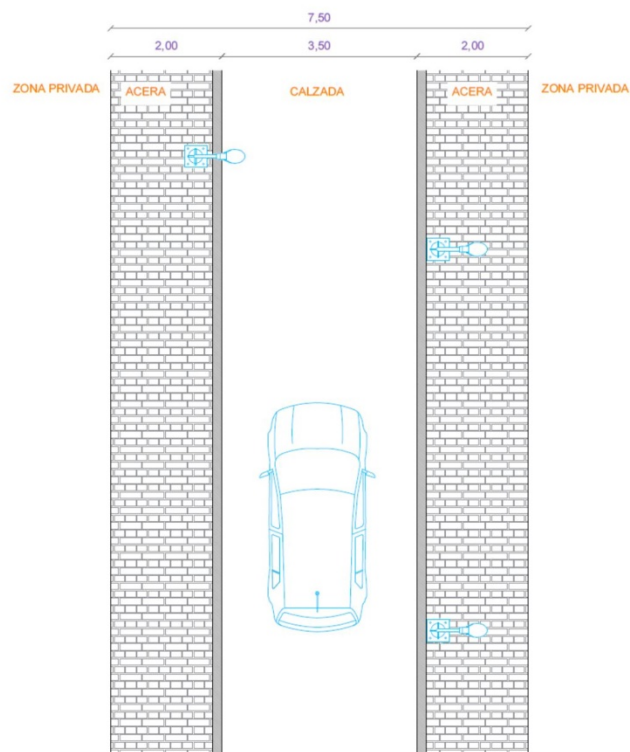
Plano 38.- Planta de la Calle 4A.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.



SECCION TIPO 3B Y 4B
Calle 3 y 4 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Plano 39.- Sección de la Calle 4B.



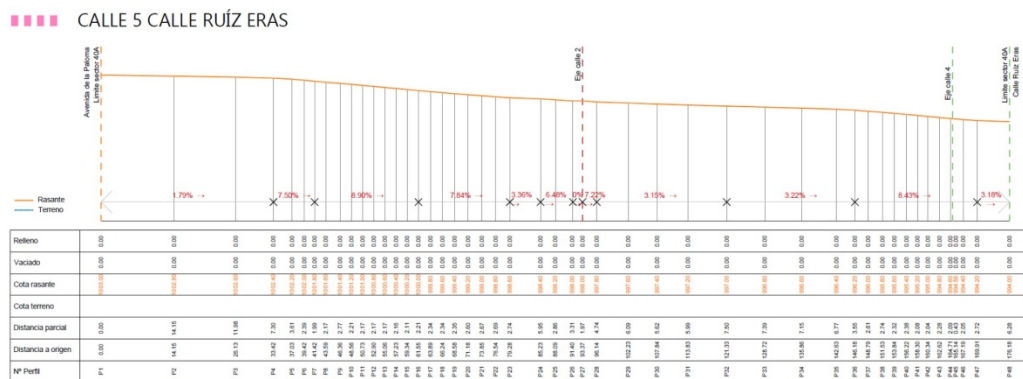
PLANTA TIPO 3B Y 4B
Calle 3 y 4 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Plano 40.- Planta de la Calle 4B.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

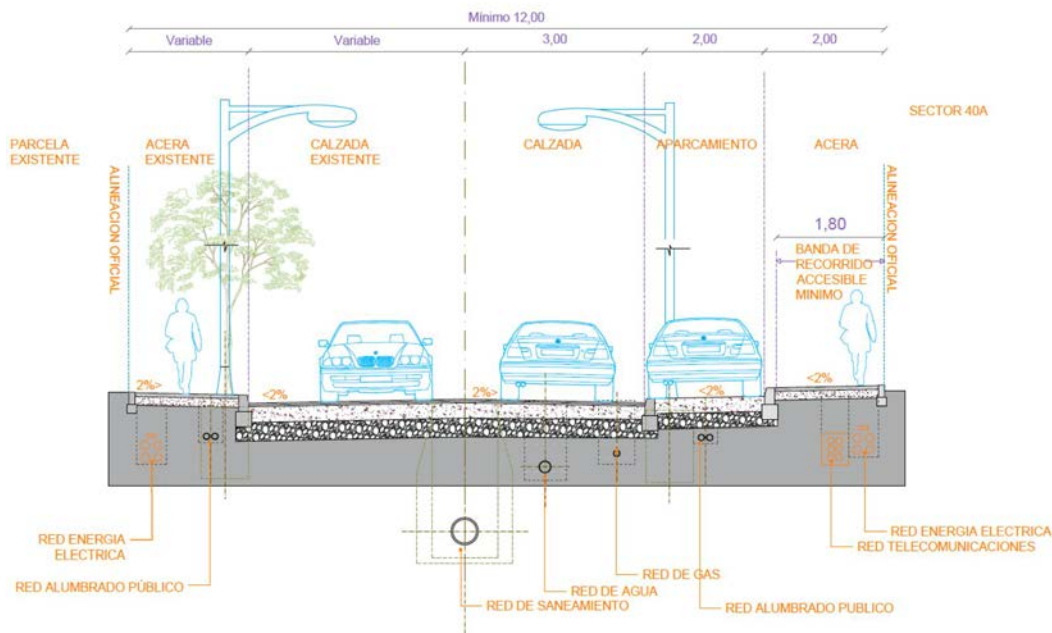
Calle 5. Calle Ruiz Eras. Ancho 12,00 metros.

