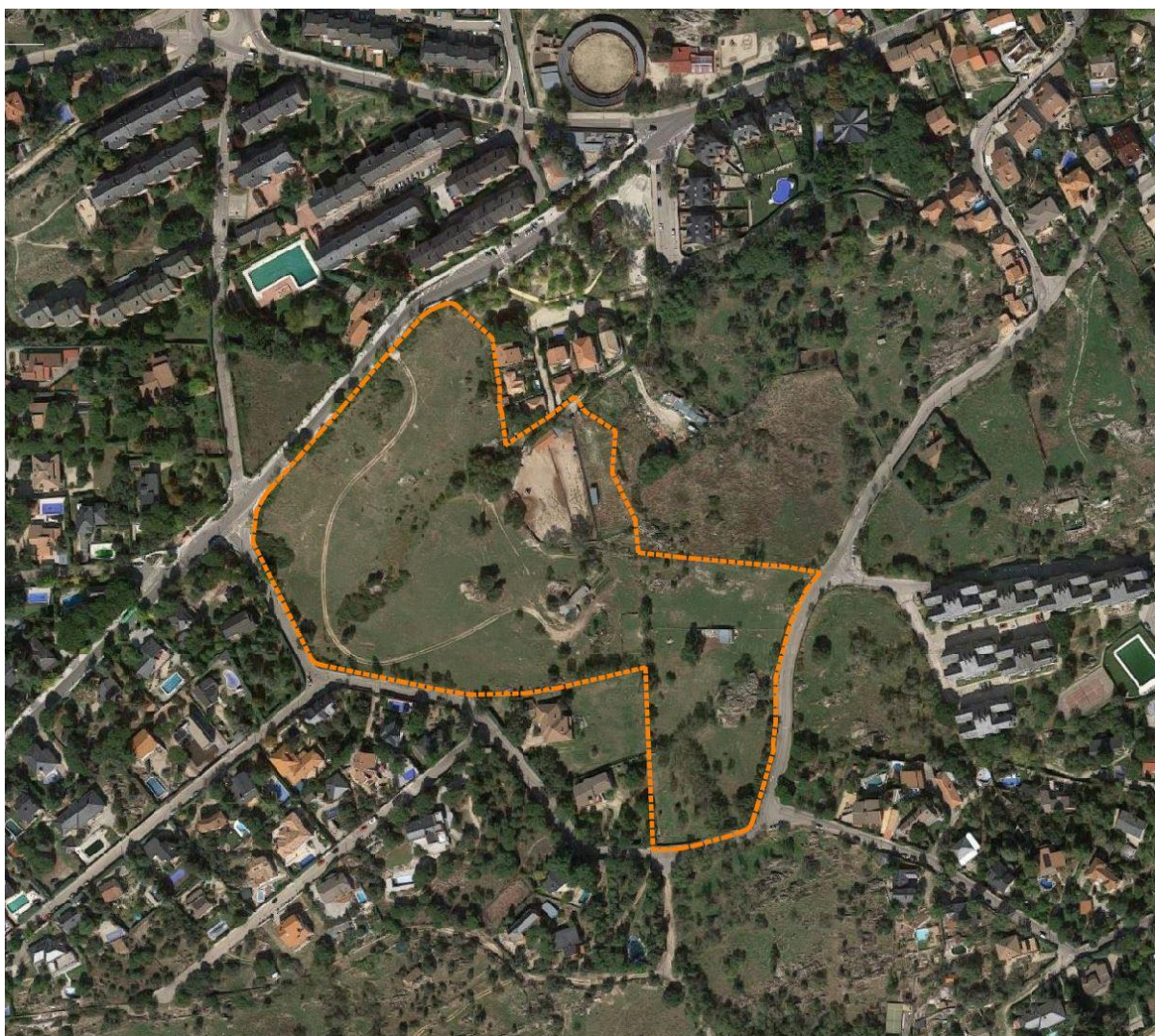




MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S-40A DE HOYO DE MANZANARES (MADRID).

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**

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

Fecha: **OCTUBRE, 2024**

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

1	DOCUMENTO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE DOCUMENTACION TECNICA MINIMA DE MODIFICACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO EN LA COMUNIDAD DE MADRID
2	MEMORIA
3	ANEXO 01 NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS S40A
4	ANEXO 02 GARANTIZACION DE SERVICIOS URBANOS
5	ANEXO 03 SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
6	ANEXO 04 PLAN DE ETAPAS
7	ANEXO 05 INTEGRACION CON EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
8	ANEXO 06 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO.....
9	ANEXO 07 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
10	ANEXO 08 ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN
11	ANEXO 09 - PLANOS.....



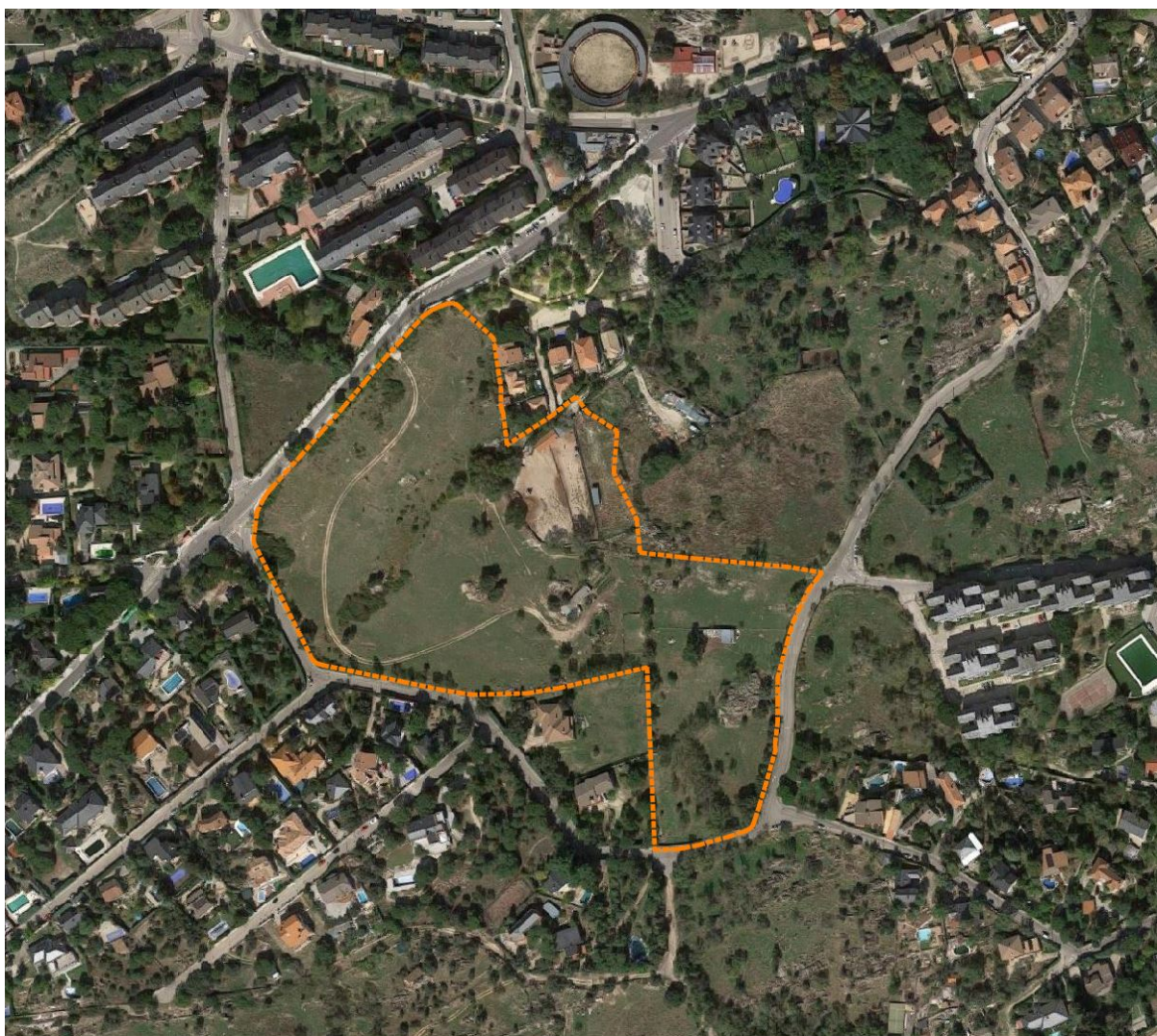
RECOMENDACIONES DE DOCUMENTACION MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS - COMUNIDAD DE MADRID	UBICACION EN DOCUMENTACION APORTADA
En relación con las modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento, su contenido deberá referirse a aquellos aspectos concretos que se modifican, y deberán tenerse en consideración las siguientes reglas específicas:	
a. Descripción de los antecedentes.	2. Antecedentes
b. Objeto y justificación de la modificación.	6.4 Justificación de la propuesta
c. Descripción enunciativa, analítica y gráfica del ámbito.	4.1 Ubicación e idoneidad de los terrenos 4.2 Limite del sector actual 4.3 Edificaciones existentes 6.3 Ámbito del sector
d. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (salvo los casos que estén previstos en el artículo 6.1 de la Ley 21/2013).	Anexo 6 - Estudio Ambiental Estratégico
e. Memoria expositiva con cuadros comparativos de superficies, edificabilidades, o conceptos, en caso de ser necesario.	6. Memoria descriptiva 6.4 Justificación de la Propuesta
f. Documentos afectados por la Modificación Puntual (detalle de todos los documentos, concretando el número de las páginas y los planos que se ven afectados por la propuesta).	5.4 Ajuste del trazado vinculantes (MEMORIA) Plano PN03 Plano PN04 Plano PN05
g. Los documentos de planeamiento vigente deberán estar diligenciados como copia fiel del vigente.	5.1.1 Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares. Ficha Urbanística
h. Cumplimiento del artículo 67.3 de la Ley 9/2001 de forma que deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.	Anexo 01

Hoyo de Manzanares, Octubre de 2024

SANCHEZ
PANTIN MANUEL
JOSE -
02854197N

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN

Firmado digitalmente por SANCHEZ
PANTIN MANUEL JOSE - 02854197N
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-02854197N,
givenName=MANUEL JOSE,
sn=SANCHEZ PANTIN, cn=SANCHEZ
PANTIN MANUEL JOSE - 02854197N
Fecha: 2024.11.06 12:42:06 +01'00'



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.

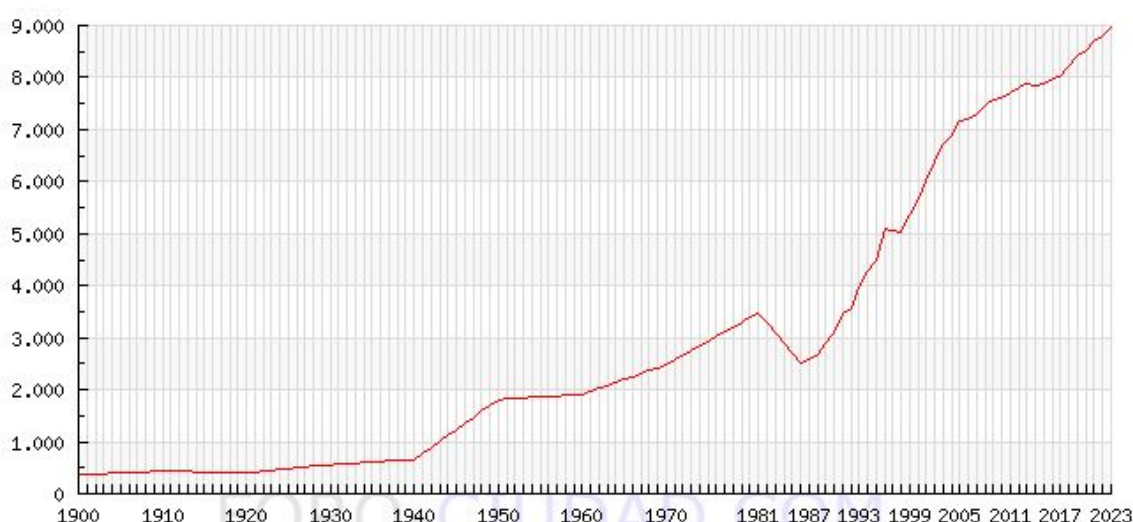
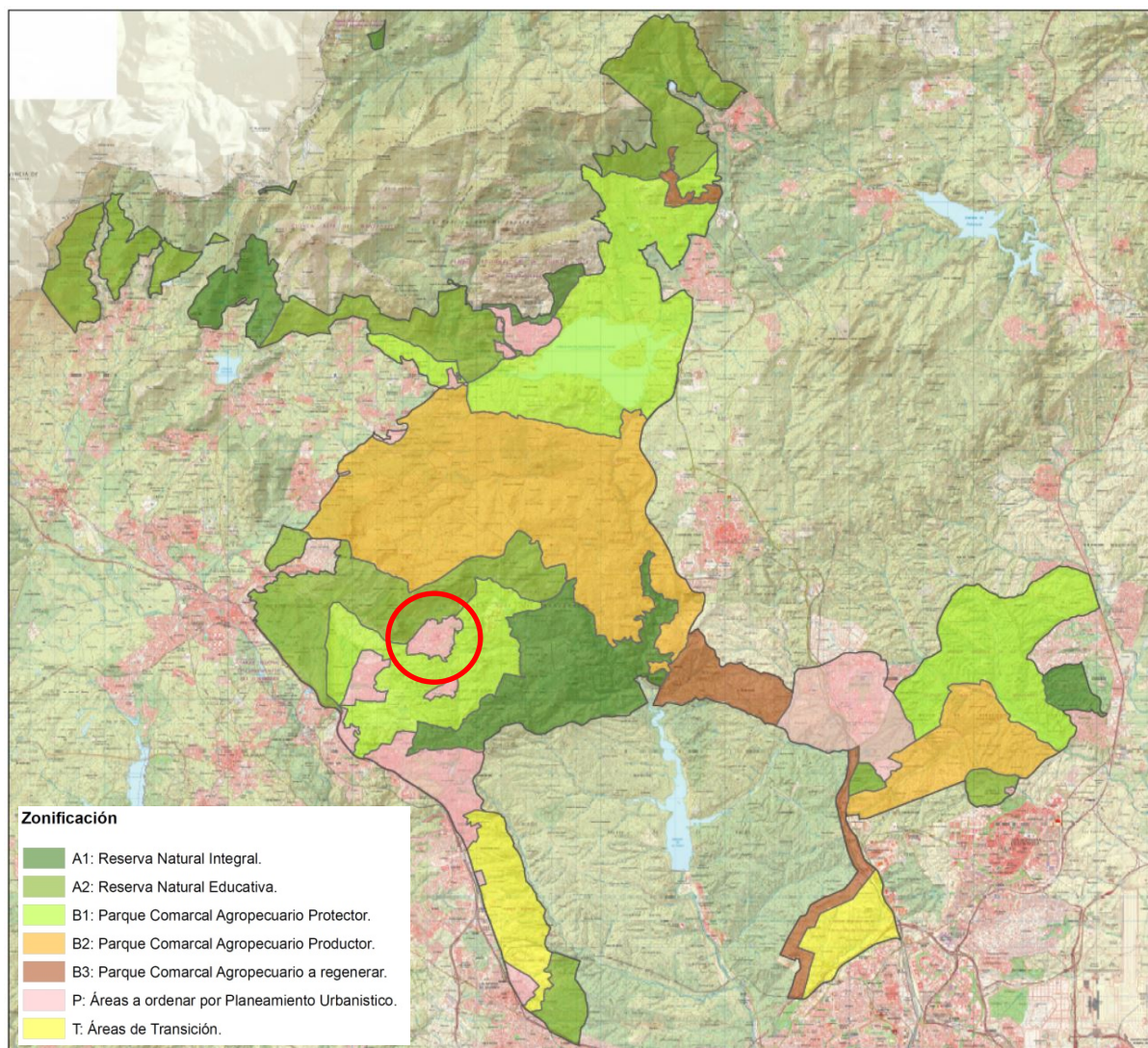


Gráfico 01.- Evolución de la población en Hoyo de Manzanares.

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 Torreloredones, 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.

Torreloredones puede ser un municipio no comparable por estar situado en la A6, pero si comparamos Hoyo de Manzanares con Galapagar o Moralarzal 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 Moralarzal

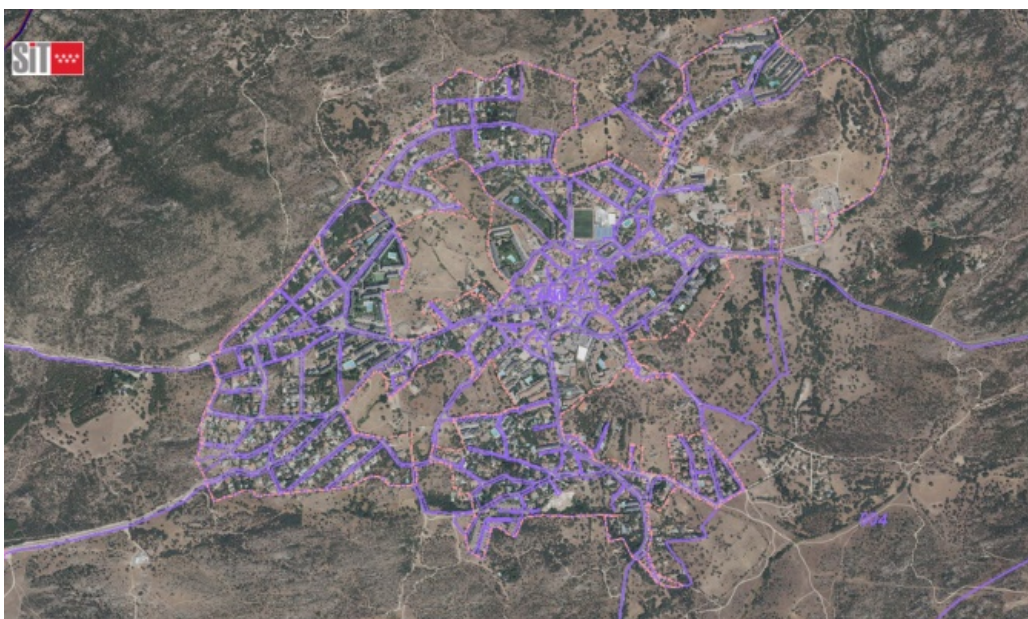
De la misma manera se podría hablar de Guadarrama, Alpedrete, Los Molinos, etc.

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



Plano 02.- Término municipal de Hoyo de Manzanares.

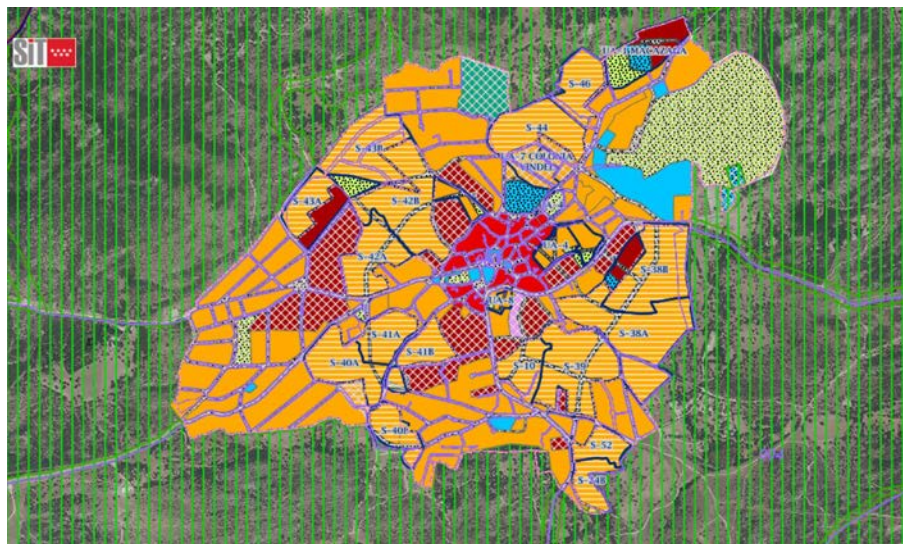
De la superficie total que establecieron las Normas en Hoyo de Manzanares, hay 731.744m² de suelo urbanizable repartidos en 16 sectores que siguen esperando a ser desarrollados y son: S-10, S-24B, S-38A, S-38B, S-39, S-40A, S-40B, S-41A, S-41B, S-42A, S-42B, S-43A, S-44, S-46, S-50, S-52. Todos los sectores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

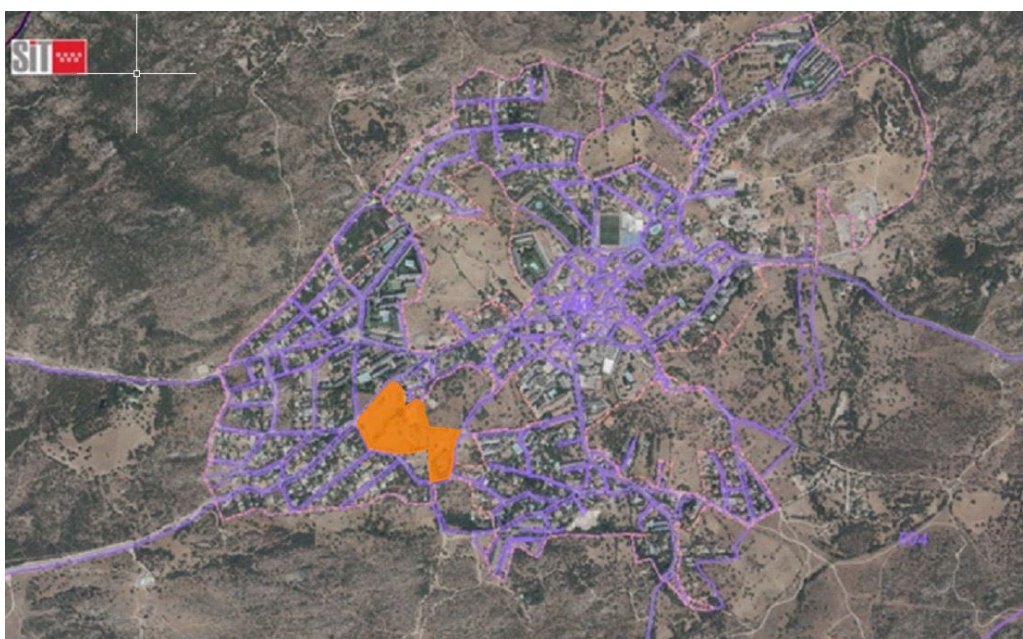
- Desarrollo de suelo con destino a vivienda nueva libre y de protección, con un catálogo variado de tipologías y superficies adecuadas a la realidad social y económica actual.
- Obtención de suelo calificado como equipamiento público. La necesidad de obtención de suelo destinado a equipamiento por parte 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.