Tanto la Calle Ruiz Eras como la Calle de los Cantazos tienen el borde que limita el sector sin construir y habría que completar sus superficies, por eso el Plan Parcial se ocupa hasta el centro de sus anchuras.



Plano 41.- Perfil longitudinal de la Calle 5. Calle Ruiz Eras.

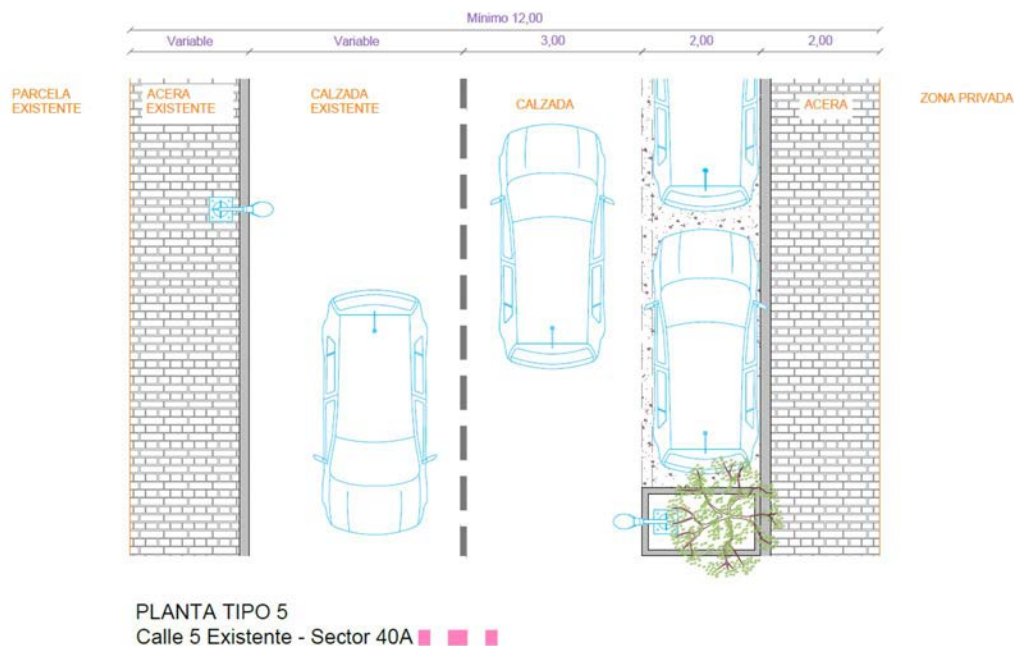
La parte de la vía que nos afecta estaría ocupada por un sentido de la calzada de 3,00 m, una banda de aparcamiento en línea de 2,00 m de ancho y una acera de 2,00 m adaptada al recorrido accesible.



SECCIÓN TIPO 5
Calle 5 existente - Sector 40A ■■■■

Plano 42.- Sección transversal de la Calle 5.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

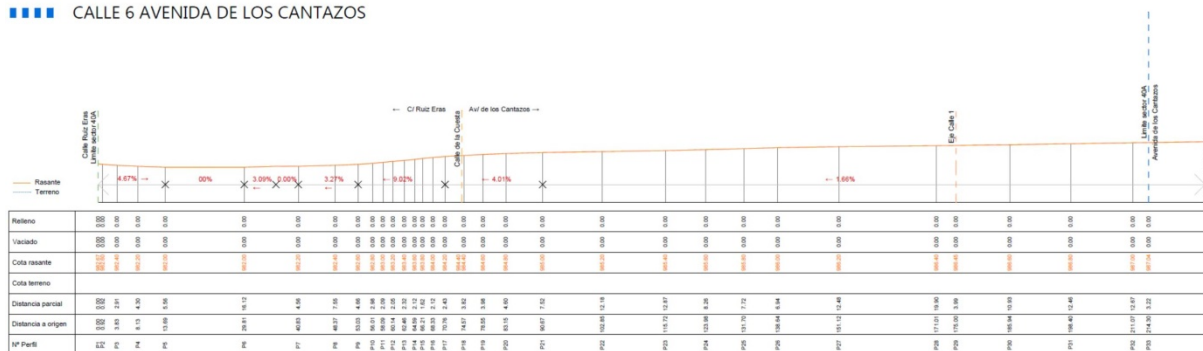


Plano 43.- Planta de la Calle 5.

Calle 6. Calle Cantazos. Ancho 14,00 metros.

Está marcada en el plano de alineaciones con una anchura de 14,00 m.