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

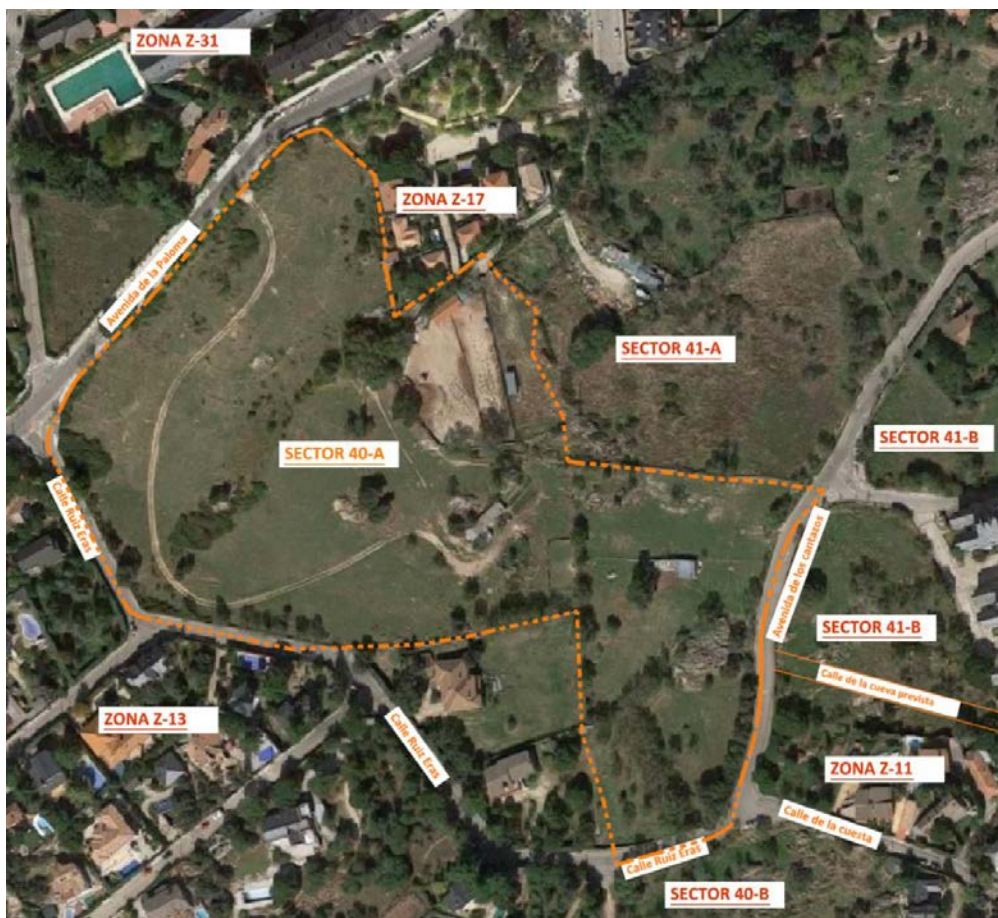
4.2 Límite del sector actual

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

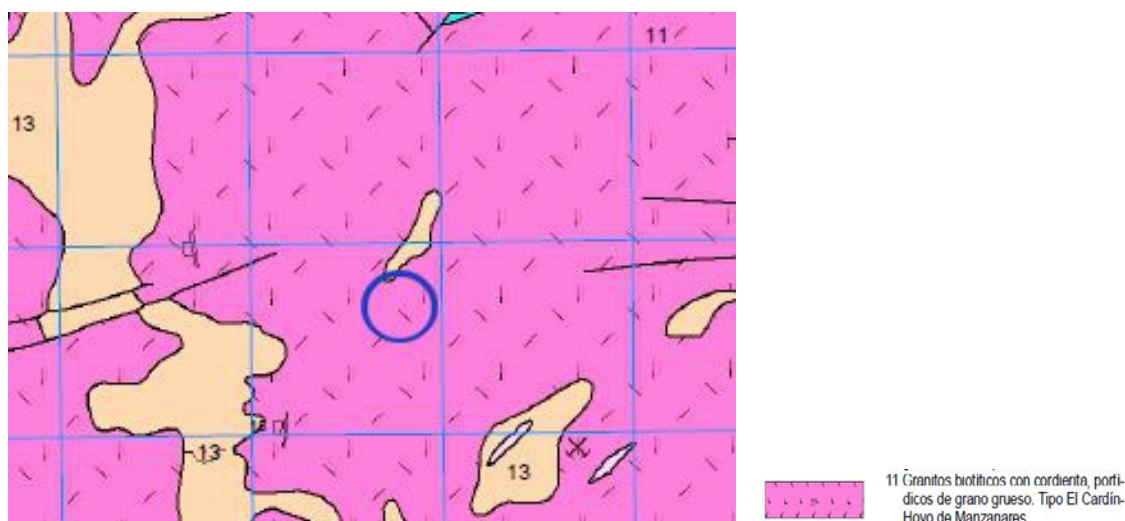
El clima del Termino municipal de Hoyo de Manzanares, puede clasificarse como un clima mediterráneo continentalizado, en el piso bioclimático mesomediterráneo superior, presentando inviernos frescos y veranos cálidos y secos. En cuanto a los vientos, predominan las direcciones Suroeste y Noreste.

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.

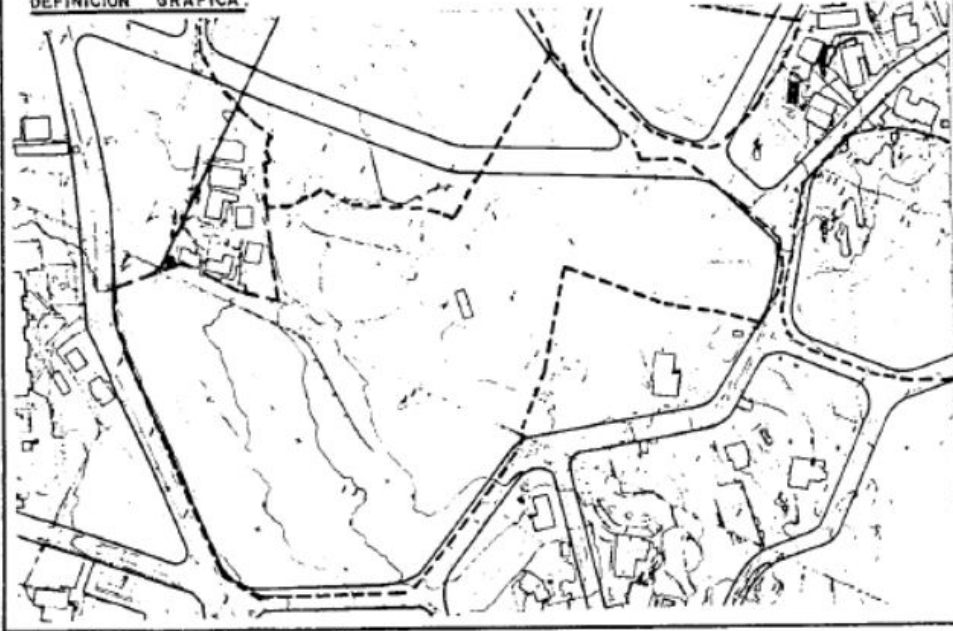
Se lleva a cabo propuesta de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias para el desarrollo del sector en cuestión partiendo de la ficha del mismo, incluida en las normas subsidiarias del municipio. En la que se establecen los límites y la superficie del sector, el número de viviendas y el viario vinculante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

192.-

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

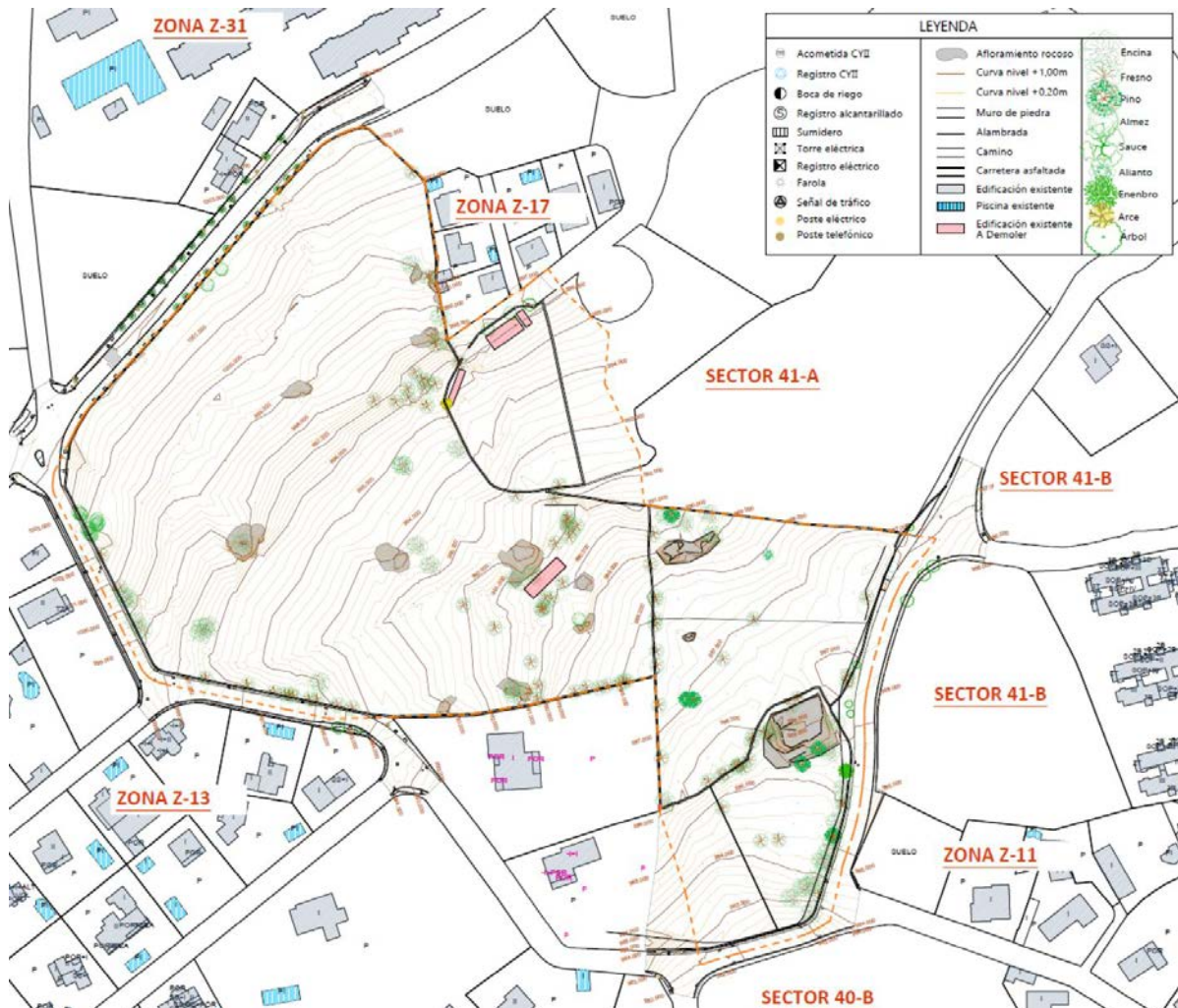
La delimitación y la superficie real del sector se obtiene teniendo en cuenta que las calles colindantes, C/Ruiz Eras y Av. Cantazos, hay que ampliarlas para cumplir con las secciones del plano de alineaciones por lo que se ajusta el límite del sector para situarlo en el eje de las mismas y así poder 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.

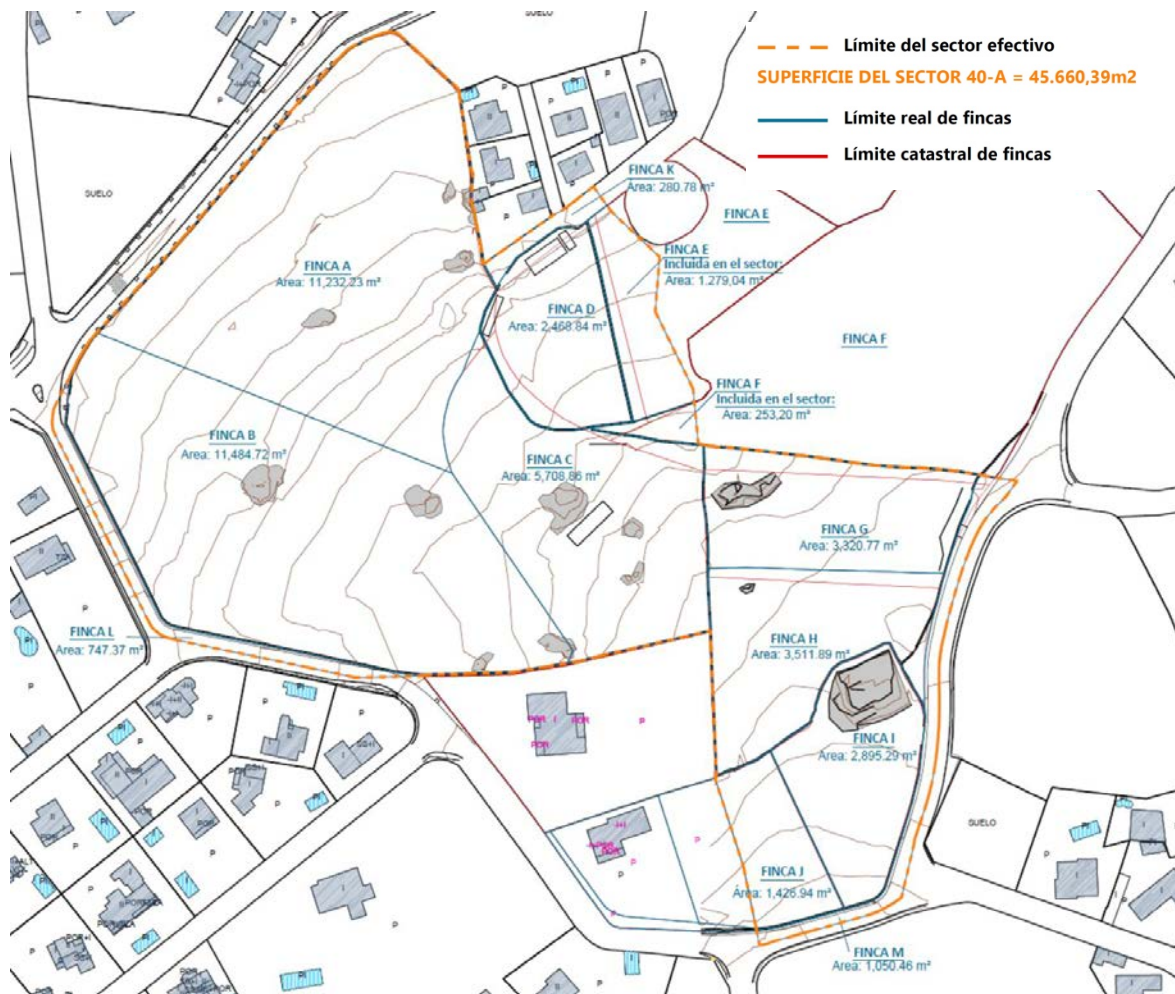
Como se observa en el plano topográfico anterior, el límite queda completamente regularizado, considerando que el ligero aumento de la superficie del sector es despreciable.

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.

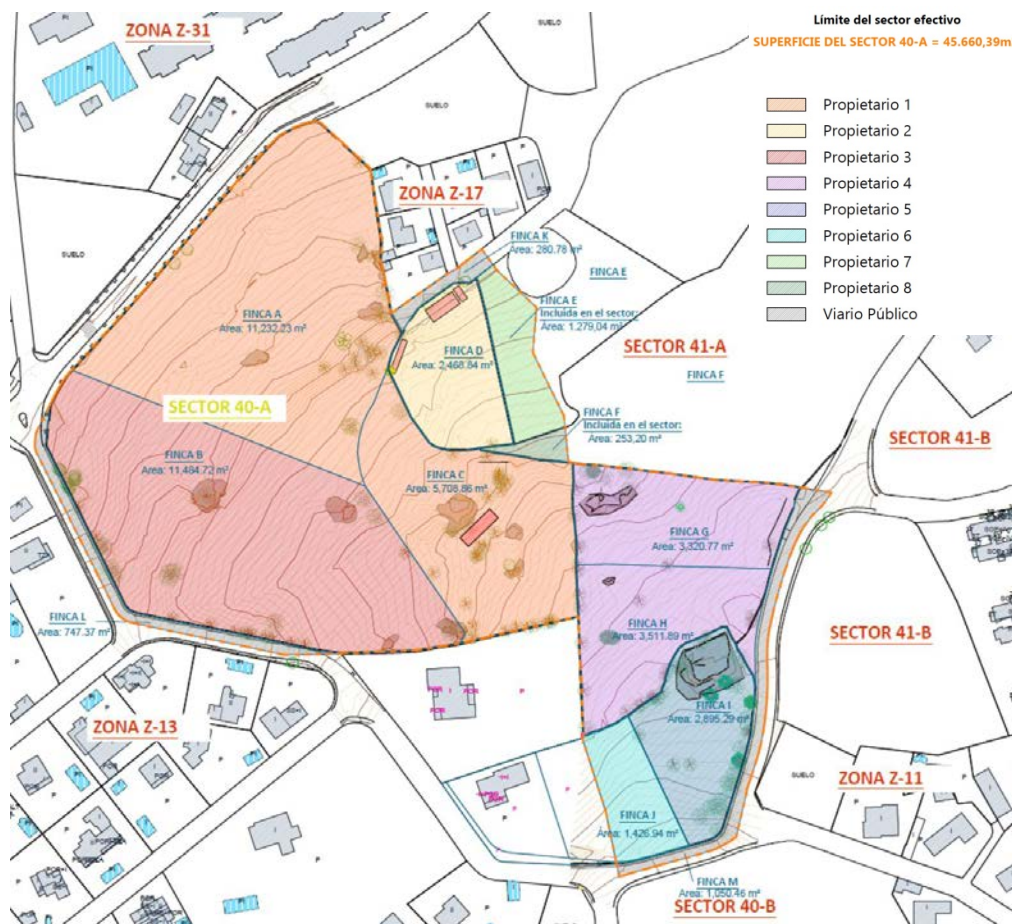


Plano 11.- Estructura física de las Fincas del Sector.

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

ESTRUCTURA DE LAS FINCAS DEL SECTOR SECTOR 40A							
FINCA	Superficie Matriz	Finca Sup excluida del Sector	Finca incluida en el Sector	REF CATASTRAL	Sup Catastral	REGISTRO N° FINCA	
A	11.232,23	0,00	11.232,23	2971001VK292750001UD	11.246	4767	
B	11.484,72	0,00	11.484,72	2971022VK292750001RD	11.560	4768	
C	5.708,86	0,00	5.708,86	2971021VK292750000IS	5.715	2582	
D	2.468,84	0,00	2.468,84	2971018VK292750001KD	2.393	1492	
E	3.473,06	2.194,02	1.279,04	2971019VK292750001RD	3.225	-	
F	12.167,12	11.913,92	253,20	2971005VK292750001BD	12.167	-	
G	3.320,77	0,00	3.320,77	2971013VK292750001LD	3.205	5882	
H	3.511,89	0,00	3.511,89	2971024VK292750001XD	3.205	5883	
I	2.895,29	0,00	2.895,29	2971014VK292750001TD	2.874	4726	
J	1.426,94	0,00	1.426,94	2971015VK292750000DS	3.912	4685	
K	280,78	0,00	280,78	Viario Público	-	-	
L	747,37	0,00	747,37	Viario Público	-	-	
M	1.050,46	0,00	1.050,46	Viario Público	-	-	
TOTAL	59.768,33	14.107,94	45.660,39				

Tabla 01.- Estructura de las Fincas del Sector.



Plano 12.- Plano de estructura de la Propiedad.

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.

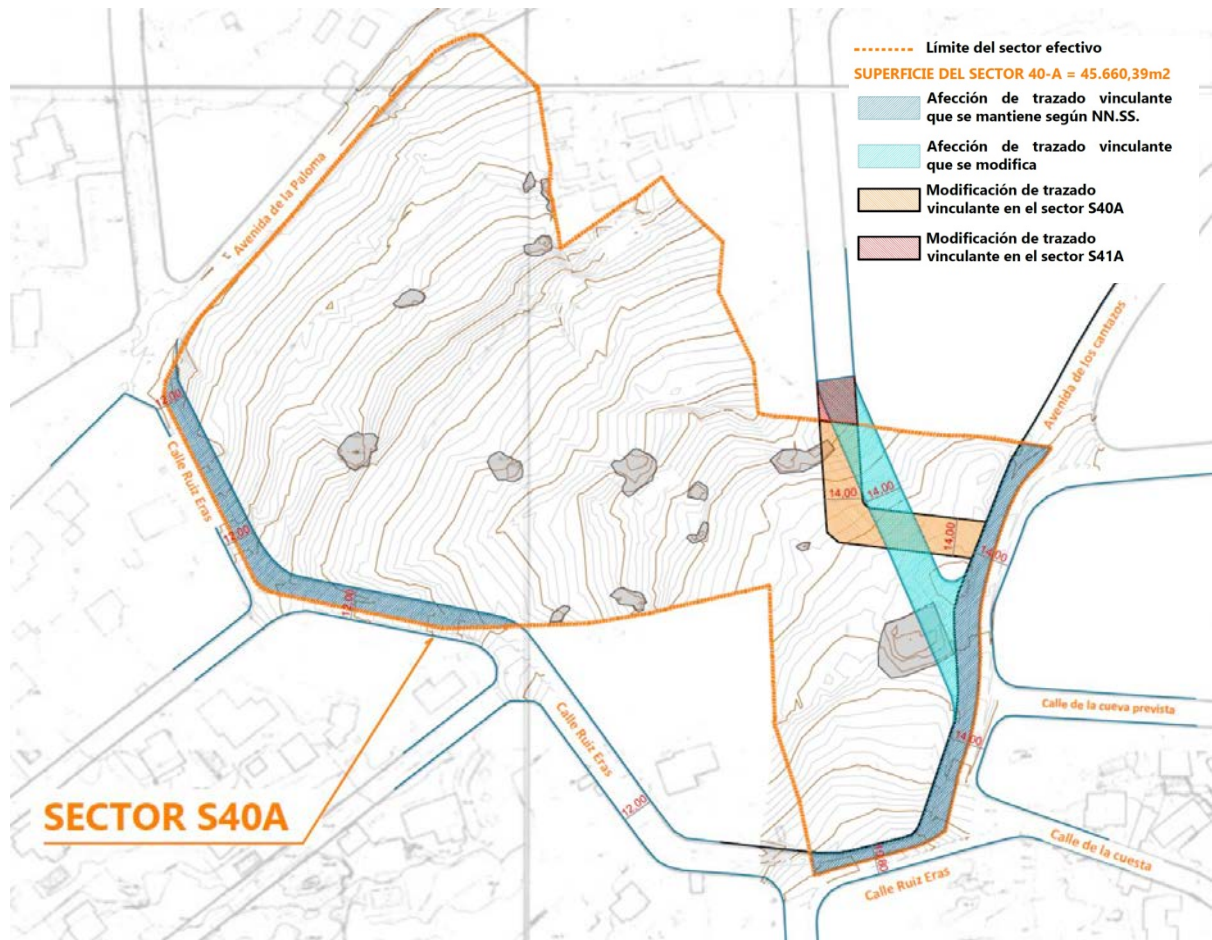
5.4 Ajuste del trazado viario vinculante

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.

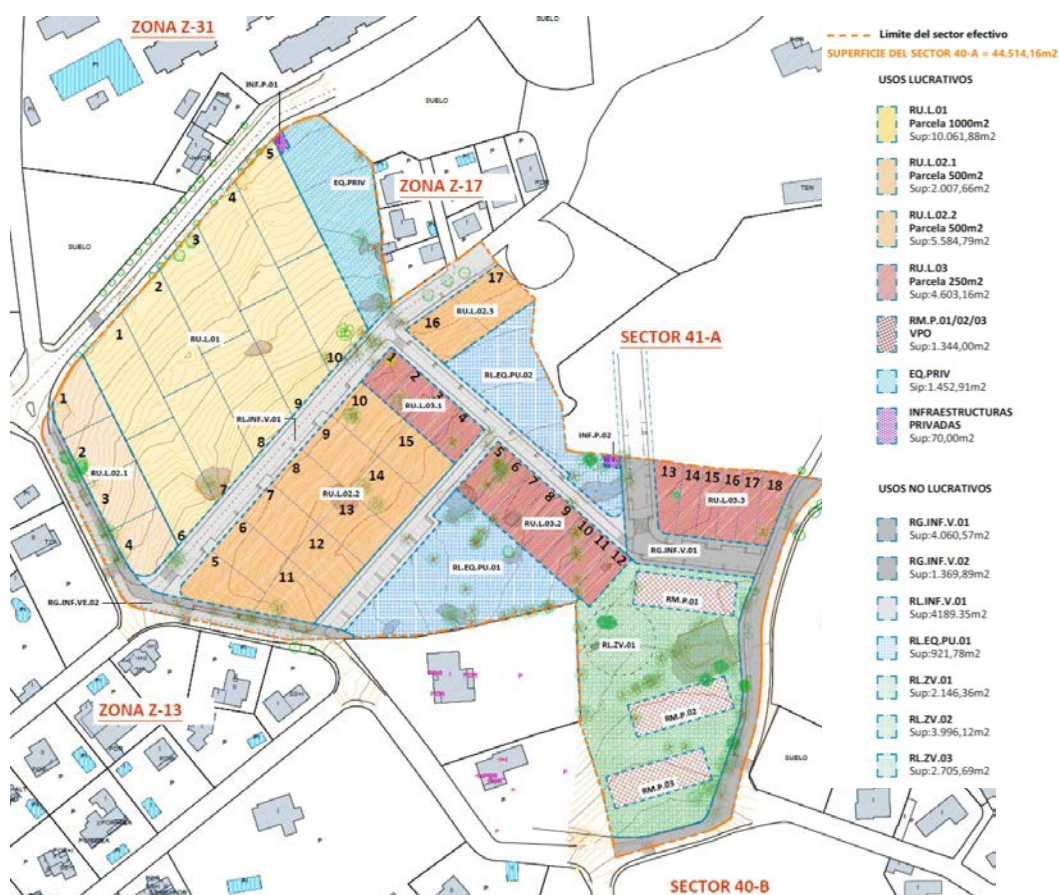
MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

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.

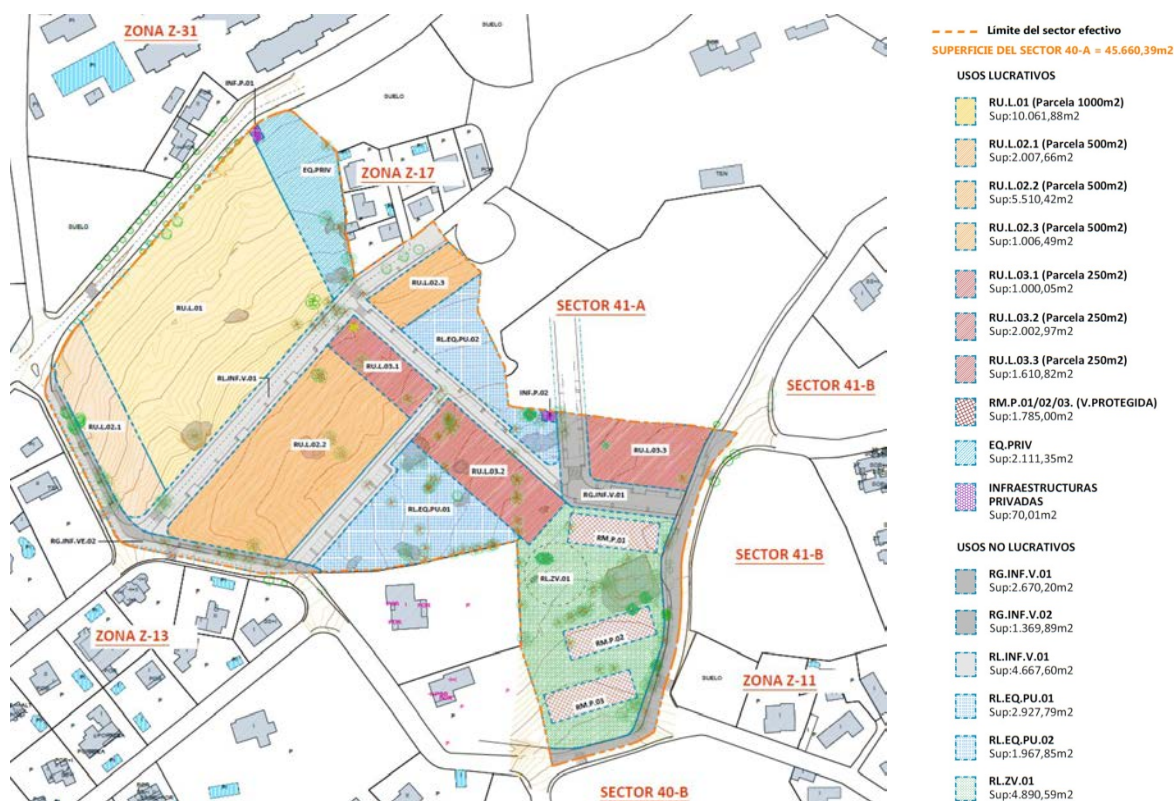
CONCLUSIONES. ELECCION DE LA PROPUESTA.-

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.



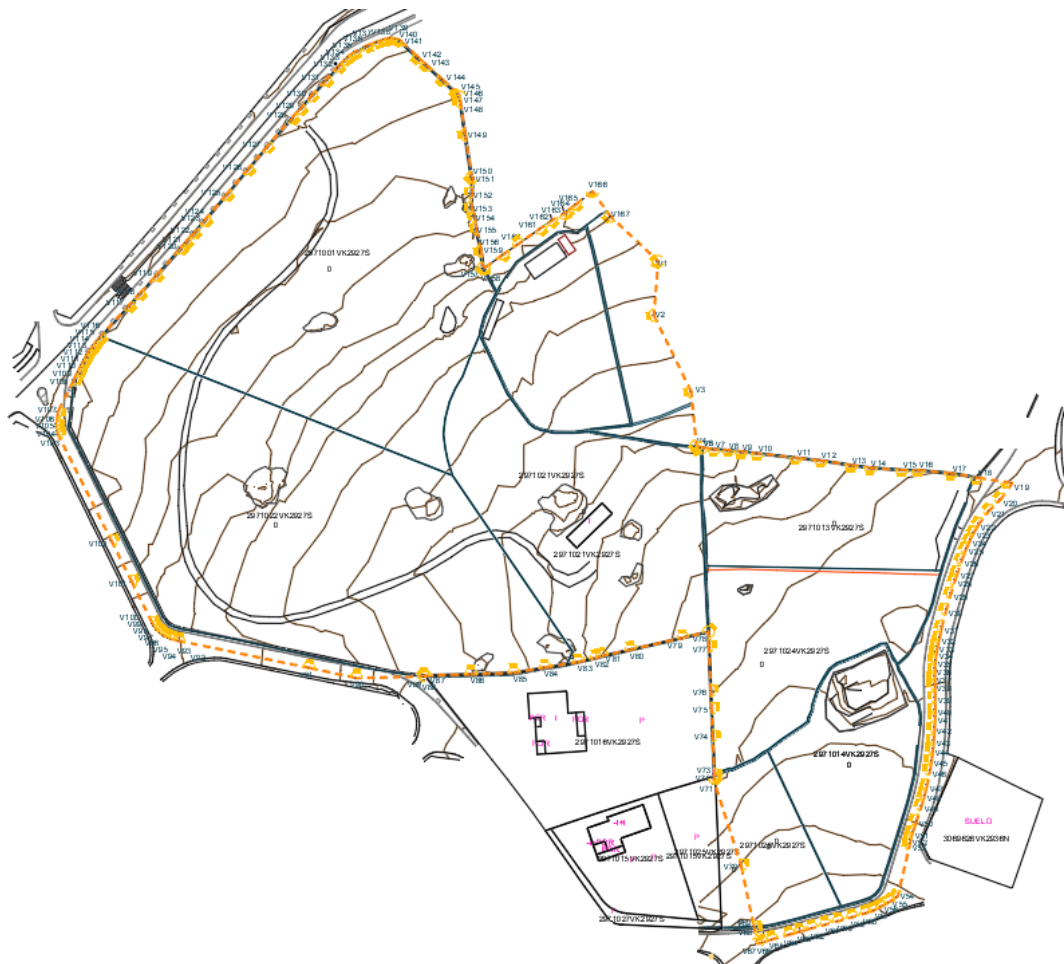
Plano 18.- Zonificación del Sector. Áreas Homogéneas.

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	% edif. Por usos	% edif.	Nº Viv	% edif. 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**.

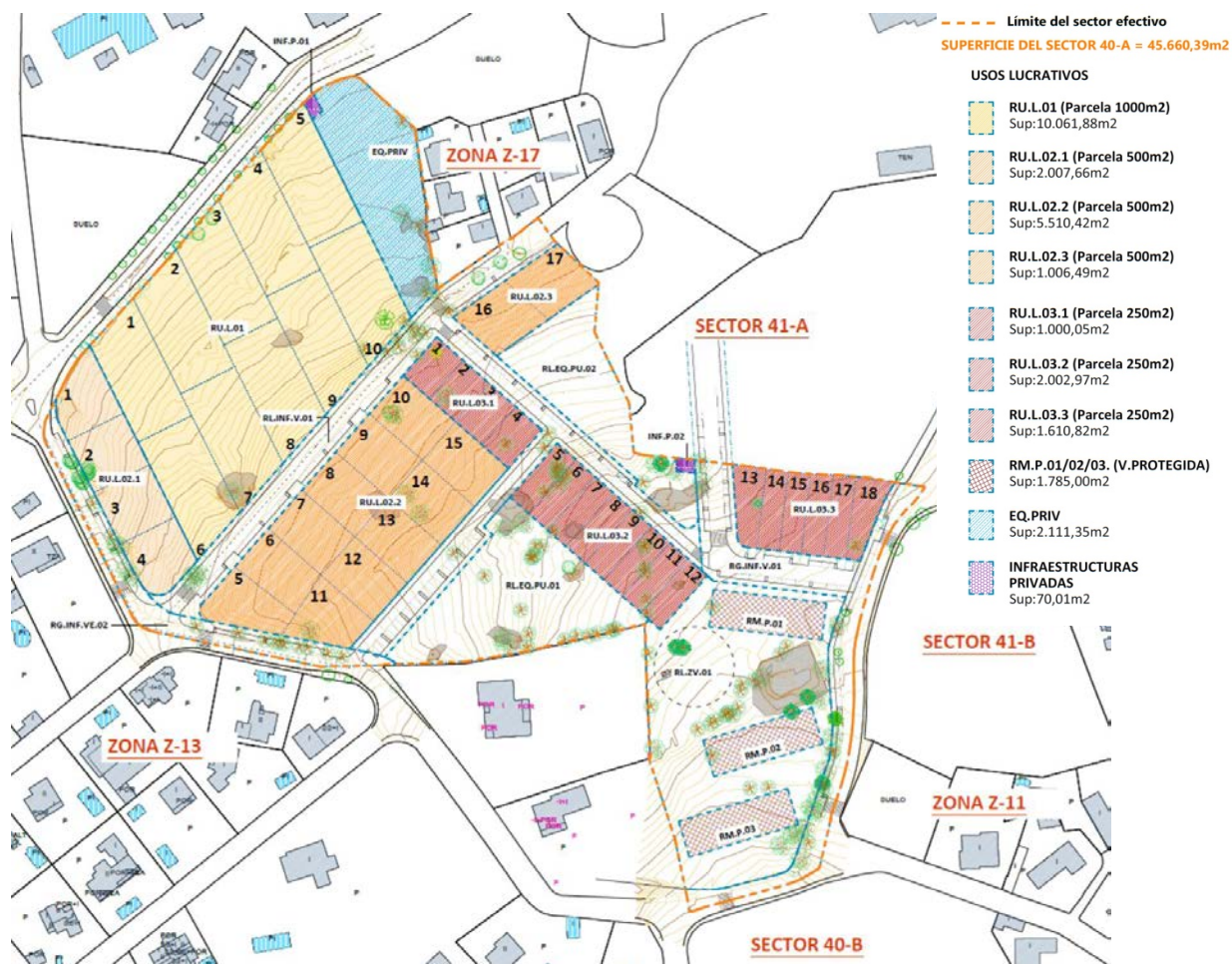
La modificación plantea 4.895,64m² y para las 81 viviendas se incrementaría la población en 243 habitantes (aunque según el INE la unidad familiar es de 2,5 personas), por lo que con el desarrollo del sector el ratio relativo es de 20,15m²/hab y provocaría un aumento del ratio municipal a 61.000m²/9216hab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

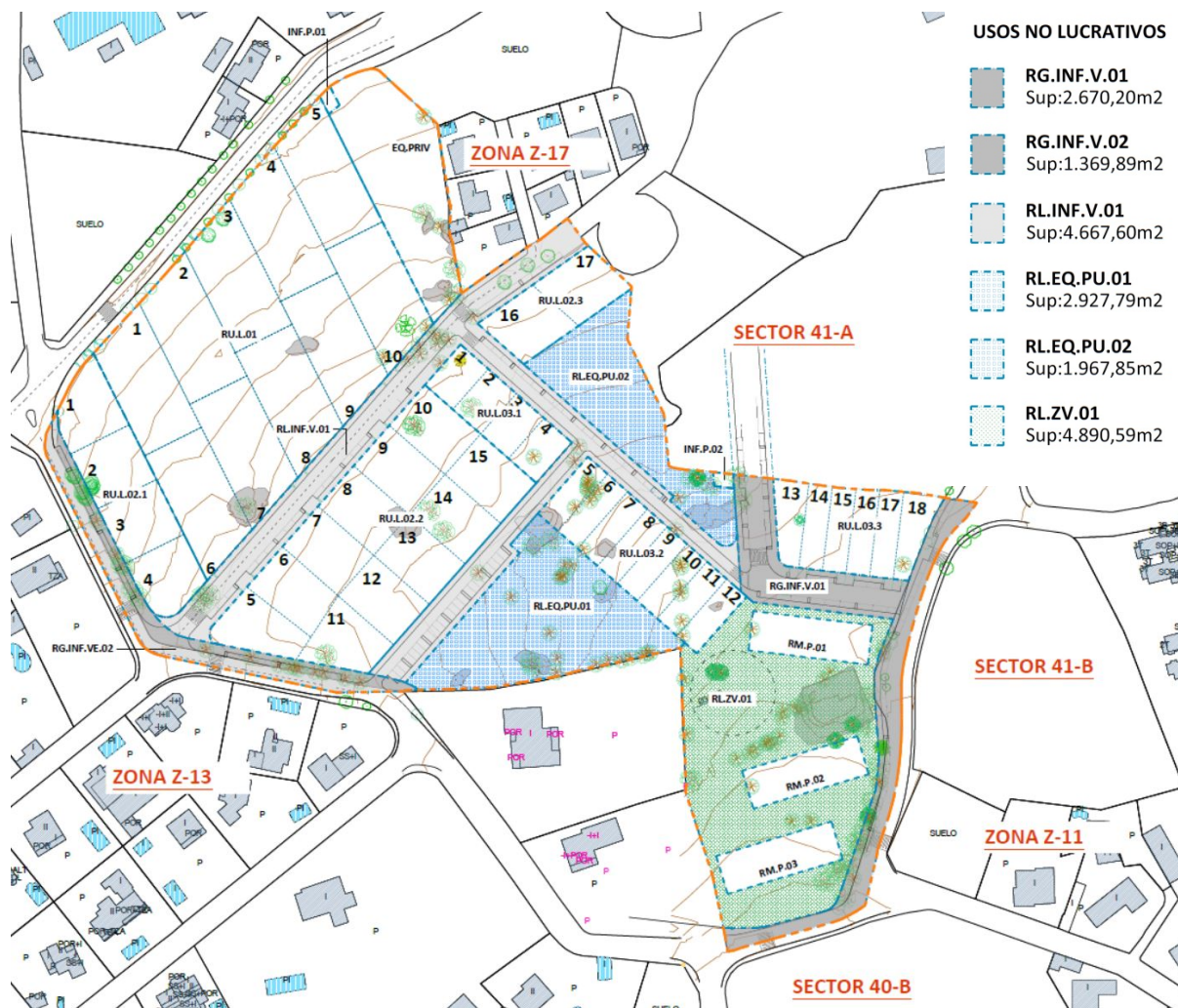
En el siguiente cuadro se superifician las distintas redes públicas del sector.