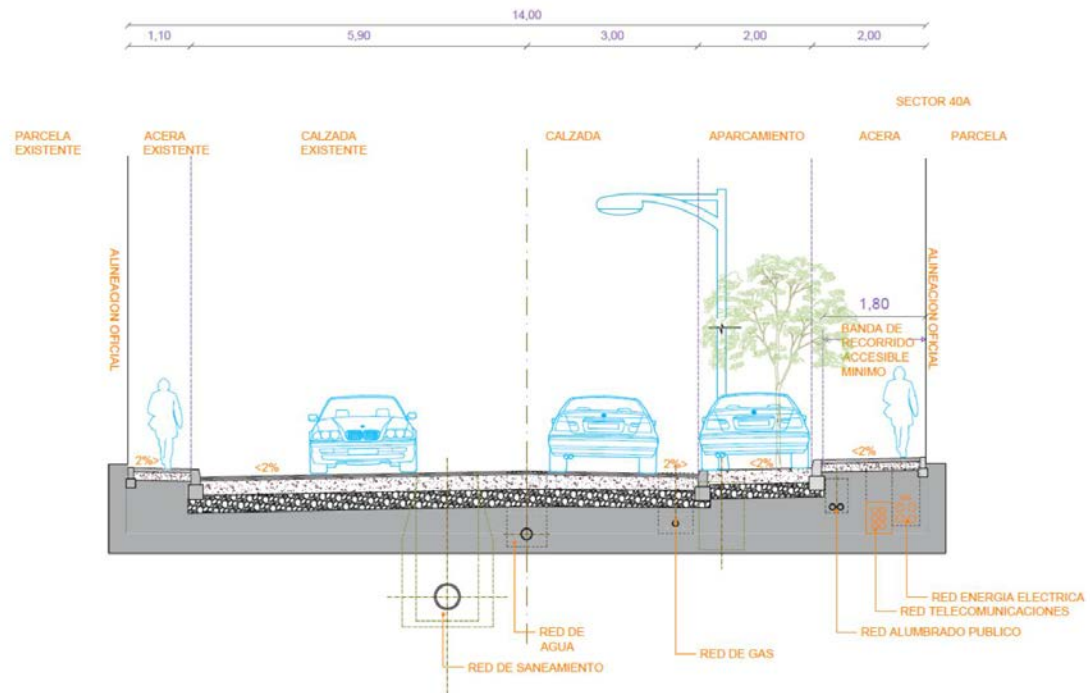
■■■■ CALLE 6 AVENIDA DE LOS CANTAZOS



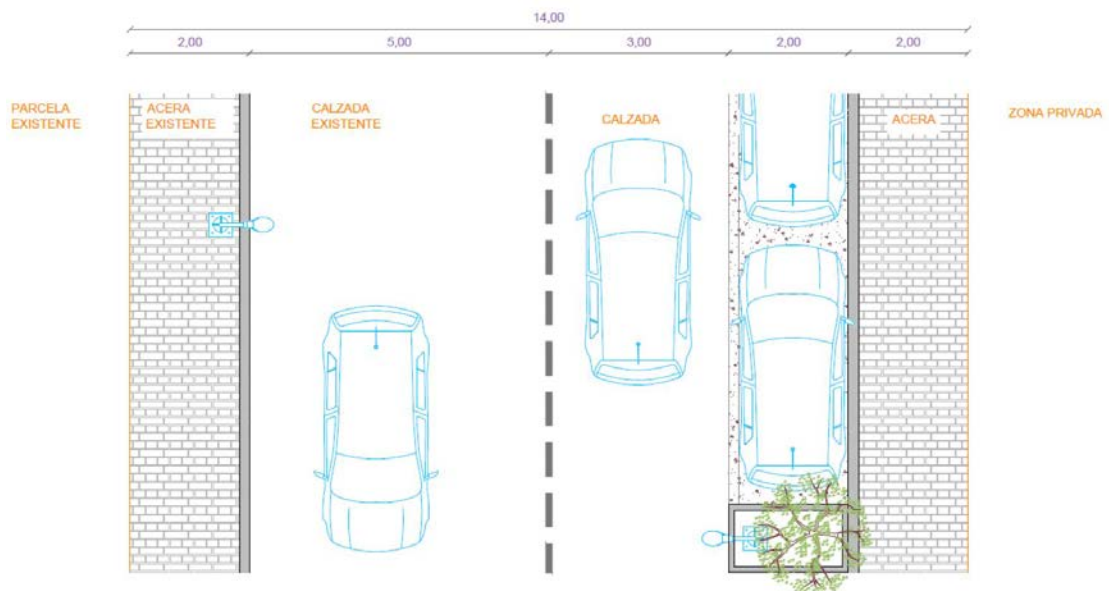
Plano 44.- Perfil longitudinal de la Calle 6. Avenida de los Cantazos.

Al igual que la Calle Ruiz Eras, nuestra parte estaría ocupada por un sentido de la calzada de más de 3,00 m, una banda de aparcamiento en línea de 2,00 m de ancho y una acera de 2,00 m adaptada al recorrido accesible.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.



Plano 45.- Sección transversal de la Calle 6.

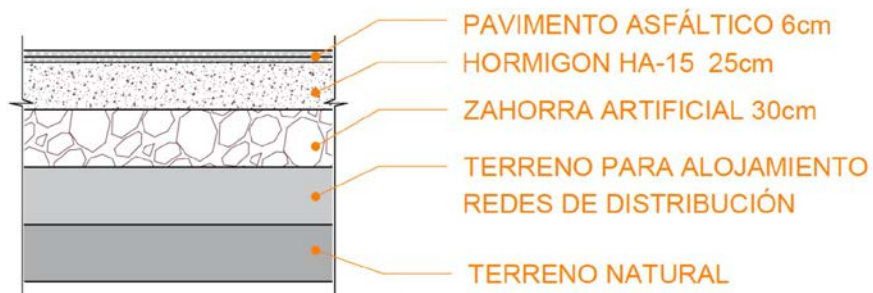


Plano 46.- Planta de la Calle 6.

6.8 Redes de distribución.

Las Redes de distribución previstas para el desarrollo de la Modificación y la urbanización del Sector, son las siguientes:

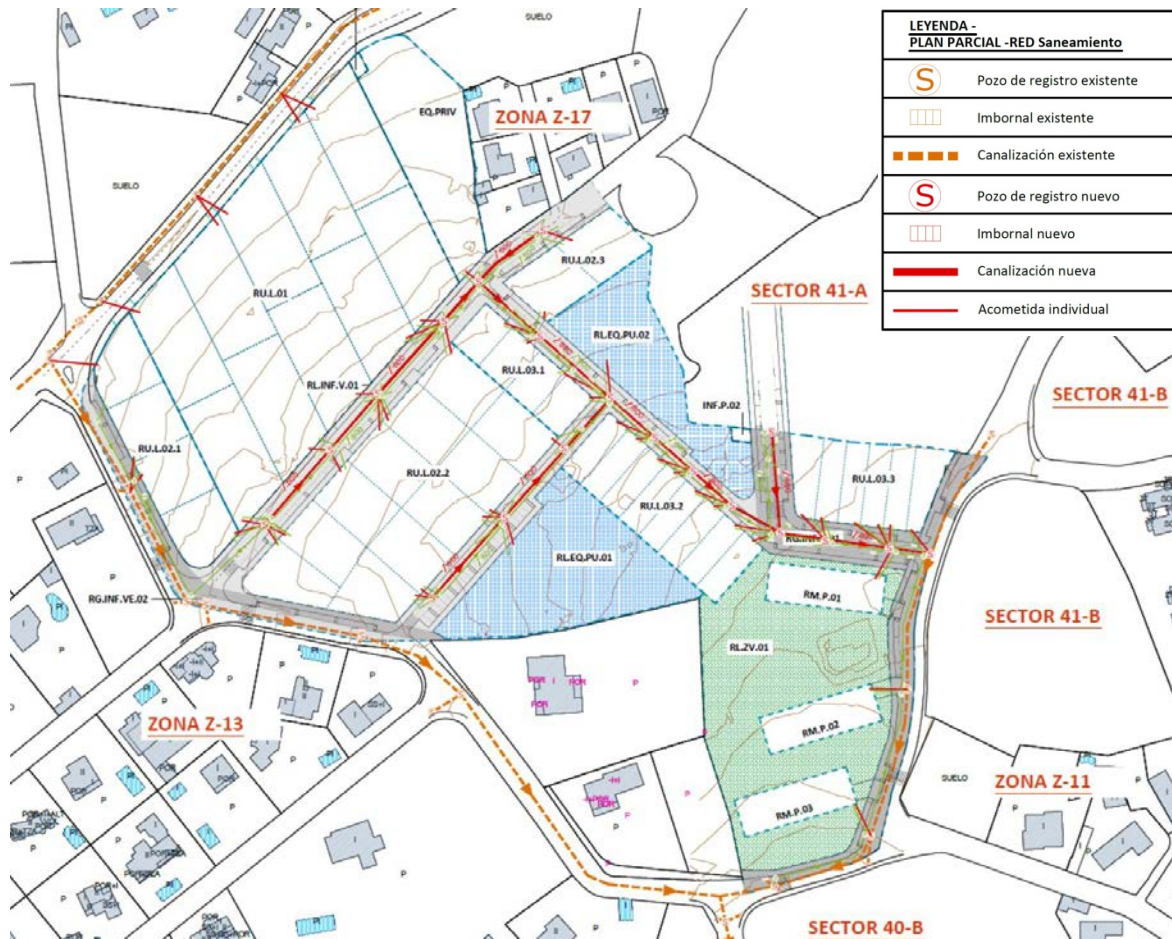
6.8.1 Explanación y pavimentaciones.



Plano 47.- Detalle composición de calzada.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.8.2 Red de saneamiento y vertido.