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

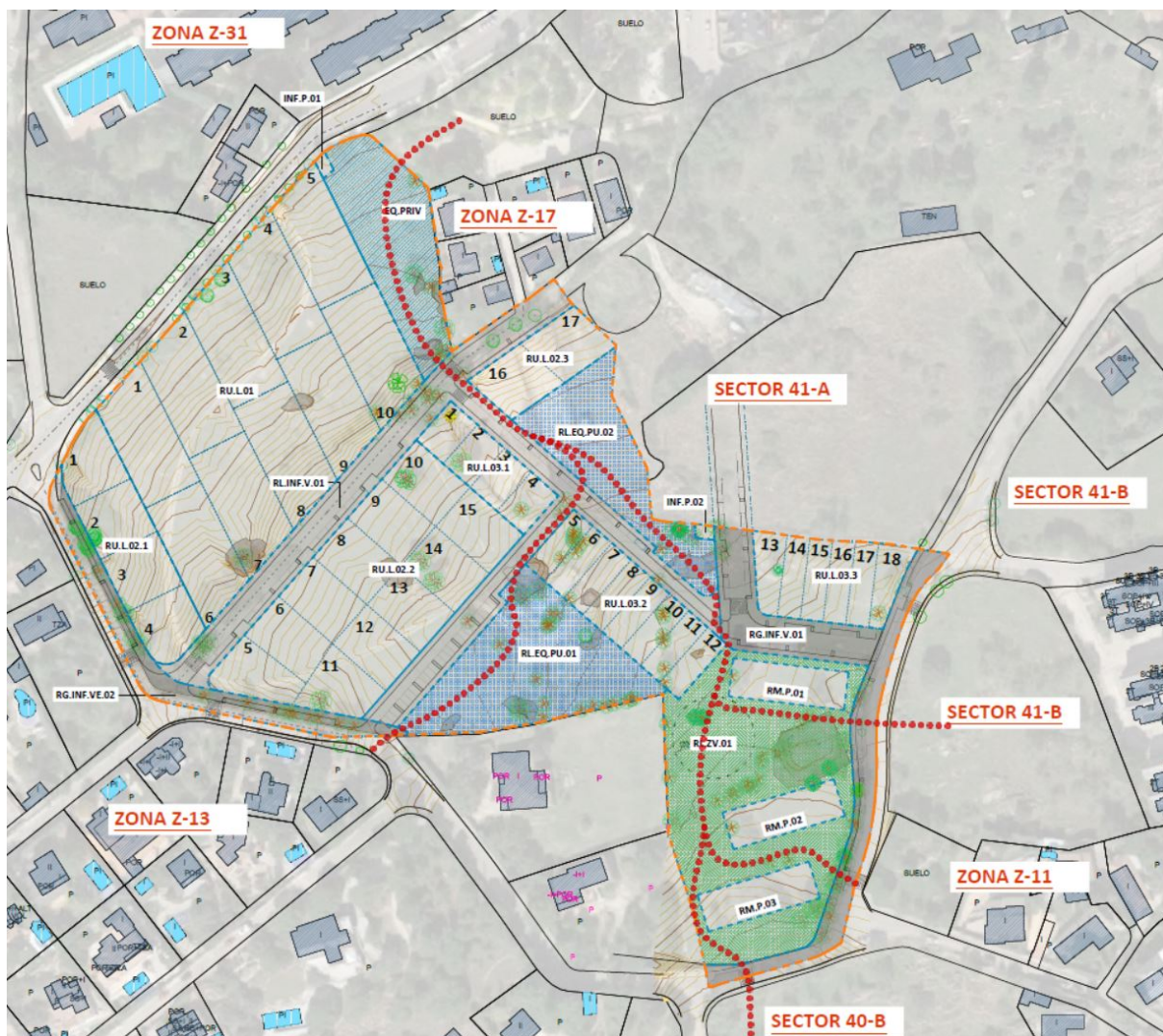
Perímetro: 261.34 m

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.

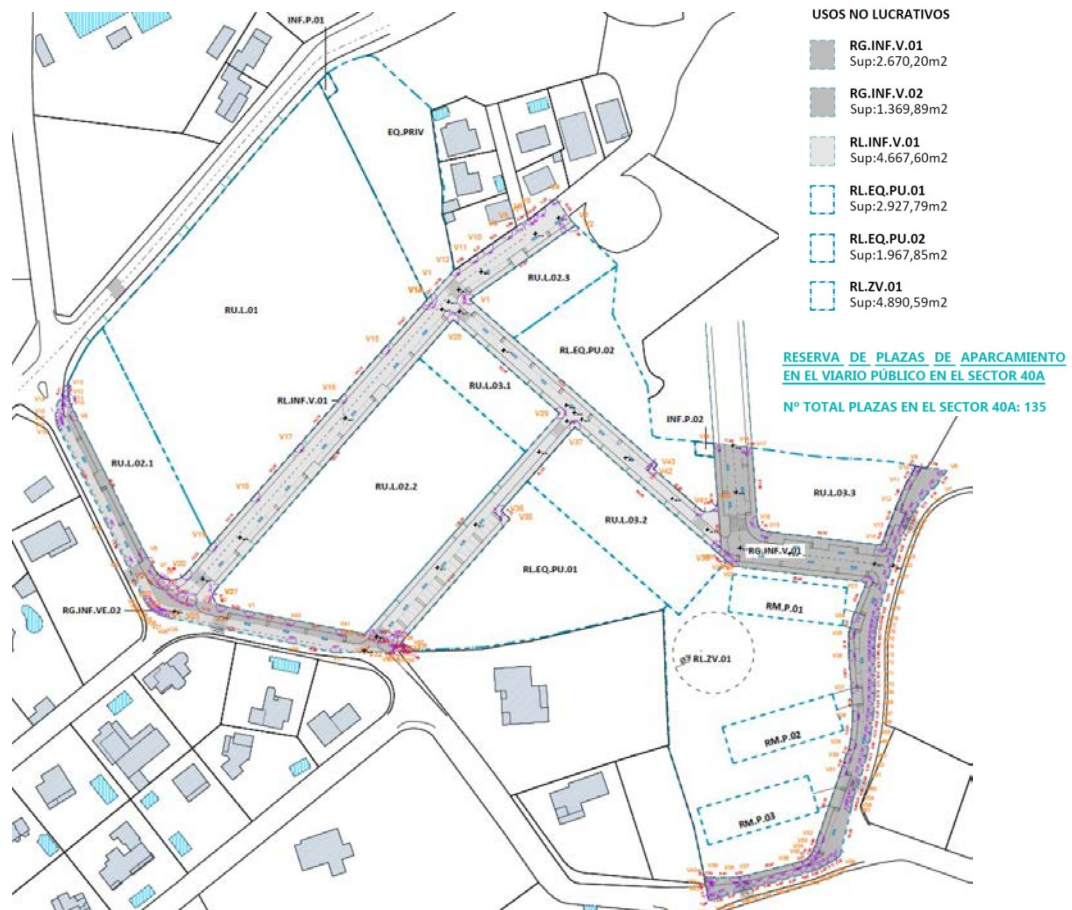
Se ha basado en la idea de darle el máximo aprovechamiento, en el sentido de conseguir que sea muy transitado por los vecinos y por lo tanto bien iluminado y mantenido por la administración, con el objetivo de que no quede como un espacio arrinconado y residual que termina sin los cuidados necesarios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

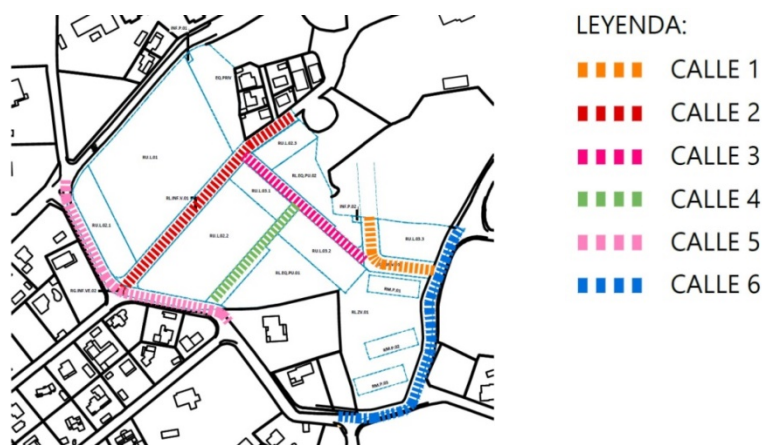
Perímetro: 371.89 m

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.

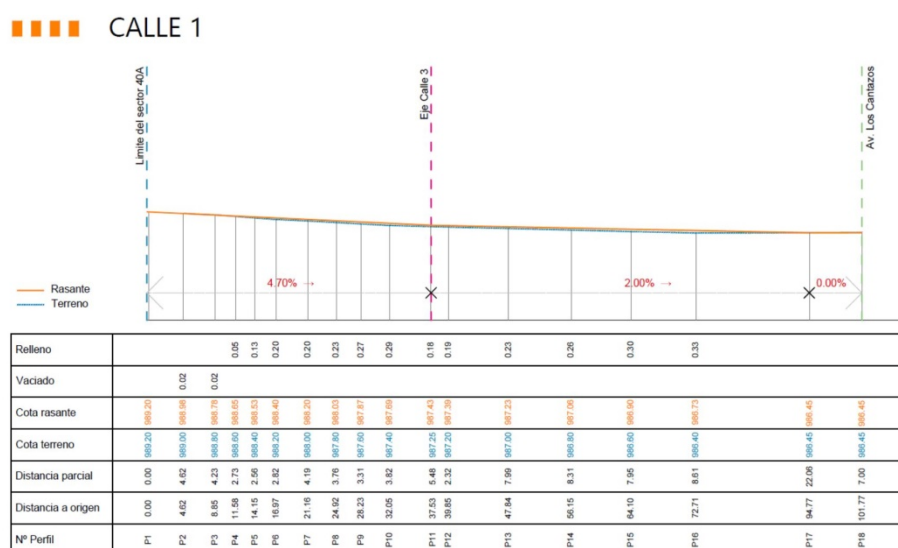
La Avenida de la Paloma según el plano de alineaciones tiene 12,00 m y está completamente terminada, con todas las instalaciones y solo habría que realizar las acometidas y las barbacanas de entrada de vehículos.



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.

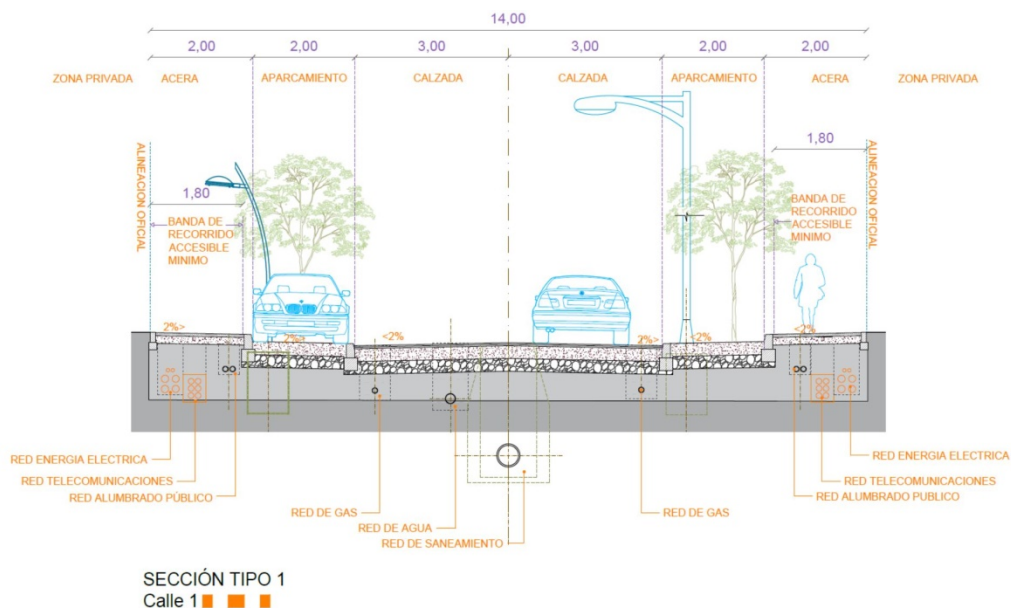


Plano 25.- Perfil longitudinal de la Calle 1.

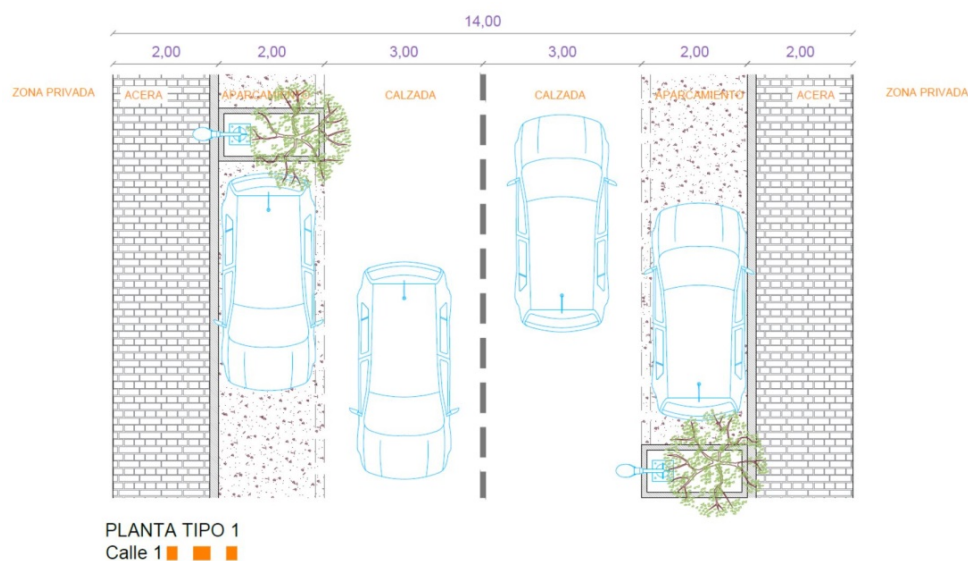
MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR S40A. HOYO DE MANZANARES.

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.



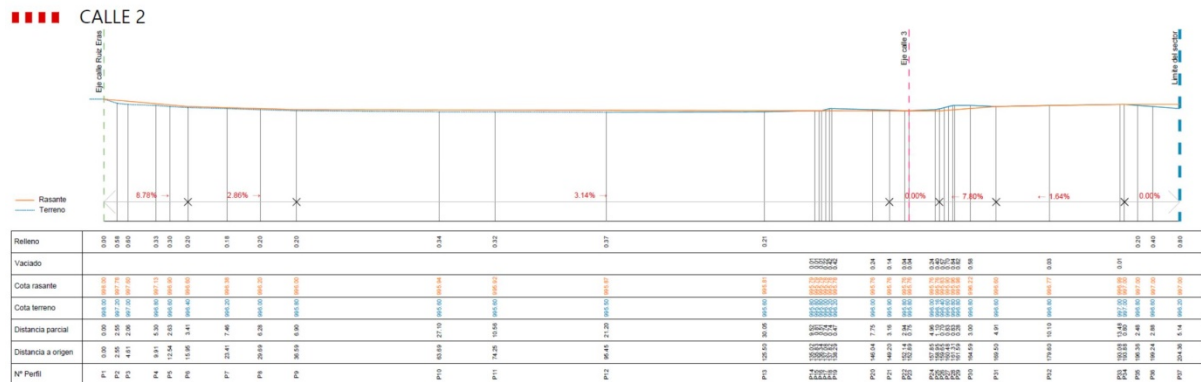
Plano 26.- Sección transversal de la Calle 1.



Plano 27.- Planta de la Calle 1.

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

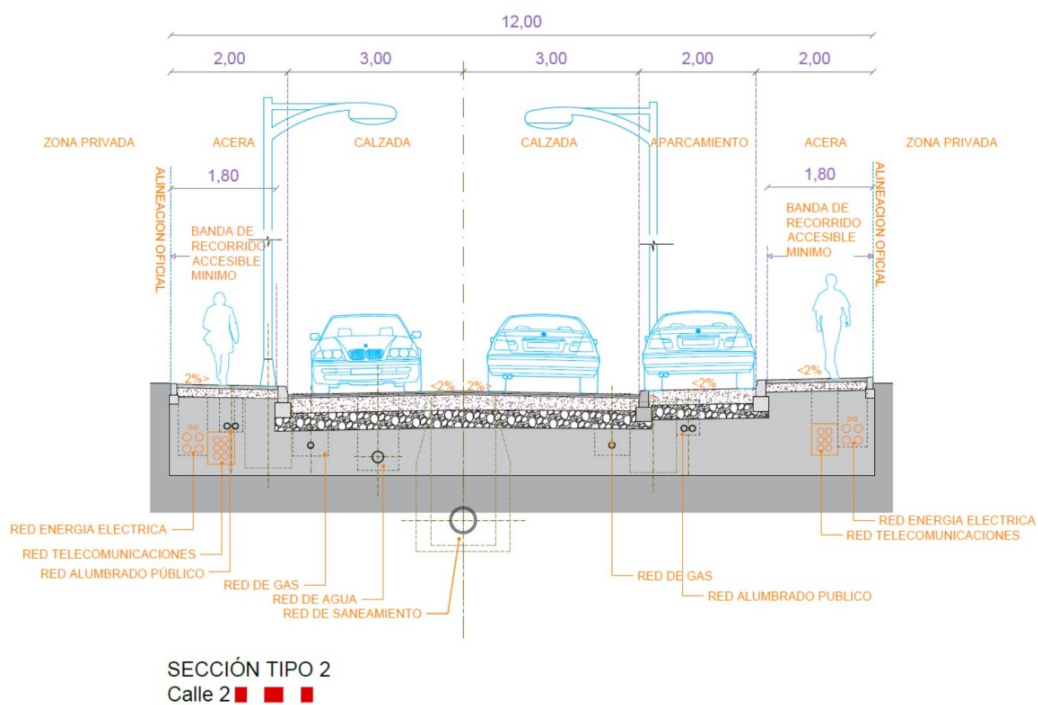
Calle 2. Ancho 12,00 metros. Doble sentido.



Plano 28.- Perfil longitudinal de la Calle 2.

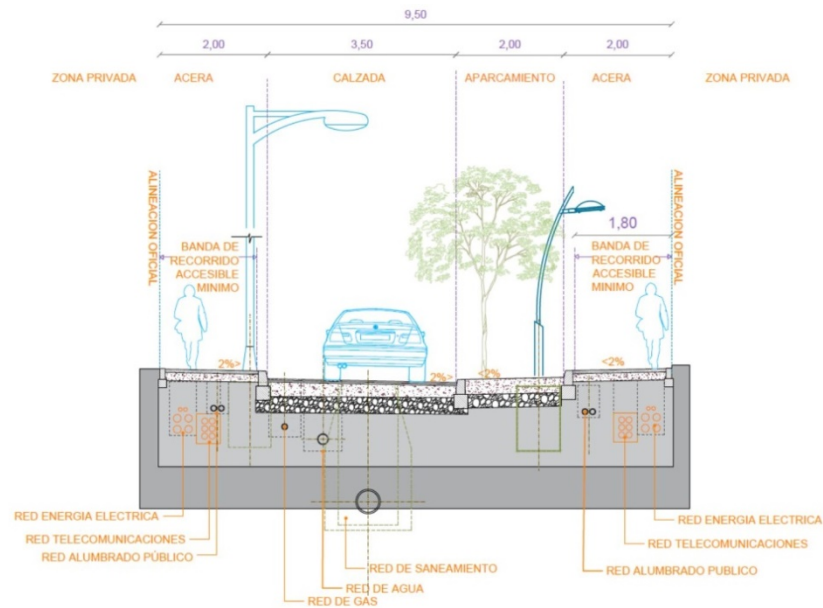
La Calle 2 es la que haría de continuación de la calle Damián Blasco en dirección con el ramal que va hacía el callejón de la Paloma, tiene un ancho de 12,00 metros, con doble sentido, ancho de calzada de 6 metros, pero solo una banda de aparcamientos. Al igual que en la Calle 1, la banda de aparcamiento 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.