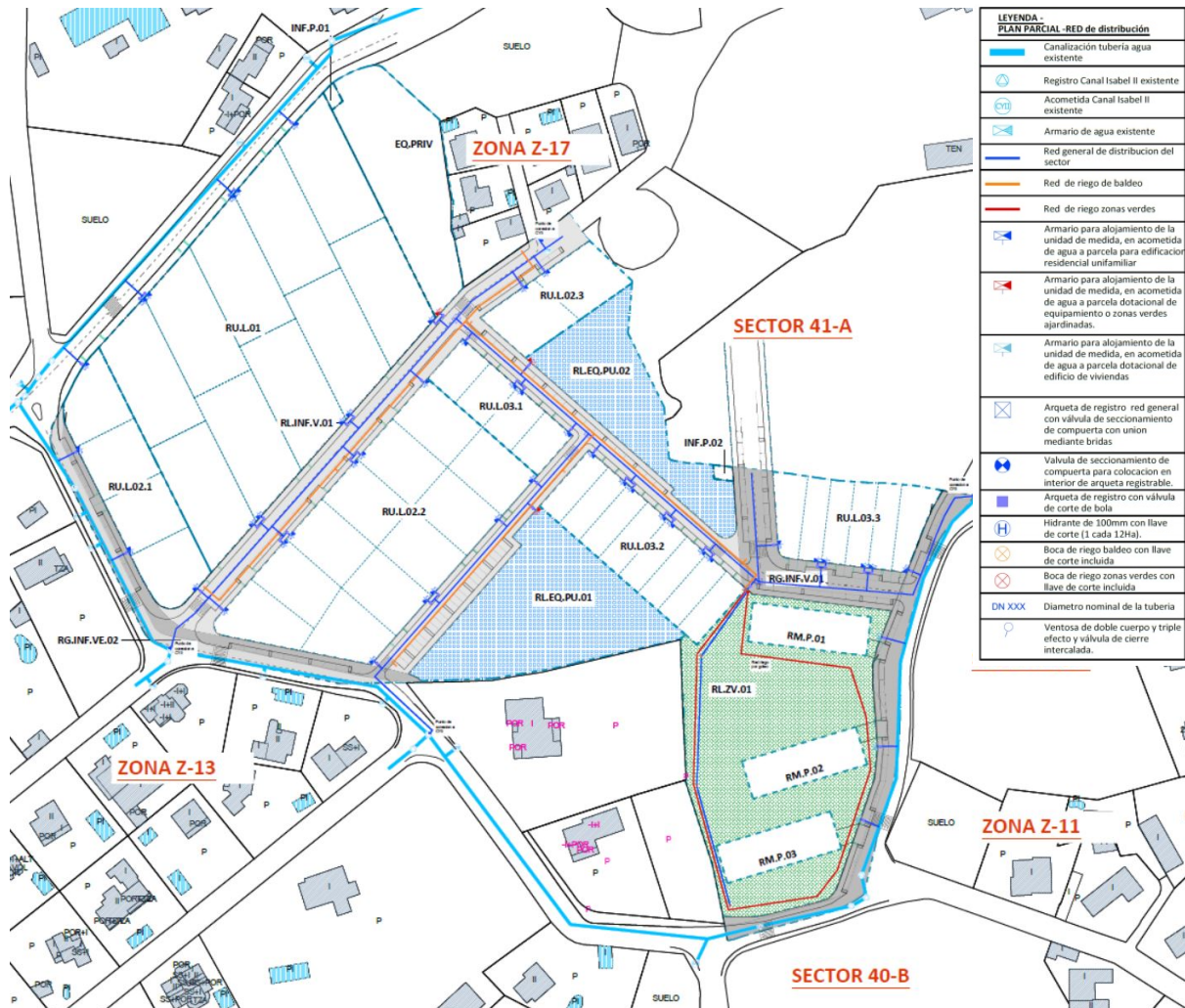


Plano 48.- Red de Saneamiento.

Se lleva a cabo el diseño de la red de saneamiento teniendo en cuenta la red de evacuación existente llevando a cabo la conexión con la misma en el punto de menor cota del sector, concretamente en la conexión de la Calle 1 con la Avenida de los Cantazos.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.8.3 Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.



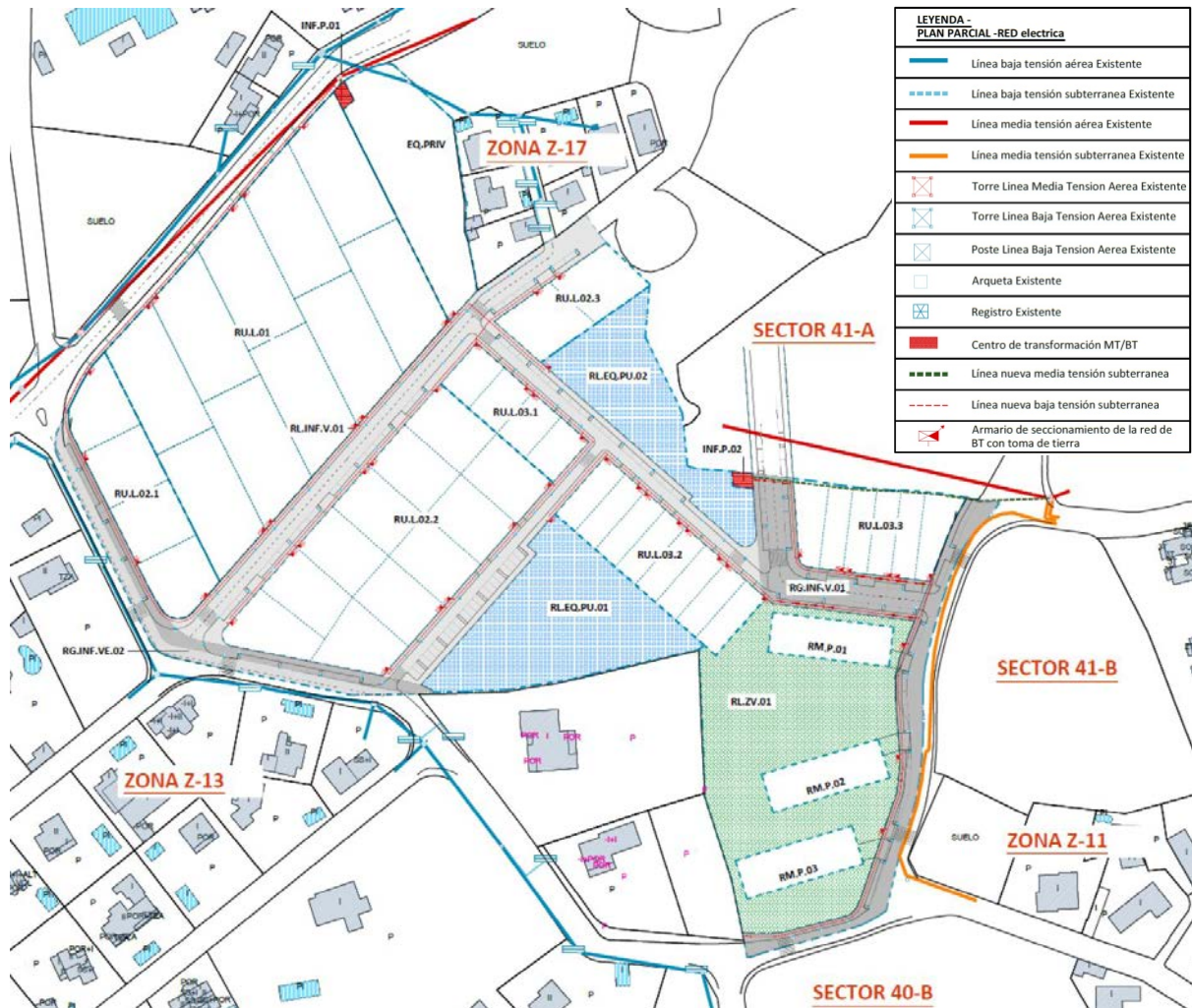
Plano 49.- Red de Abastecimiento de Agua.

Se lleva a cabo el diseño de la red de abastecimiento de agua teniendo en cuenta la red existente llevando a cabo varias conexiones con la misma en varios puntos. Concretamente en la conexión entre las calle Ruiz Eras y la Calle 2, Avenida de los Cantazos y la Calle 1 y desde la propia Avenida de los Cantazos. Además se llevan a cabo las acometidas de la Avenida de la Paloma conectando directamente a la red existente.

Se plantea un pre-diseño de las redes de riego en la zona verde con su punto de acometidas, en caso de que sea necesaria, sin perjuicio de que el proyecto de urbanización las modifique o suprima justificadamente.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.8.4 Red de distribución de energía eléctrica.

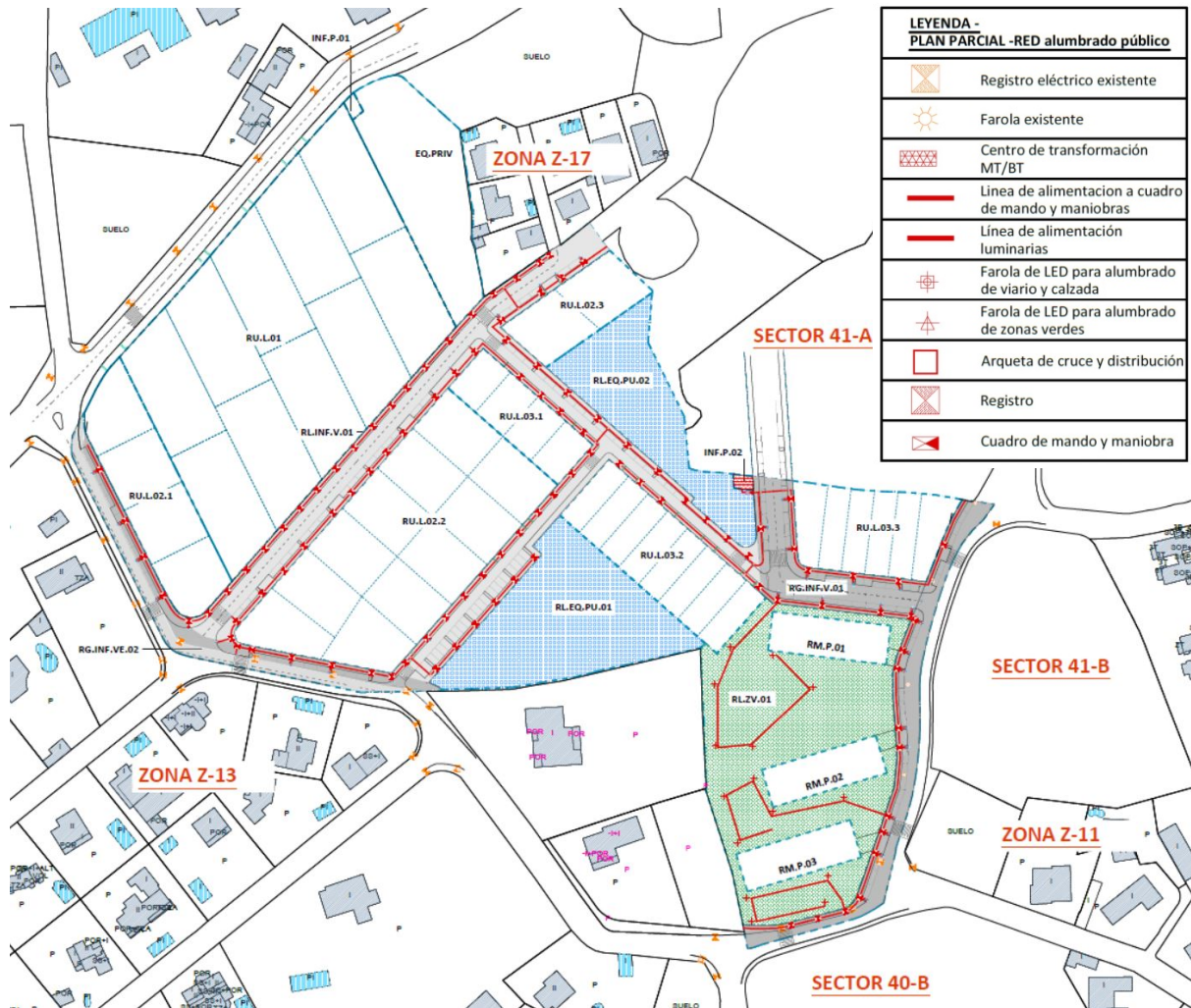


Plano 50.- Red Eléctrica.