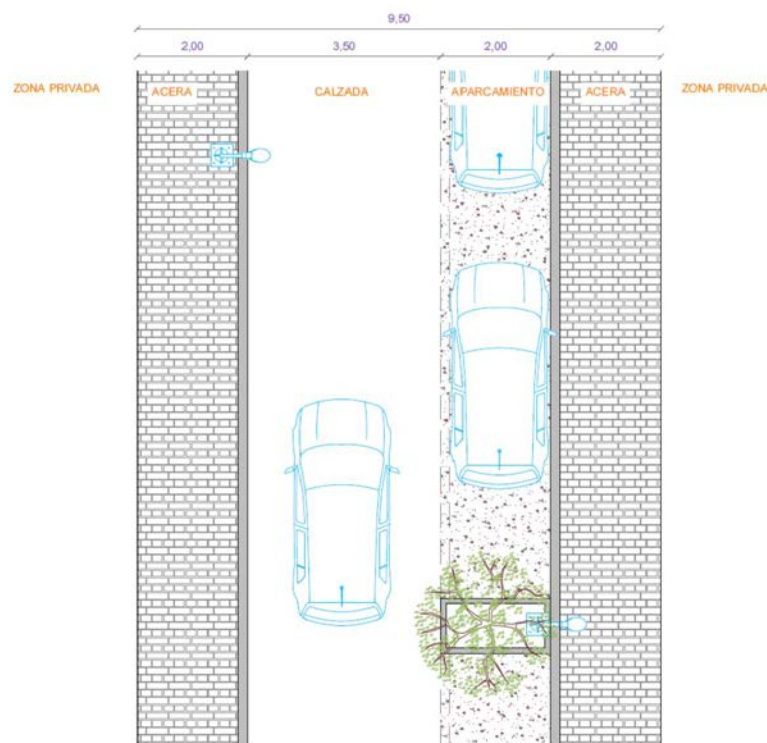
Plano 29.- Sección transversal de la Calle 2.

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



SECCION TIPO 3A
Calle 3 ■ ■ ■

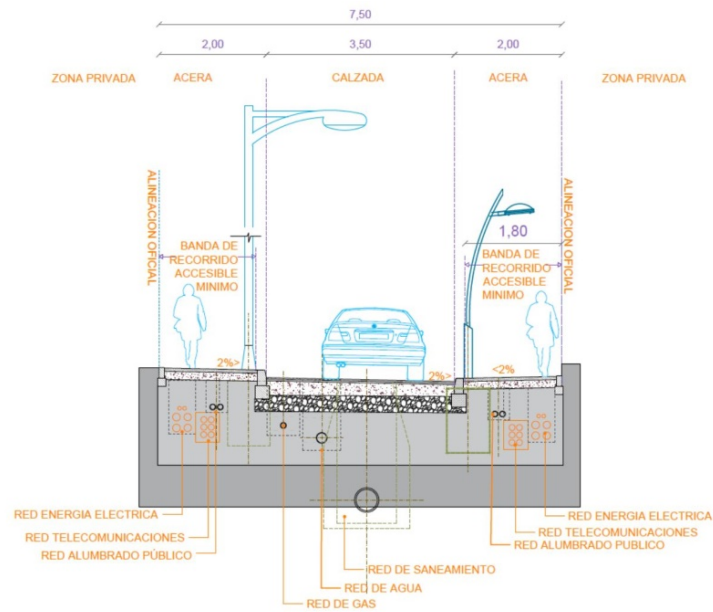
Plano 32.- Sección transversal de la Calle 3A.



PLANTA TIPO 3A
Calle 3 ■ ■ ■

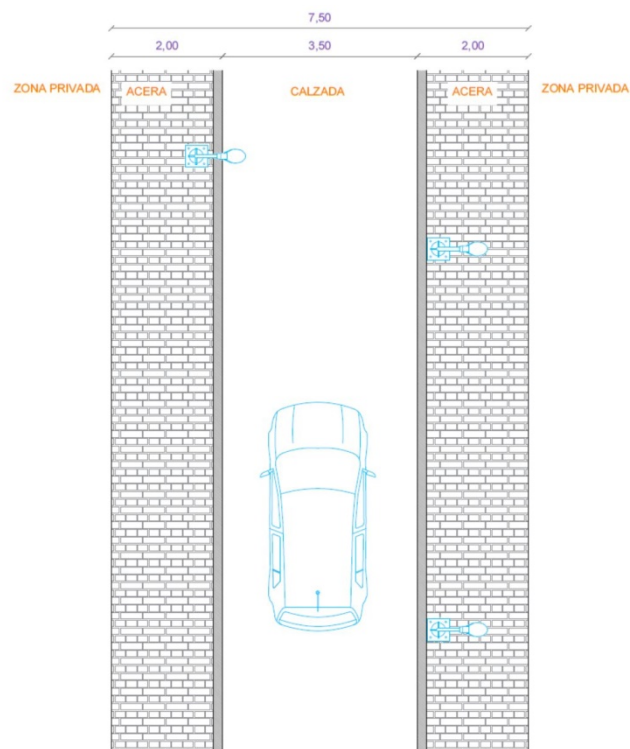
Plano 33.- Planta de la Calle 3A.

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.



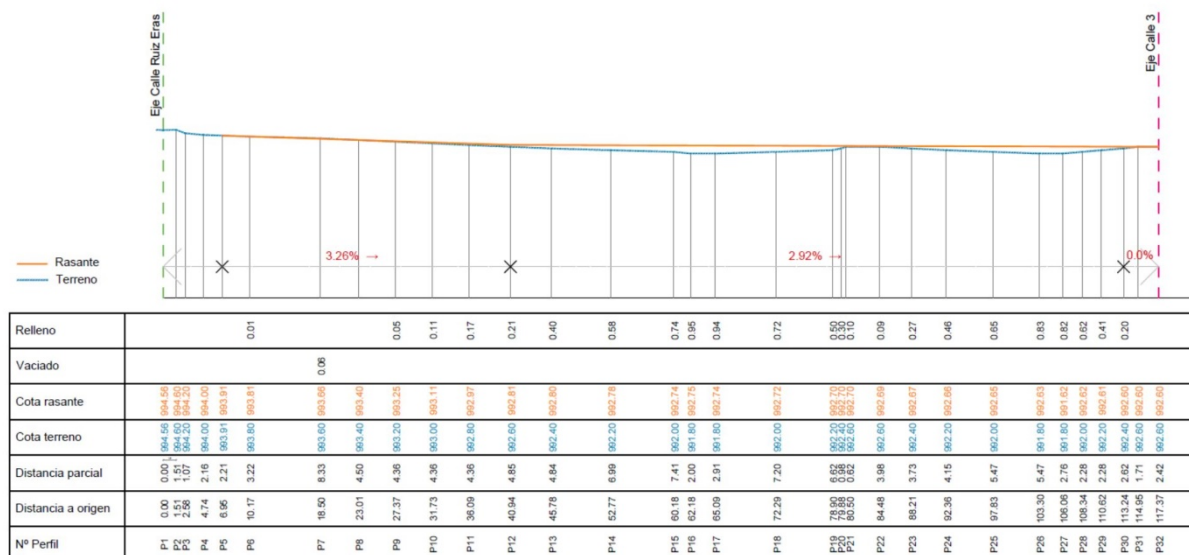
PLANTA TIPO 3B Y 4B
Calle 3 y 4 ■ ■ ■ ■ ■

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

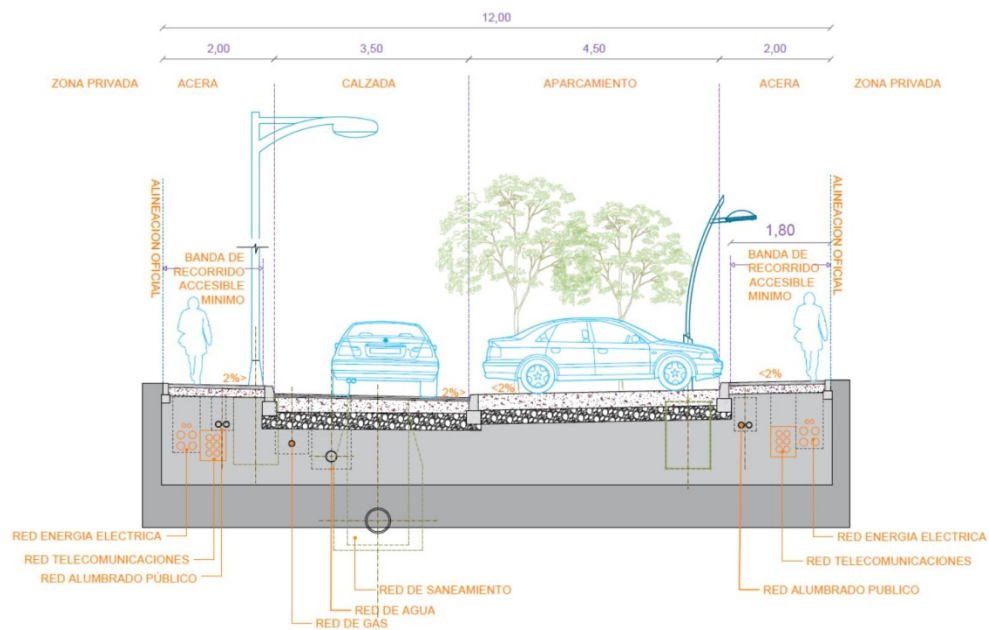


Plano 36.- Perfil longitudinal de la Calle 4.

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.

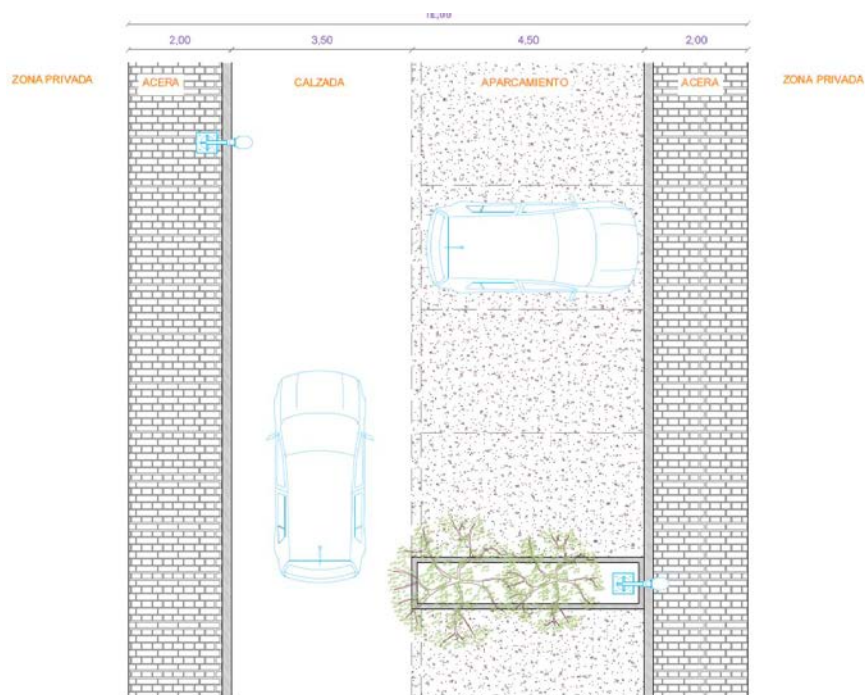
Tiene un ancho de calzada de 3,5 metros, con una banda de aparcamientos en línea de 2,0 m. Al igual que en las demás calles, la banda de aparcamiento también se interrumpe para situar el arbolado. Además tiene una acera a cada lado de 2,00 m para cumplir con el ancho de recorrido mínimo accesible.

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



SECCION TIPO 4A
Calle 4 ■ ■ ■

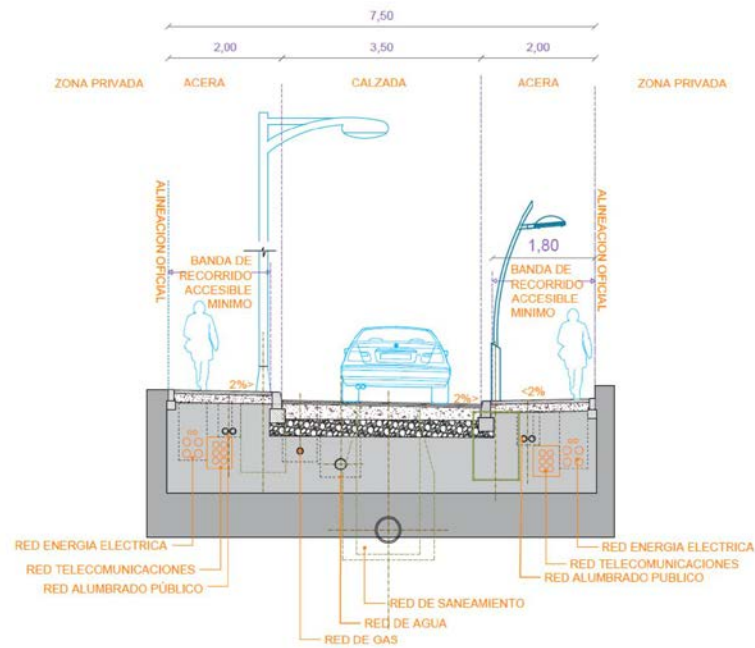
Plano 37.- Sección transversal de la Calle 4A.



PLANTA TIPO 4A
Calle 4 ■ ■ ■

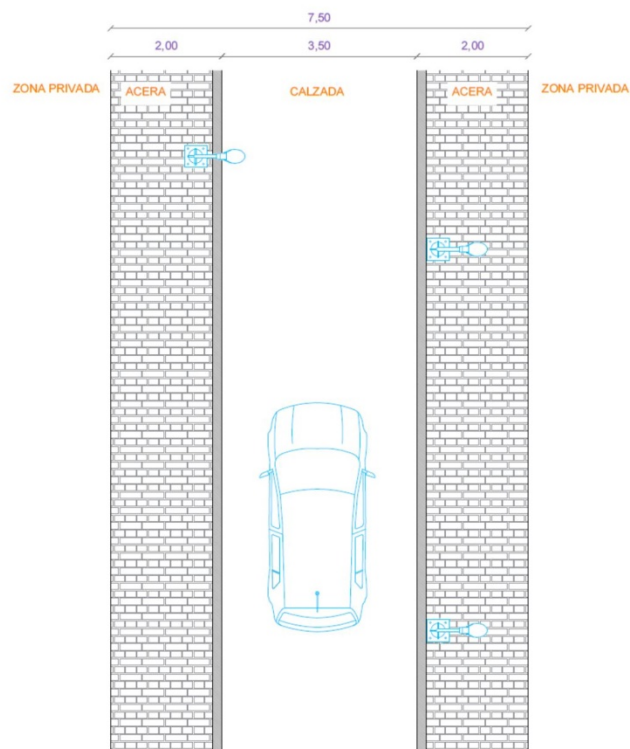
Plano 38.- Planta de la Calle 4A.

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.



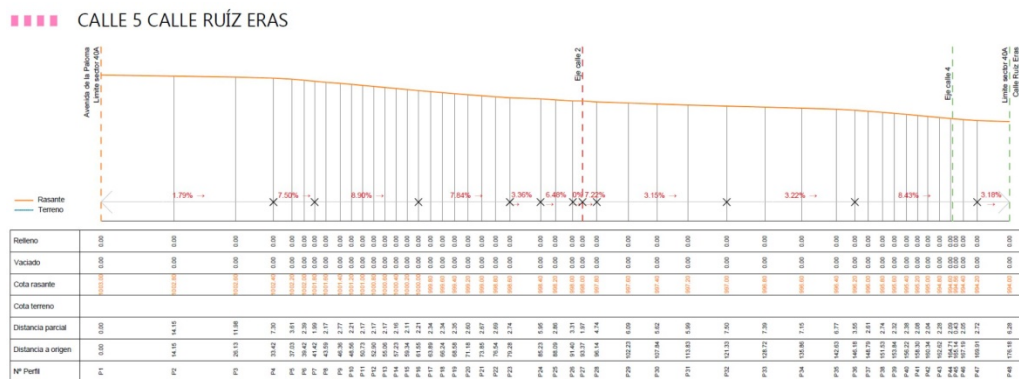
PLANTA TIPO 3B Y 4B
Calle 3 y 4

Plano 40.- Planta de la Calle 4B.

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

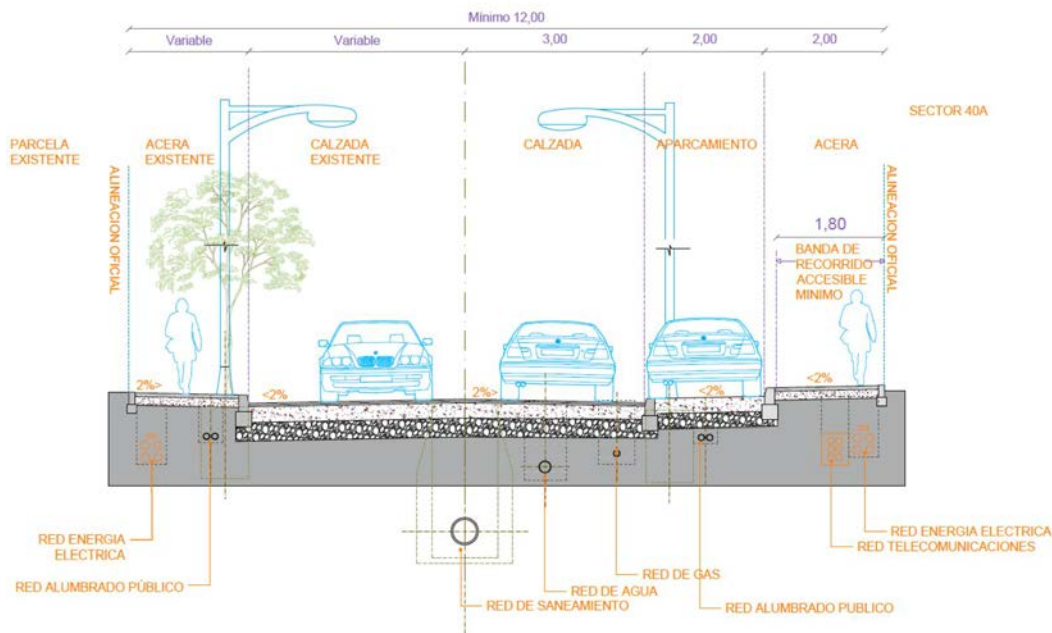
Calle 5. Calle Ruiz Eras. Ancho 12,00 metros.

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.

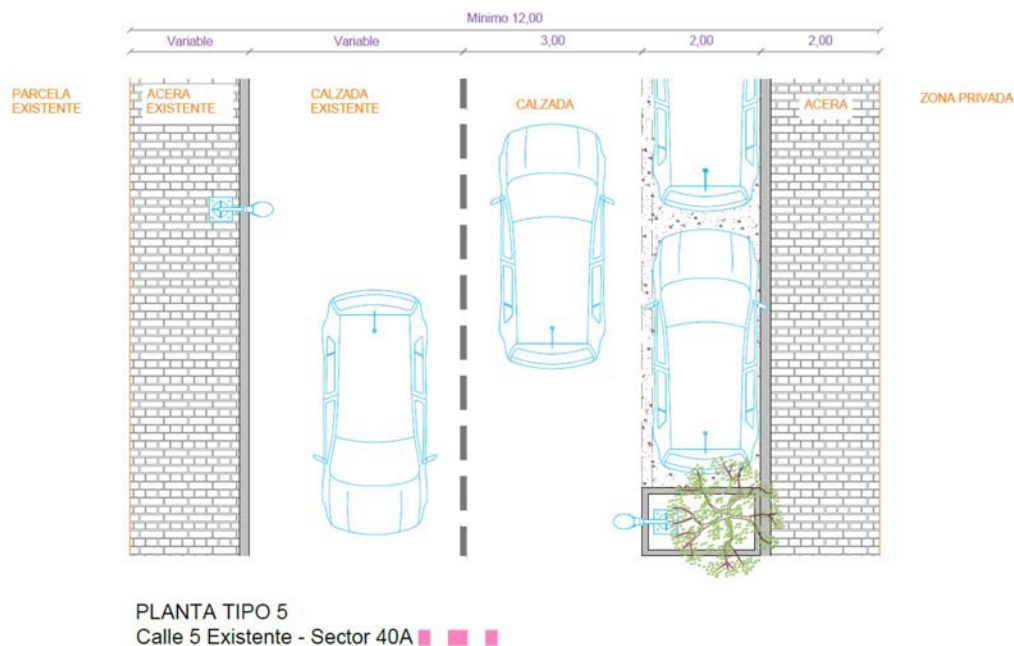
La parte de la vía que nos afecta estaría ocupada por un sentido de la calzada de 3,00 m, una banda de aparcamiento en línea de 2,00 m de ancho y una acera de 2,00 m adaptada al recorrido accesible.