Se lleva a cabo el diseño de la red de distribución eléctrica teniendo en cuenta la red existente llevando a cabo la reserva de dos espacios para dos centros de transformación que den servicio a todos los usos lucrativos y no lucrativos planteados en el Plan Parcial. La conexión con la red existente se hace a través del soterramiento de dos líneas de media tensión, una desde la Avenida de la Paloma hasta el centro de transformación de la propia Avenida de la Paloma 2 y la segunda a través de otra línea de media tensión soterrada desde Avenida de los Cantazos hasta el centro de transformación la Calle 1.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.8.5 Red de alumbrado público.

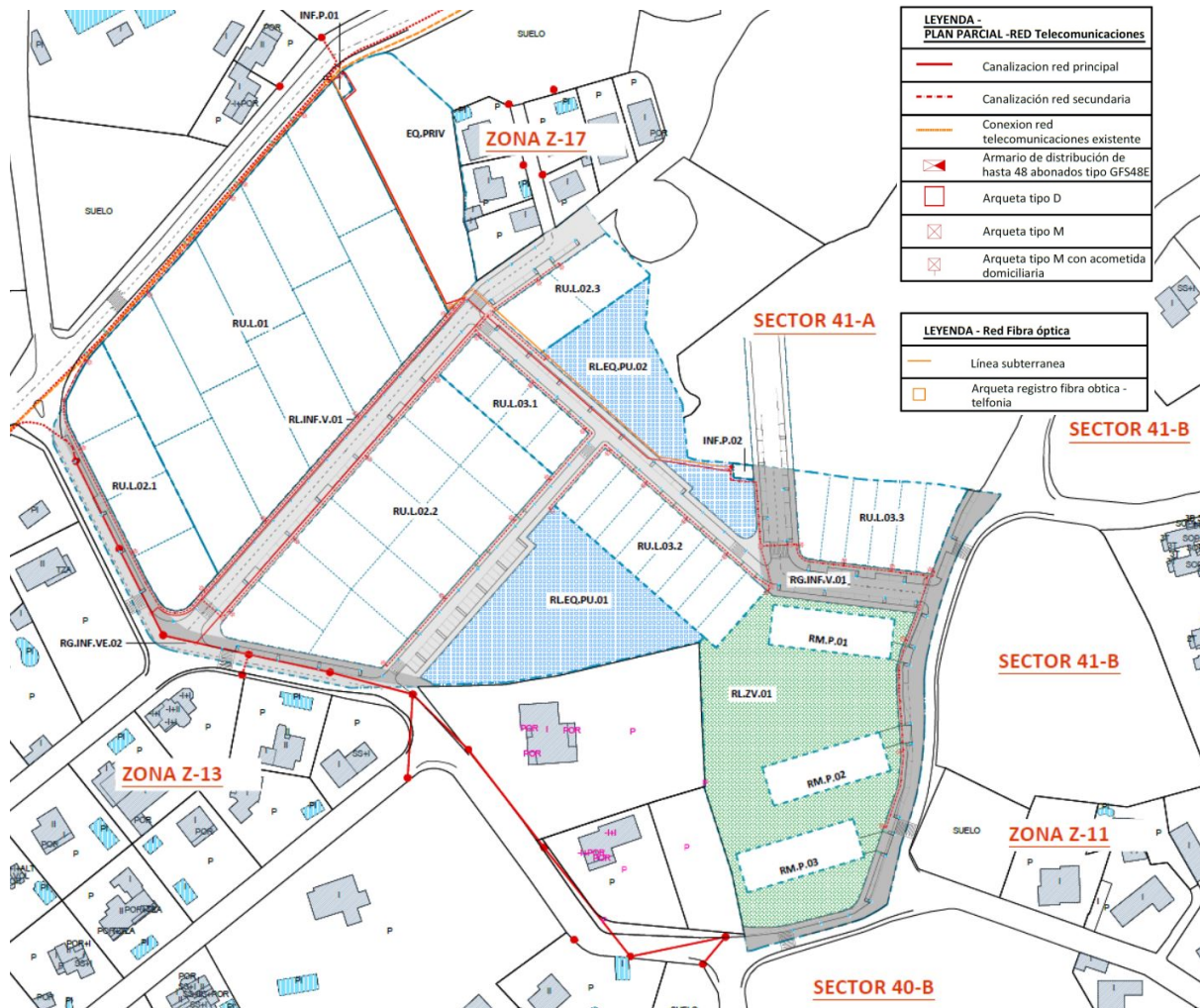


Plano 51.- Red de Alumbrado Público.

Se lleva a cabo el diseño de la red de alumbrado público teniendo en cuenta la red existente llevando la conexión con la red existente a través de la Avenida de los Cantazos.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.8.6 Red de Telecomunicaciones.

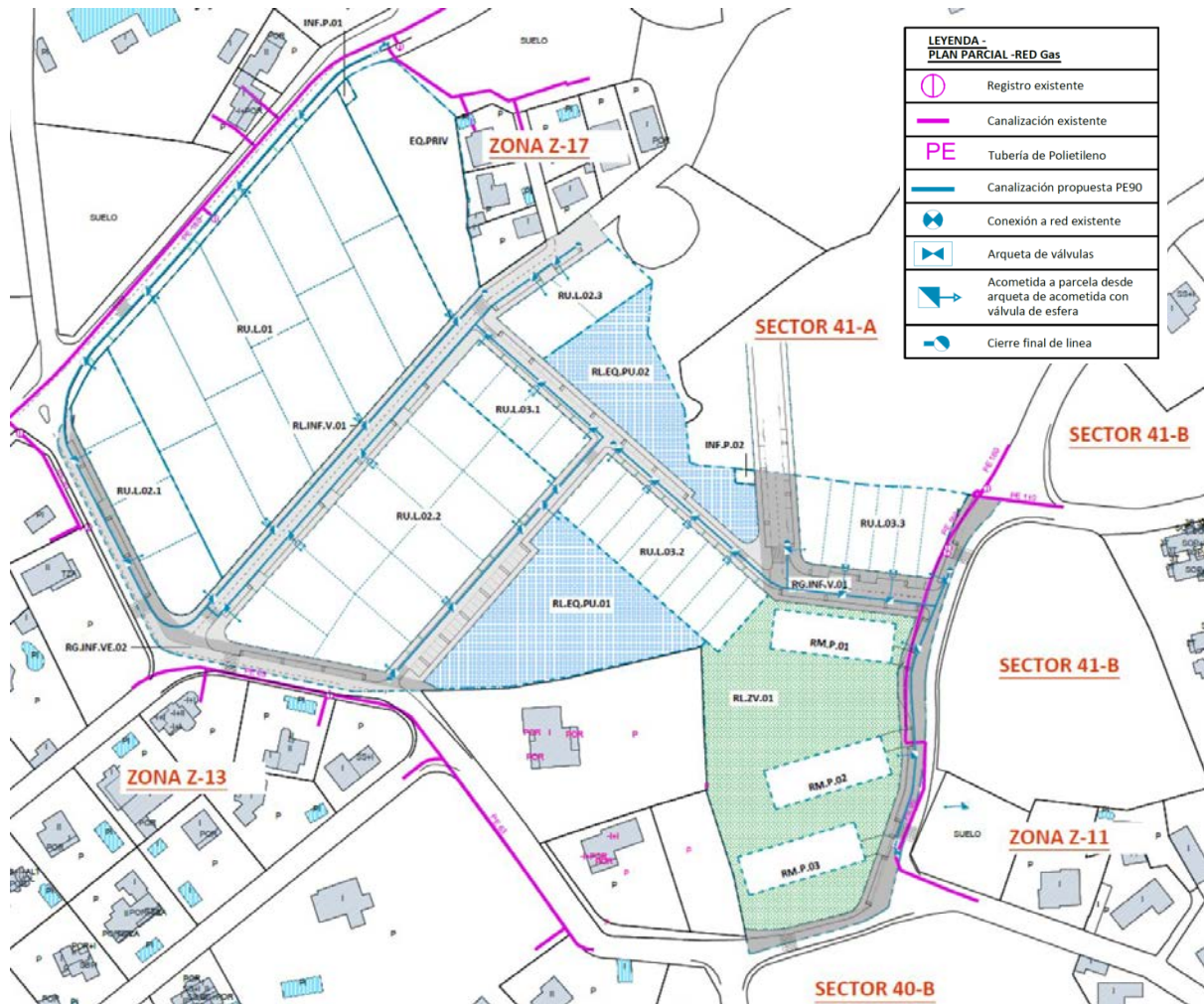


Plano 52.- Red de Telecomunicaciones.

Aunque no es de obligada ejecución, se lleva a cabo el diseño de la red de telecomunicaciones teniendo en cuenta la red existente, llevando a cabo la conexión con la red existente a través de la Avenida de la Paloma, la Calle Ruiz Eras, Avenida de los Cantazos, además de aprovechar un ramal existente que quedaría situado desde la Avenida de la Paloma.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

6.8.7 Red de Distribución de Gas.



Plano 53.- Red de Distribución de Gas.

Aunque no es de obligada ejecución, se lleva a cabo el diseño de la red de gas teniendo en cuenta la red existente, llevando a cabo la conexión con la red existente a través de la Avenida de la Paloma, la Calle Ruiz Eras, Avenida de los Cantazos.

7 CONCLUSIONES

Tras las justificaciones expuestas anteriormente con base en la propia normativa se lleva a cabo propuesta de desarrollo del Sector 40A, la cual destaca por la cantidad de zonas de equipamiento que presenta.

Es un desarrollo que sin aumentar la edificabilidad del sector consume menos suelo para uso lucrativo dando respuesta a la cuota establecida en la ley del suelo de vivienda en régimen de protección y presentando un alto porcentaje de cesiones del suelo para el ayuntamiento. Este aumento se cifra en un +25,50%

La propuesta es buena a nivel general en el municipio ya que contribuye a su desarrollo dotando de más espacios libres públicos tanto a las viviendas y usuarios que ocupen el desarrollo como a todos los vecinos del municipio.

Dado que no se desarrolla ningún sector urbanizable desde que se incluyó en la ley del suelo el concepto de viviendas en régimen de protección y teniendo en cuenta que las normas subsidiarias, en principio, solo permiten desarrollar viviendas con parcela mínima de 1000m², no es posible realizar viviendas en régimen de protección con esta parcela mínima.

Por ello se presenta esta propuesta en la que utilizando zonas de ordenanza presentes en las normas subsidiarias se intenta dar respuesta a este problema a la vez que se le presenta al municipio un abanico más amplio en cuanto al catálogo de viviendas que se pueden desarrollar, favoreciendo la integración de personas con diferente nivel adquisitivo y condiciones sociales.

Con todas estas decisiones no se pretende un desarrollo del municipio a gran escala ni indiscriminado. Solo se busca dar respuesta al desarrollo que planteaban las normas subsidiarias en sus inicios y que nunca llegó a realizarse, adaptándose a los cambios normativos y a las necesidades actuales del municipio.

Hoyo de Manzanares, Octubre de 2024

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN

8 ANEXOS