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.

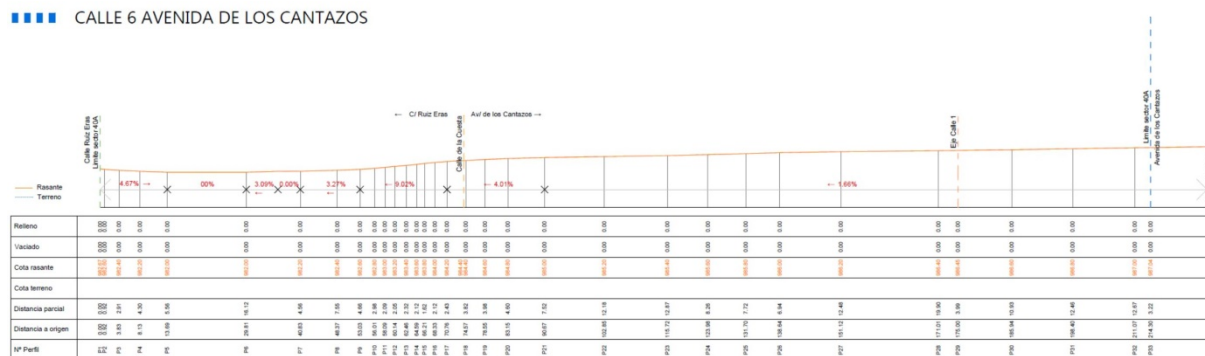


Plano 43.- Planta de la Calle 5.

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

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

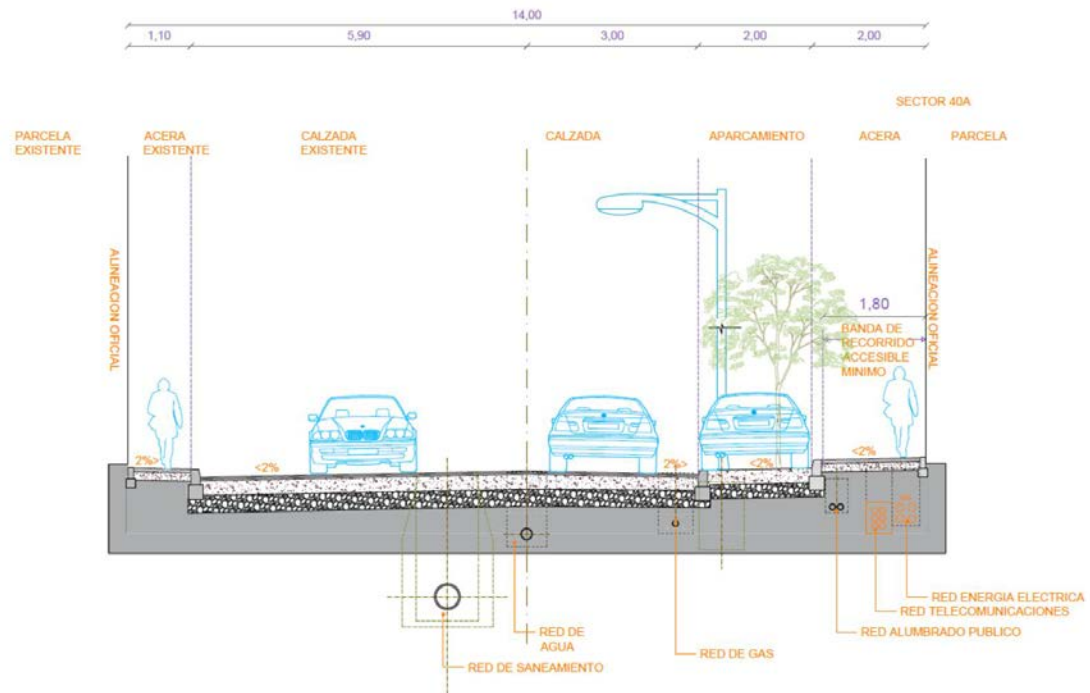
■■■■ CALLE 6 AVENIDA DE LOS CANTAZOS



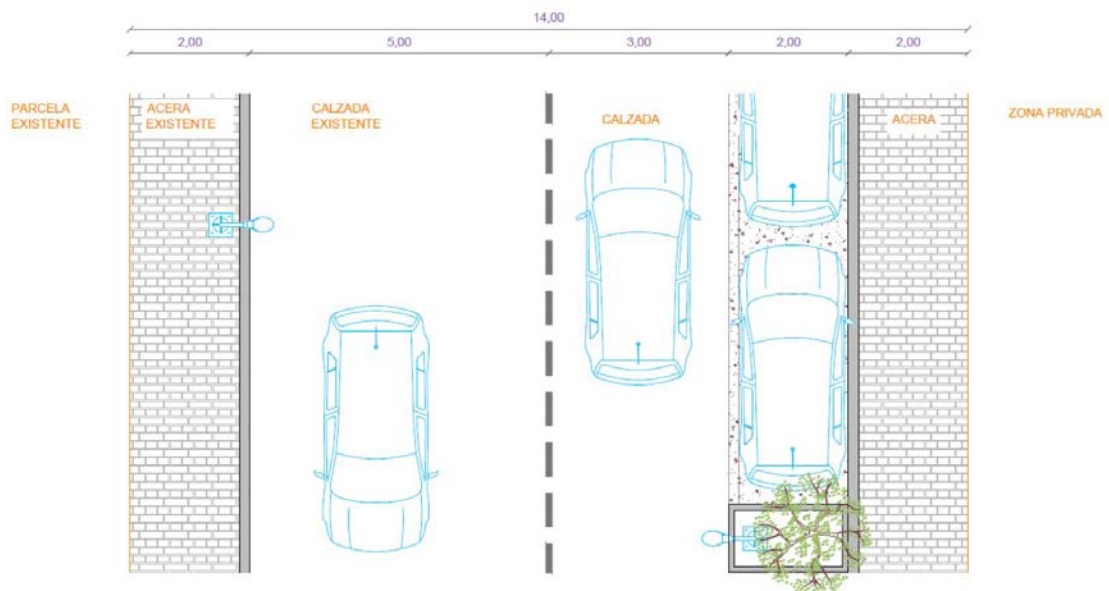
Plano 44.- Perfil longitudinal de la Calle 6. Avenida de los Cantazos.

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.

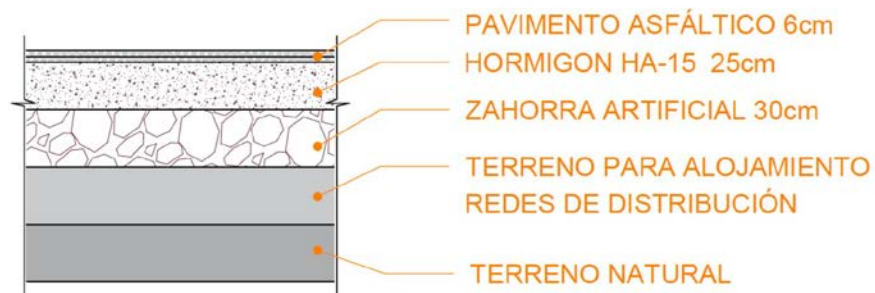


Plano 46.- Planta de la Calle 6.

6.8 Redes de distribución.

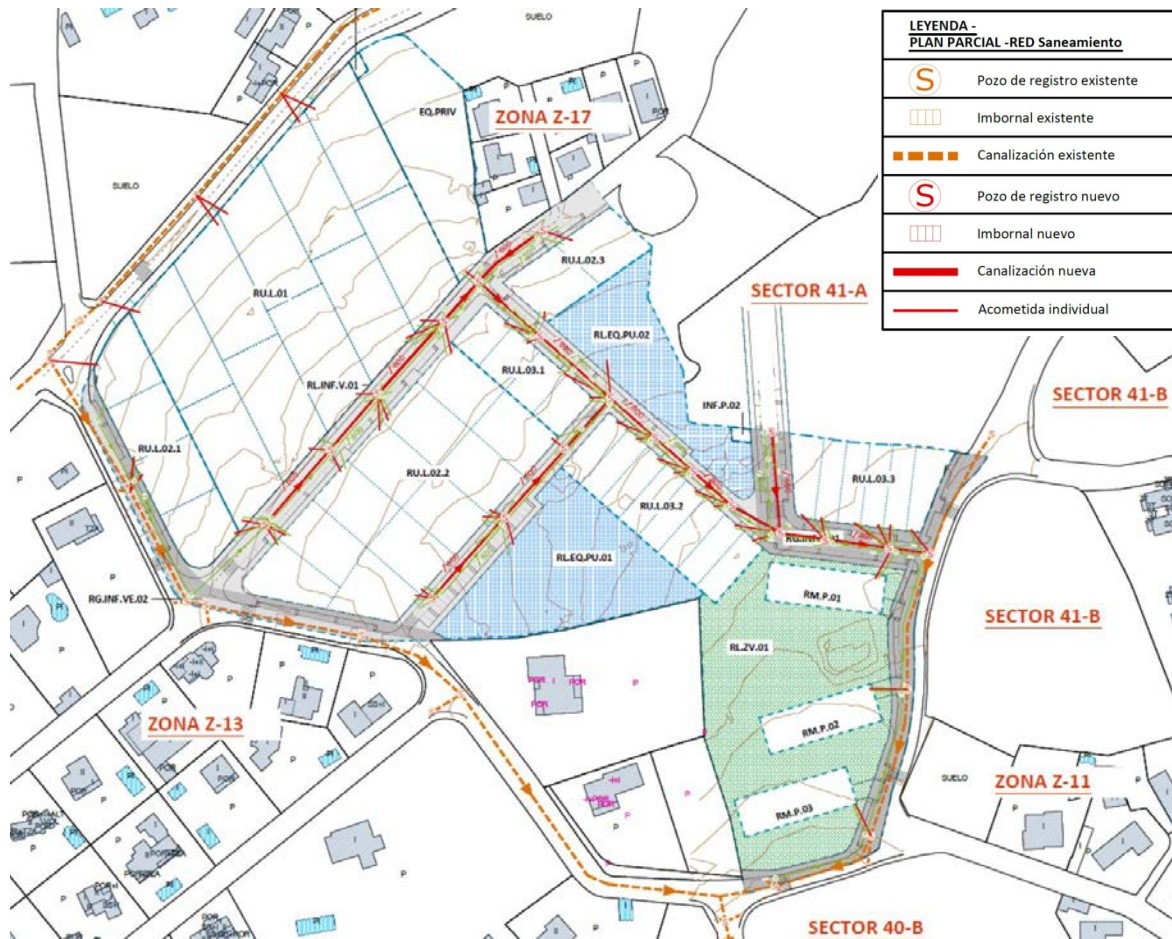
Las Redes de distribución previstas para el desarrollo de la Modificación y la urbanización del Sector, son las siguientes:

6.8.1 Explanación y pavimentaciones.



Plano 47.- Detalle composición de calzada.

6.8.2 Red de saneamiento y vertido.

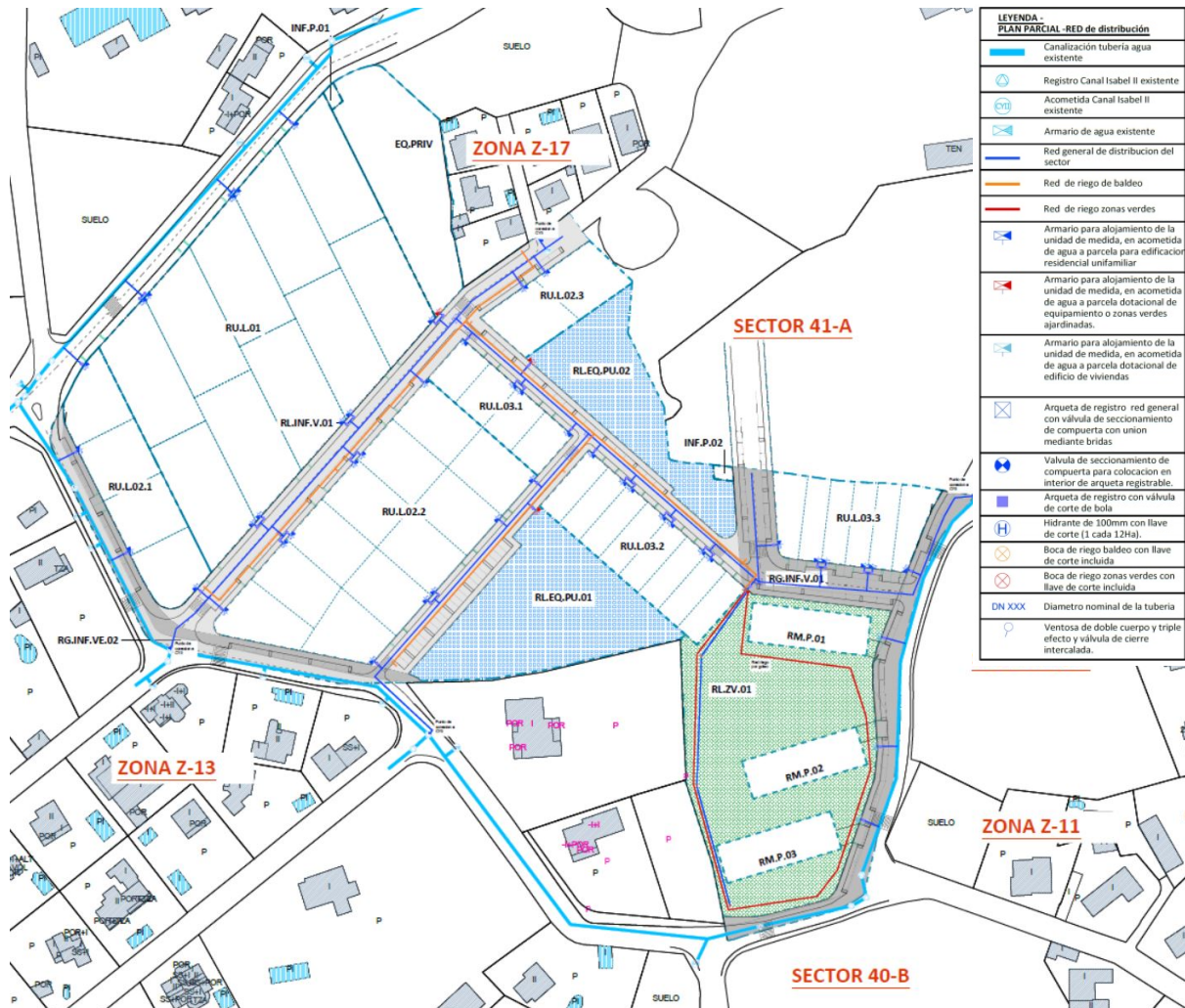


Plano 48.- Red de Saneamiento.

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.



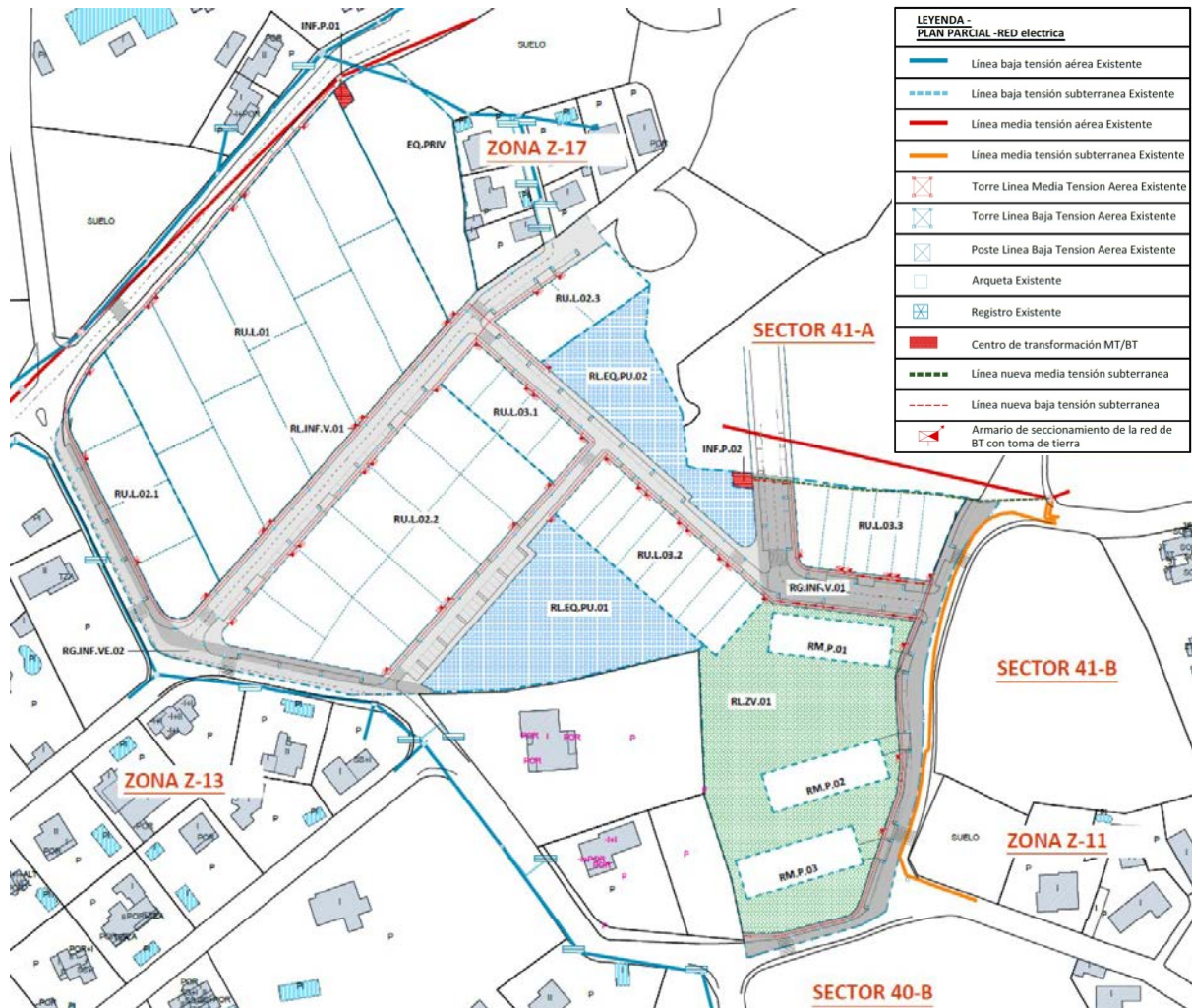
Plano 49.- Red de Abastecimiento de Agua.

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.

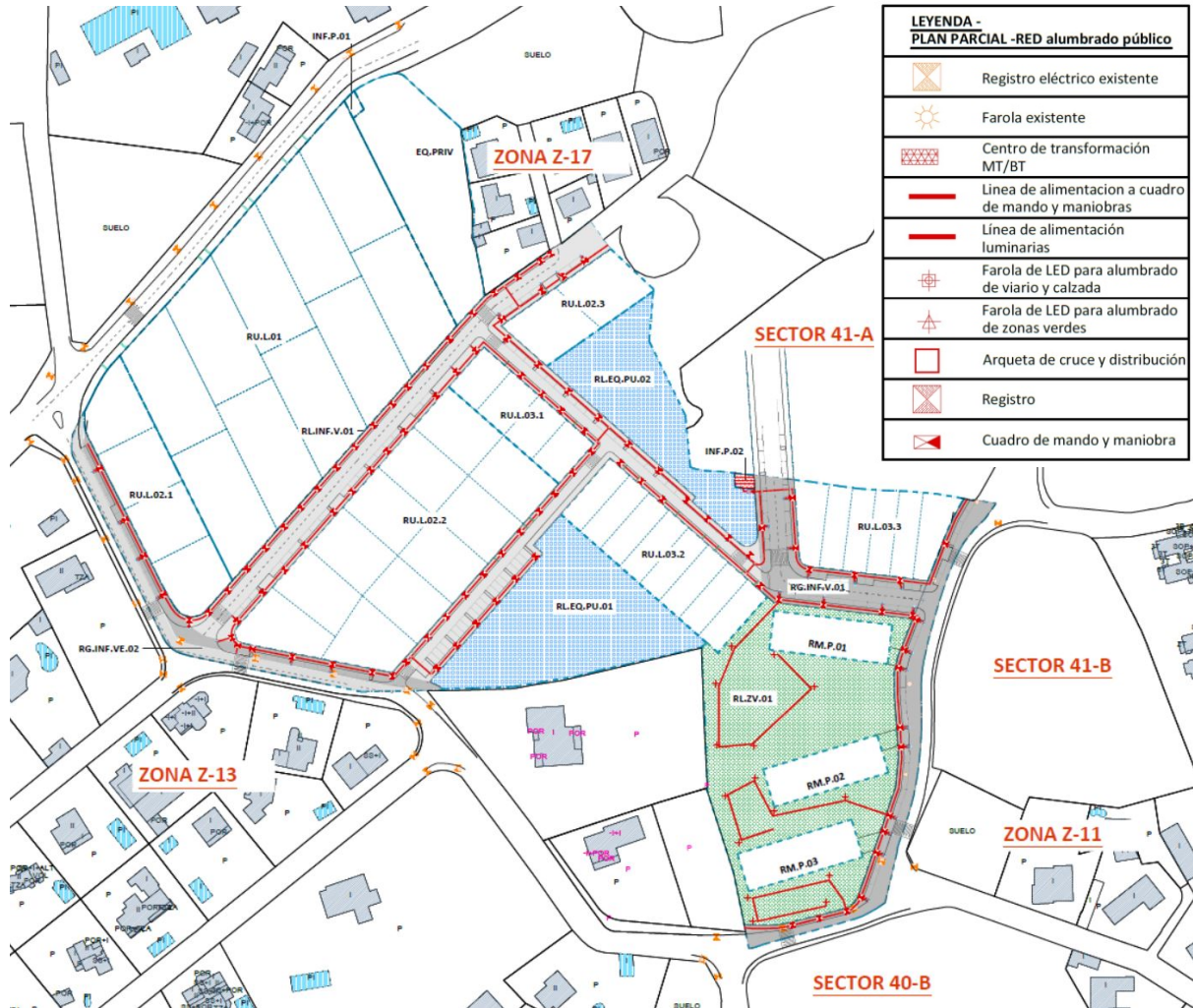


Plano 50.- Red Eléctrica.

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.

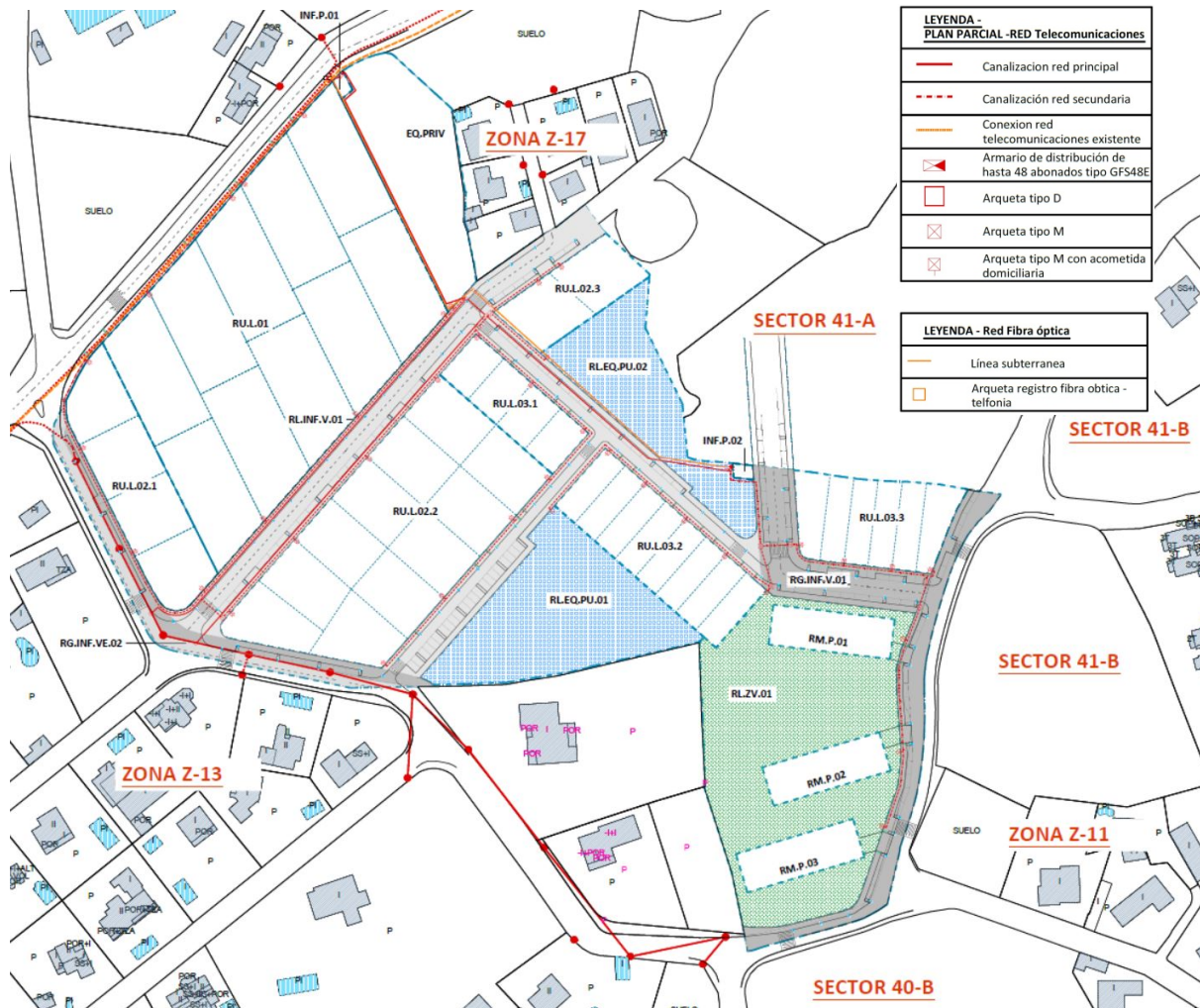


Plano 51.- Red de Alumbrado Público.

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.

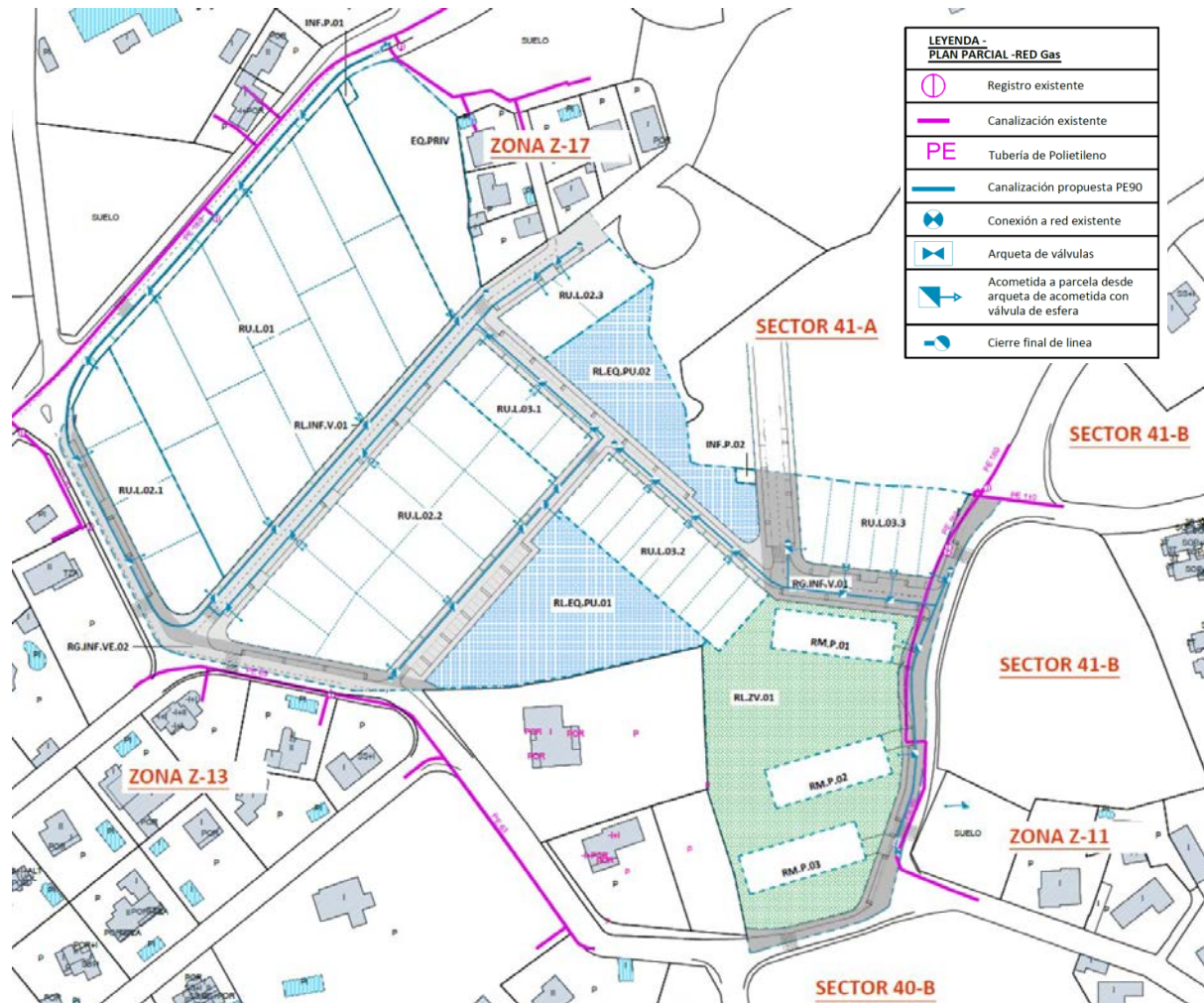


Plano 52.- Red de Telecomunicaciones.

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



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

8 ANEXOS

ANEXO 1.- NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS)

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

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**

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

Fecha: **OCTUBRE, 2024**

ÍNDICE

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

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

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

1.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....26

ARTÍCULO 29. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 30. ENLACE CON LOS SERVICIOS GENERALES.

ARTÍCULO 31. OBRAS E INFRAESTRUCTURAS A INCORPORAR AL SECTOR.

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

ARTÍCULO 33. CONDICIONES MATERIALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

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

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

ARTÍCULO 36. GENERALIDADES.

ARTÍCULO 37. ORDENANZA DE ZONA RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

ARTÍCULO 38. ORDENANZA DE ZONA RM. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

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

ARTÍCULO 40. ORDENANZA DE ZONA EQ. EQUIPAMIENTO.

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

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

ARTICULO 43. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

1.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

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

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

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

ARTÍCULO 3. VIGENCIA.

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

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

ARTÍCULO 4. EFECTOS.

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

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

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

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

ARTÍCULO 5. MODIFICACIONES DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS.

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

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

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

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

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

G.- Estudio Ambiental Estratégico.

ARTÍCULO 7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

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

ARTÍCULO 8. AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

ARTÍCULO 9. TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN LA MODIFICACION.

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

1.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ARTÍCULO 10. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 12. EDIFICACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

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

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

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

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

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

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

De desarrollo:

-Redacción de Proyecto de Urbanización.

De gestión:

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

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

Compensación.

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

De cesión:

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

ZONA ZV. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.
Red Local [RL.ZV.]

ZONA EQ. EQUIPAMIENTO.
Red Local [RL.EQ.]

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

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

De ejecución:

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

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

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

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

ARTÍCULO 14. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LA MODIFICACION.

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

1.4. DESARROLLO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS.

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

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

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

ARTÍCULO 16. PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO.

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

ARTÍCULO 17. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 19. ESTUDIOS DE DETALLE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 20. ESTUDIO O PROYECTO DE PARCELACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 21. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 22. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN.

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

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

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

3. Determinación del sistema de actuación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 23. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 24. DERECHO A EDIFICAR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 26. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1. Definición.

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

2. Actos sometidos a licencia.

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

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

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

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

3. Régimen general y alcance de las licencias urbanísticas.

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

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

4. Procedimiento.

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

5. Legislación sectorial concurrente.

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

ARTÍCULO 27. DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS.

1. Definición.

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

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

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

2. Actos sometidos a declaración responsable urbanística.

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

3. Contenido y documentación.

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

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

4. Régimen y efectos.

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

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

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

5. Legitimidad de la declaración responsable.

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

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

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

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

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

6. Control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas.

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

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

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

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

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

1.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 29. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

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

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

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

Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

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

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

ARTÍCULO 30. ENLACE CON LOS SERVICIOS GENERALES.

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

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

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

ARTÍCULO 31. OBRAS E INFRAESTRUCTURAS A INCORPORAR AL SECTOR.

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

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

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

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

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

e) Red de distribución de energía eléctrica.

f) Red de alumbrado público.

g) Red de canalización de telecomunicaciones.

h) Red de canalización de gas combustible.

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

j) Centralización de recogida de residuos sólidos urbanos.

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

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

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

ARTÍCULO 33. CONDICIONES MATERIALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

ARTÍCULO 36. GENERALIDADES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 37. ORDENANZA DE ZONA RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

1. Definición y ámbito de aplicación.

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

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

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

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

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

2. Tipologías edificatorias y condiciones de parcelación.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Condiciones de volumen edificable y Ocupación.

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

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

RU.L.01:

Edificabilidad máxima sobre rasante:..... 0,23 m²c/m²s

Ocupación máxima:..... 0,23 m²c/m²s

Altura máxima de la edificación hasta el plano de cubierta: 7,00 metros

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

RU.L.02:

Edificabilidad máxima sobre rasante:..... 0,36 m²c/m²s

Ocupación máxima:..... 0,36 m²c/m²s

Altura máxima de la edificación hasta el plano de cubierta: 7,00 metros

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

RU.L.03:

Edificabilidad máxima sobre rasante:..... 0,56 m²c/m²s

Ocupación máxima:..... 0,40 m²c/m²s

Altura máxima de la edificación hasta el plano de cubierta: 7,00 metros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retranqueos a linderos laterales y de fondo:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Condiciones de uso.

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

- Principal o característico:

Residencial categoría 1ª: Vivienda Unifamiliar.

- Uso obligatorio:

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

- Complementario o permitido:

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

Sanitario: categoría 3. Limitado a consultas de profesionales.

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

6. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

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

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

7. Otras Condiciones.

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

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

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

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

ARTÍCULO 38. ORDENANZA DE ZONA RM. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

1. Definición y ámbito de aplicación.

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

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

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

2. Tipologías edificatorias y condiciones de parcelación.

La tipología de edificación establecida es la siguiente:

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

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

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

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

3. Condiciones de volumen edificable y ocupación.

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

RM.P:

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

Ocupación máxima:..... 1,00 m²c/m²s

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Condiciones de uso.

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

- Principal o característico:

Residencial categoría 2ª: Vivienda Unifamiliar.

- Uso obligatorio:

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

6. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

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

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

1. Definición y ámbito de aplicación.

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

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

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

2. Condiciones de parcelación.

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

3. Condiciones de edificación.

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

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

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

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

4. Condiciones de posición.

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

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

5. Condiciones de uso.

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

- **Uso principal:**

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

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

- Uso obligatorio:

Áreas de juego y recreo para niños y recorridos peatonales en los parques y jardines urbanos.
- Usos complementarios o permitidos:

Comercio, Servicios y Oficinas categoría 6, únicamente permitido kioscos y una unidad en toda la zona.
- Usos prohibidos:

El resto de los usos.

6. Otras condiciones.

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

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

ARTÍCULO 40. ORDENANZA DE ZONA EQ. EQUIPAMIENTO.

1. Definición y ámbito de aplicación.

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

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

2. Tipologías edificatorias y condiciones de parcelación.

Se establecen dos tipos diferenciados territorialmente según su implantación:

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

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

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

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

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

3. Condiciones de volumen edificable y Ocupación.

Para ambos tipos se establecen las siguientes:

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

Ocupación máxima:..... 0,40 m²c/m²s

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

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

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

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

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

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

Para ambos tipos se establecen las siguientes:

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

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

espacio de uso público.

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

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

5. Condiciones de uso.

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

- **Uso principal:**

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

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

- **Uso obligatorio:**

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

- **Usos complementarios o permitidos:**

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

- **Usos prohibidos:**

El resto de los usos.

6. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

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

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

7. Otras Condiciones.

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

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

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

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

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

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

1. Definición y ámbito de aplicación.

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

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

2. Tipología de la edificación y condiciones de parcelación.

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

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

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

3. Condiciones de volumen edificable y Ocupación.

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

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

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

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

4. Condiciones de posición de la edificación.

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

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

5. Condiciones de uso.

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

Usos Prohibidos: Todos los demás.

6. Condiciones estéticas.

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

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

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

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

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

1. Definición y ámbito de aplicación.

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

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

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

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

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

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

2. Tipos.

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

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

3. Condiciones de uso.

- Uso principal:

Red viaria para circulación de vehículos y peatones.

- Uso obligatorio:

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

- Usos complementarios o permitidos:

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

- Usos prohibidos:

El resto de los usos.

4. Condiciones específicas.

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

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

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

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

ARTICULO 43. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

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

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

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

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

4. Infraestructuras

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Protección de la vegetación y Zonas verdes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

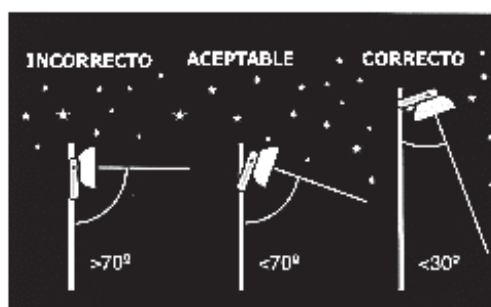
6. Protección del medio urbano

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

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

7. Protección del medio nocturno.

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



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

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

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

9. Vertidos. Destino de los residuos inertes generados.

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

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

Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

10. Respecto al agua de riego

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

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

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

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

11. Contaminación acústica y vibratoria

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

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

las siguientes condiciones:

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

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

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

12. Caracterización de suelos. Medidas a aplicar.

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

13. Calidad hídrica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

suministro de agua potable en la instalación.

14. Condiciones respect de la eficiencia y ahorro energético.

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

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

15. Vigilancia de Plagas Urbanas.

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

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN

ANEXO 2.- GARANTIZACIÓN DE SERVICIOS URBANO

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

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**

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

Fecha: **OCTUBRE, 2024**

ANEXO 3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

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

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**
Redacción: **MANUEL JOSÉ SÁNCHEZ PANTÍN. ARQUITECTO Col.- 13.123 COAM**
Fecha: **OCTUBRE, 2024**

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

3.1. MARCO LEGISLATIVO.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2017 incluye en su artículo 43.b), entre la documentación que ha de formar parte de los instrumentos de planeamiento general, la elaboración de un Estudio de Viabilidad, con el siguiente contenido:

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

La jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS.278/2017 de 17 Feb. 2017, Rec. 1125/2016 y otras) viene asimilando el objeto y contenido de estos estudios o memorias. Por último, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana describe, en su artículo 22, la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, introduciendo los conceptos de rentabilidad y sostenibilidad.

En concreto sobre “la necesidad de todo instrumento de ordenación de las actuaciones de urbanización de incluir en su documentación un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se deberá ponderar, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”

3.2. CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO.

En consecuencia, por todo lo expuesto y de acuerdo con lo señalado tanto por la legislación y la jurisprudencia, procede incorporar a esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares, un Estudio Económico que atienda a los contenidos previstos en los textos legales expuestos.

El contenido del Estudio Económico se desagrega en las siguientes disposiciones:

- Identificación de los sujetos ejecutores, diferenciando los de carácter público y privado.

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

- Evaluación económica de las acciones previstas en la Modificación Puntual de Normas, conteniendo:
 - Previsiones del capital preciso exigido para la ejecución de la actuación o Indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.
 - Identificación de los plazos temporales en que previsiblemente fueran a ejecutarse.
- Justificación de la viabilidad en términos de rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas.
- Justificación de la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado.

La Sentencia del Tribunal Supremo del 14 de marzo de 2017 (rec casación 646/16), expone la Diferencia existente entre los conceptos de Estudio Económico Financiero (EEF), vinculado a la viabilidad económica, y de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), asociada, principalmente, a la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Desde una perspectiva temporal el estudio económico-financiero o de viabilidad económica debe prever «el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma». Sin embargo, el informe de sostenibilidad económica ha de considerar «el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate», por lo que «no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios».

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá soportar menos los ingresos que percibirá por todo concepto derivados de la actuación urbanizadora que se proyecta en la Modificación, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Con ello se pretende evitar que se proyecten desarrollos urbanísticos que sean difíciles de mantener por la Administración Local. La coherencia del planeamiento municipal debe estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como del punto de vista económico.

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

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios soportando al mismo tiempo idéntica presión fiscal, sin perjuicio de que el Ayuntamiento en su autonomía tenga capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

3.3. GESTIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENACIÓN.

La iniciativa para la gestión de la Modificación Puntual es privada, mediante el sistema de compensación. Al tratarse de un planeamiento de iniciativa de desarrollo privada, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de la ordenación pormenorizada que se deduce del mismo, Modificación Puntual de Normas, correrán a cargo de los Propietarios-Promotores del mismo, sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública.

En todo caso, para la Hacienda Local no se deriva carga alguna en fase de implantación.

3.4. DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN.

Ya se ha puesto de manifiesto al hablar del ámbito de ordenación, que la superficie delimitada por éste es de 45.660,39 m².

El carácter del sector es residencial. Su adscripción a usos netamente residenciales unifamiliares se incardina en el marco general actual del territorio en este margen urbano del núcleo de Hoyo de Manzanares.

La desagregación de suelos en el sector es el que se expone en la tabla siguiente, expresando la zonificación que se propone:

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

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 %	

3.5. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

De conformidad con las previsiones legales y reglamentarias corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del sector urbanizable, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único en otro, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

El promotor cederá a la Corporación Municipal, gratuitamente sin cargo alguno, las superficies de Zonas Verdes, Viario y Equipamiento público que prevé la Modificación Puntual de Normas con las obras de urbanización completamente terminadas y satisfará íntegramente dichas obras.

Con base en los presupuestos estimativos y aproximados que se han efectuado para la redacción del Estudio Económico-Financiero de la Modificación Puntual de Normas, se detalla un resumen del mismo que servirá de orientación en su futuro desarrollo a través del necesario y correspondiente Proyecto de Urbanización.

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

RESUMEN DE PRESUPUESTO

MPNNSS Sector 40A

Av. Paloma

Hoyo de Manzanares

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	73.155,18
C02	RED VIARIA.....	490.520,98
C03	ACONDICIONAMIENTO ZONAS PUBLICAS.....	11.804,40
C04	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	110.207,33
C05	RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.....	261.034,10
C06	RED DE ALUMBRADO PUBLICO.....	140.740,51
C07	RED DE ENERGIA ELECTRICA.....	127.804,28
C08	RED DE TELECOMUNICACIONES.....	110.023,93
C09	RED DE GAS.....	117.096,73
C10	SEÑALIZACION.....	8.531,69
C11	CONTROL DE CALIDAD URBANIZACION.....	10.891,37
C12	GESTION DE RESIDUOS.....	55.000,00
C13	SEGURIDAD Y SALUD.....	30.000,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		1.546.810,50
	13,00% Gastos generales.....	201.085,37
	6,00% Beneficio industrial.....	92.808,63
SUMA DE G.G. y B.I.		293.894,00
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		1.840.704,50
	10,00% I.V.A.....	184.070,45
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		2.024.774,95

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de DOS MILLONES VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS con NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS

Hoyo de Manzanares, a Noviembre de 2024.

El promotor

El redactor del proyecto

ARCUM INVESTMENT 2008 SL

Manuel J. Sánchez Pantín

Por lo tanto la Base de licitación es 1.546.810,50 euros, en los que está incluido los gastos correspondientes a los enganches de los diferentes servicios a las redes generales previstas.

Además, el promotor del Sector contribuirá a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales, reforzándolas y ampliándolas cuando sea necesario para compensar la sobrecarga que supone la puesta en uso de los nuevos tramos, de acuerdo con lo establecido en la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido

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

de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Por lo que se refiere al coste del planeamiento y la gestión urbanística, se estiman los siguientes gastos:

- Modificación Puntual de Normas	45.000.- Euros.
- Proyecto de Compensación	25.000.- Euros.
- Proyecto de Urbanización	100.000.- Euros.
- TOTAL COSTE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	170.000.- Euros.

Como se ha dicho en el Plan de Etapas de la Modificación Puntual de Normas, se dispone una previsión de ejecución en una etapa para la ejecución de la urbanización en 36 meses como máximo, pero se permitirá precomercializar las parcelas con anterioridad a la terminación de la ejecución de la urbanización, e incluso la posibilidad de edificar puntualmente de forma simultánea a la urbanización, en las condiciones expuestas en la normativa urbanística de la Modificación Puntual de Normas.

Dicha previsión garantiza la operación urbanística y su terminación en las condiciones prefijadas por el planeamiento, y en este sentido posibilitan la autofinanciación, sin perjuicio de la inversión inicial. En todo caso dicho coste recaerá sobre los titulares patrimoniales de suelo.

Al Ayuntamiento como receptor del aprovechamiento de cesión obligatoria y de las redes públicas no recaerá carga de urbanización alguna.

3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS. ESTUDIO ECONÓMICO.

Una de las cuestiones que determina el RDL7/2015 para justificar en el Informe de Sostenibilidad Económica es la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y de actividad económica.

Las Normas Subsidiarias plantean para el sector un suelo en principio

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

residencial compatible con otros usos. La Modificación Puntual de Normas, aparte de constituir un núcleo residencial, en el marco del propio planeamiento municipal, prevé usos de equipamiento privado que van a contribuir necesariamente a generar empleo en los términos a que se refiere el citado marco legal. Aparte de que en las parcelas siguen siendo compatibles otros usos.

Por lo tanto, la Modificación Puntual de Normas sustancia la necesidad de la generación de empleo, por lo menos en lo que respecta al servicio que prestará el equipamiento privado, totalmente compatible con el uso residencial que caracteriza al sector.

3.7. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA EN LA HACIENDA LOCAL.

GASTOS.

El total de las cesiones de redes públicas, las correspondientes a espacios libres y zonas verdes, serán urbanizadas por cuenta y cargo de los titulares de derechos instituidos en Promotores.

Únicamente el equipamiento público local previsto, sin asignación previa, se ejecutará cuando el Ayuntamiento decida su destino y prevea el correspondiente gasto.

Para el mantenimiento y funcionamiento del sector no se prevén nuevos servicios específicos por parte del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, o de cualquier otra Administración Pública, tan solo será necesaria la ampliación o refuerzo de las prestaciones de servicios ya existentes para atender los nuevos usos y espacios públicos previstos.

Teniendo en cuenta que el presupuesto anual en concepto de mantenimiento y conservación de vías públicas, servicios urbanos, zonas verdes y espacios libres, y recogida de residuos urbanos, supone un coste de más de 6.000.000 de euros para todo el municipio, y que la ampliación del suelo del sector que se considera es del 0,75% se calcula un coste añadido para el ámbito de actuación de alrededor de 45.000 €.

A este coste aproximado habrá que añadir los Gastos Corrientes que se generan con la puesta en marcha de la actuación programada en la Modificación Puntual de Normas, derivados de la mayor actividad municipal (compra de bienes y servicios) y que se corresponden con los siguientes capítulos:

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

- Gastos de Personal.
- Gastos en Bienes y Servicios.
- Transferencias corrientes.

INGRESOS.

Si analizamos los ingresos que conlleva un desarrollo urbanístico como el que se plantea por la modificación de las Normas Subsidiarias, de urbanización y construcción de ciudad, éstos se pueden dividir en dos grupos: El primero se corresponde con la fase de urbanización, edificación y venta de las edificaciones, siendo significativos como ingresos puntuales, y el segundo se corresponde con la fase de vida útil de las edificaciones, en donde los ingresos en esta fase son básicamente permanentes y constantes en el tiempo.

Teniendo en cuenta el carácter de este Informe de Sostenibilidad, al fin perseguido se debe valorar los ingresos correspondientes a las partidas siguientes:

Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
 Impuesto sobre Actividades Económicas.
 Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.
 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
 Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos.
 Participación en los Tributos del Estado.

Se trata de estimar los ingresos anuales para cada año del desarrollo urbanístico en función de la programación considerada.

Y habría que valorar además el ingreso que supondría para la Hacienda Local la enajenación del aprovechamiento de cesión que le sea adjudicado, hoy desconocido.

HIPOTESIS ECONOMICA PARA EL PROXIMO QUINQUENIO.

Para poder dar una valoración numérica más intuitiva se plantean dos hipótesis estimando los ingresos que se podrían obtener en el próximo quinquenio, a partir de los siguientes datos:

Número de viviendas del Sector	81
Superficie construida Residencial	13.321,83 m2
Superficie construida de Equipamiento	316,70 m2
Coste de ejecución de la construcción	1.000 €/m2

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

En el estudio realizado se analizan dos escenarios posibles:

- Favorable.- Considerando que un 50% del total se ejecutará en los próximos cinco años. Es el más posible debido a la gran demanda que existe de vivienda en el municipio.
- Desfavorable.- Considerando que un 30% del total se ejecutará en los próximos cinco años.

50% EJECUTADO EN CINCO AÑOS.

		PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	QUINTO AÑO
Previsión de ejecución	50,00%	30,00%	25,00%	20,00%	15,00%	10,00%
Numero de viviendas	40,5	12,15	10,13	8,10	6,08	4,05
Edificación equipamiento privado	158,35	47,51	39,59	31,67	23,75	15,84
Edificación residencial	6.660,92	1998,28	1665,23	1332,18	999,14	666,09

Aplicando las estimaciones, el reparto de ingresos podría quedar de la siguiente forma:

	PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	QUINTO AÑO
IBI Residencial	12.927,60	23.705,92	32.324,32	38.793,44	43.102,64
IBI Equipamiento privado	299,31	548,73	748,25	897,88	997,67
Vehiculos de Tracción Mecánica	1.822,50	3.342,00	4.557,70	5.469,00	6.076,50
Impuesto Actividades Económicas	387,21	709,87	967,98	1.161,54	1.290,63
Imp. Construcciones y Obras	85.050,00	70.910,00	56.700,00	42.560,00	28.350,00
Tasas Servicios Urbanísticos	26.669,25	22.235,35	17.779,50	13.345,60	8.889,75
Participación en Tributos	1.595,41	1.884,22	2.080,59	2.184,50	2.195,96
TOTAL INGRESOS	128.751,28	123.336,09	115.158,34	104.411,96	90.903,15

Se observa que en los primeros años los valores de los ingresos son mayores, debido sobretodo por las licencias de construcción, sin embargo aunque van disminuyendo, los valores tienden a ir equilibrándose debido a que el resto de los impuestos son acumulativos.

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

30% EJECUTADO EN CINCO AÑOS.

		PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	QUINTO AÑO
Previsión de ejecución	30,00%	30,00%	25,00%	20,00%	15,00%	10,00%
Numero de viviendas	24,3	7,29	6,08	4,86	3,65	2,43
Edificación equipamiento privado	95,01	28,50	23,75	19,00	14,25	9,50
Edificación residencial	3.996,55	1198,97	999,14	799,31	599,48	399,66

Aplicando las mismas estimaciones, el reparto de ingresos queda así:

	PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	QUINTO AÑO
IBI Residencial	7.756,56	14.225,68	19.396,72	23.280,32	25.865,84
IBI Equipamiento privado	179,55	329,18	448,88	538,65	598,56
Vehiculos de Tracción Mecánica	1.093,50	2.005,50	2.734,50	3.282,00	3.646,50
Impuesto Actividades Económicas	232,28	425,84	580,69	696,83	774,33
Imp. Construcciones y Obras	51.030,00	42.560,00	34.020,00	25.550,00	17.010,00
Tasas Servicios Urbanísticos	16.001,55	13.345,60	10.667,70	8.011,75	5.333,85
Participación en Tributos	957,24	1.130,53	1.248,35	1.310,70	1.317,58
TOTAL INGRESOS	77.250,68	74.022,33	69.096,84	62.670,25	54.546,66

3.8. CONCLUSIONES.

Tomando como base las estimaciones calculadas en los cuadros justificativos, se concluye considerando que incluso en el escenario más desfavorable se logra un saldo positivo, contando con un superávit de ingresos.

Hoyo de Manzanares, Octubre de 2024

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN

ANEXO 4.- PLAN DE ETAPAS

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

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**
Redacción: **MANUEL JOSÉ SÁNCHEZ PANTÍN. ARQUITECTO Col.- 13.123 COAM**
Fecha: **OCTUBRE, 2024**

4.1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento, como parte integrante de la Modificación Puntual de Normas del Sector 40A de suelo Urbanizable, en el término municipal de Hoyo de Manzanares, determina básica y fundamentalmente los plazos temporales en que se han de desarrollar las determinaciones de ejecución que prevé para dicho sector, en relación con la ejecución de la urbanización y la implantación de los servicios urbanos y su conexión con el municipio, todo ello en coordinación con las determinaciones propias del planeamiento de rango superior al que se somete.

Los plazos para el desarrollo de la Modificación Puntual de Normas no están establecidos en la Normas Subsidiarias vigentes por lo que es independiente al mismo, no obstante se completa el modelo territorial que se formula en el marco del citado planeamiento de Hoyo de Manzanares.

4.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN. SISTEMA DE ACTUACION.

Entrando a considerar el desarrollo propio del sector a través de las determinaciones, se plantea **una sola unidad de ejecución** para el sector, definida a través de los Planos, en donde se harán efectivos los aprovechamientos de los titulares de suelos y derechos dentro del conjunto de la citada Modificación Puntual.

El sistema de actuación previsto para su desarrollo es el **SISTEMA DE COMPENSACIÓN**.

4.3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO ADMINISTRATIVO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS.

Una vez obtenida la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Normas, se fijan los siguientes plazos para el desarrollo del sector en el que se establece el sistema de compensación:

A) Presentación a tramitación del Expediente

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación y el Proyecto o Anteproyecto de Urbanización, se presentarán a tramitación con la formalización de la iniciativa de desarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se establece el plazo de **seis meses** desde la aprobación definitiva de la

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

presente Modificación Puntual de Normas, como plazo límite de presentación en cualquiera de los casos.

B) Presentación a tramitación de los Proyectos de Urbanización y Compensación.

Tanto el Proyecto de Reparcelación como el Proyecto de Urbanización, si se hubiese presentado Anteproyecto de Urbanización al formalizar la iniciativa, deberá presentarse a tramitación en un plazo no superior a **doce meses** que contará desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Normas en caso contrario.

C) Terminación de las obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos que prevean tanto la Modificación Puntual de Normas como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de **treinta y seis meses** desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrolle la presente Modificación Puntual en el B.O.C.M.

D) Solicitud de recepción provisional de la urbanización.

Se solicitará la recepción de las obras de urbanización y de los servicios urbanísticos del sector en el plazo de **3 meses** contados desde la terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos, y como límite máximo para efectuar dicha solicitud de recepción será el plazo previsto de tres meses sumado al establecido en el apartado anterior.

En cualquier caso, dentro del plazo de tres meses a contar desde la citada solicitud, la Administración procederá a la recepción provisional de las obras de urbanización que se consideren, si las mismas estuvieren ejecutadas de conformidad con el Proyecto correspondiente.

E) Iniciación de la edificación.

En cualquier caso el plazo máximo para comenzar las obras de la edificación, entendiéndose como tal la solicitud de licencia de edificación, correspondiente a los usos lucrativos en el sector adjudicados para los Propietarios-Promotores será de seis (6) meses contados desde la recepción provisional de las obras de urbanización del mismo.

La solicitud de licencia de edificación para la totalidad de los lotes que resulten con aprovechamiento lucrativo y adjudicados a los Propietarios-Promotores del desarrollo del sector, se efectuará en un plazo máximo de ocho (8) años a contar desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

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

No obstante esto anterior, y sin perjuicio de su cumplimiento, una vez adjudicadas las obras de urbanización para su ejecución, y así mismo aprobado el Proyecto de Reparcelación, se podrán solicitar las licencias de obras de edificación simultáneamente a la ejecución de la urbanización y en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 42.2. del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 24 de las Normas Urbanísticas de la presente Modificación Puntual.

4.4. EL DESARROLLO FÍSICO DE LA MODIFICACION. PROGRAMACIÓN EN ETAPAS.

Definido el Sector 40A que se considera como único polígono o unidad de ejecución, a efectos de la aplicación espacial de las condiciones del sistema de actuación, se define sobre el mismo **una única etapa** para cumplir con las previsiones de puesta en servicio de los equipamientos que se han proyectado, a los efectos de la ejecución de la urbanización con una duración total máxima de 36 meses.

El comienzo del cómputo del plazo fijado se establece por la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y se cerrará dicho plazo por el transcurso del mismo, sin perjuicio de las posibles alteraciones que de él se produzcan a través del procedimiento reglado de las modificaciones del planeamiento.

4.4.1 Etapas de desarrollo.

Dentro del marco temporal general de la actuación, el desarrollo del sector se proyecta en una etapa única, que tendrá que estar ejecutada antes del plazo descrito de 36 meses, y comprenderá las obras de urbanización e implantación de los servicios de la totalidad del sector, e incluyendo las conexiones de las redes locales con los sistemas generales municipales, poniendo en servicio los suelos sobre los que se proyecta la localización de las áreas correspondientes a los equipamientos del sector y a los espacios libres y ajardinados proyectados en el mismo.

La ejecución será completa en sí misma y comportará la posibilidad de entrega de la urbanización a la Administración local correspondiente.

4.4.2 Descripción y contenido de la etapa.

Entrando a considerar de forma pormenorizada la etapa única que se prevé para la ejecución de las determinaciones del sector, a continuación se especifican cada una de las circunstancias que concurren en la misma.

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

a) Ámbito territorial:

El ámbito territorial sobre el que se desarrolla esta etapa abarca la totalidad del sector delimitado toda vez que solamente se considera una para la ejecución de las determinaciones que respecto a la urbanización prevé la Modificación Puntual de Normas. Incluye la ejecución de los suelos destinados a viario y la incorporación de los correspondientes servicios que proveerán del mismo a las zonas previstas para las redes locales, generales y supramunicipales de los equipamientos proyectados en el sector.

Por tanto, abarca una extensión superficial de 44.514,16 metros cuadrados.

b) Duración temporal:

Como ya se ha puesto de manifiesto en puntos anteriores, esta etapa se prevé con un momento inicial, marcado con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones de la presente Modificación Puntual de Normas y que habilita para su ejecución material, y con un plazo máximo para su terminación que se proyecta en treinta y seis (36) meses contados en este caso desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En el plazo siguiente de tres meses desde la certificación final de las obras de urbanización se procederá a solicitar por los Promotores, y ante la Administración correspondiente, la recepción de las obras citadas.

Sin perjuicio de la posibilidad de ejecución de la edificación simultánea a la urbanización de los lotes aptos para ello que quedan incluidos dentro del ámbito territorial de la Etapa que se considera, el plazo máximo para iniciar la edificación, o para solicitar la Licencia Municipal de edificación, será de seis meses a contar desde la fecha del acta de recepción provisional de las obras de urbanización citadas.

c) Obras que comprende:

Se prevé en esta Etapa la ejecución de la urbanización total del viario correspondiente y delimitado en su ámbito territorial.

Las obras de urbanización interior se concretarán en las siguientes, sobre las superficies previstas anteriormente:

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

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

- d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales, y vertido.
- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Red de canalización de telecomunicaciones y telefonía (obra civil).
- h) Tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público.

Así mismo, deberán realizarse las obras de enganche de las redes locales con los sistemas o redes infraestructurales generales, en los términos y con las condiciones que en su caso impongan las diferentes Compañías suministradoras, Entidades Gestoras y Administraciones competentes.

d) Previsiones para la puesta en servicio de las dotaciones del sector:

El ámbito y las previsiones de esta etapa única de ejecución prevé la puesta en servicio de la totalidad de suelos adscritos por la Modificación Puntual de Normas a las dotaciones de espacios libres y equipamientos del sector, dando satisfacción y de conformidad con las exigencias legales en este sentido, para que el Ayuntamiento ejecute los equipamientos en el momento que estime oportuno.

4.5. ALTERNATIVAS AL PLAN DE ETAPAS.

En todo caso, y como alternativa, se estima que cualquier nueva solución del Plan de Etapas provocada por la demanda previsible podrá optar por otras alternativas al presente, considerando que siempre tendrán que ejecutarse por los Promotores la urbanización correspondiente a las áreas en donde se concentran los equipamientos locales y las redes viarias principales, y no deberá superarse el plazo máximo de 36 meses para la ejecución total de la urbanización.

Hoyo de Manzanares, Octubre de 2024

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN

ANEXO 5.- INTEGRACION CON EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS SOCIALES

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

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**

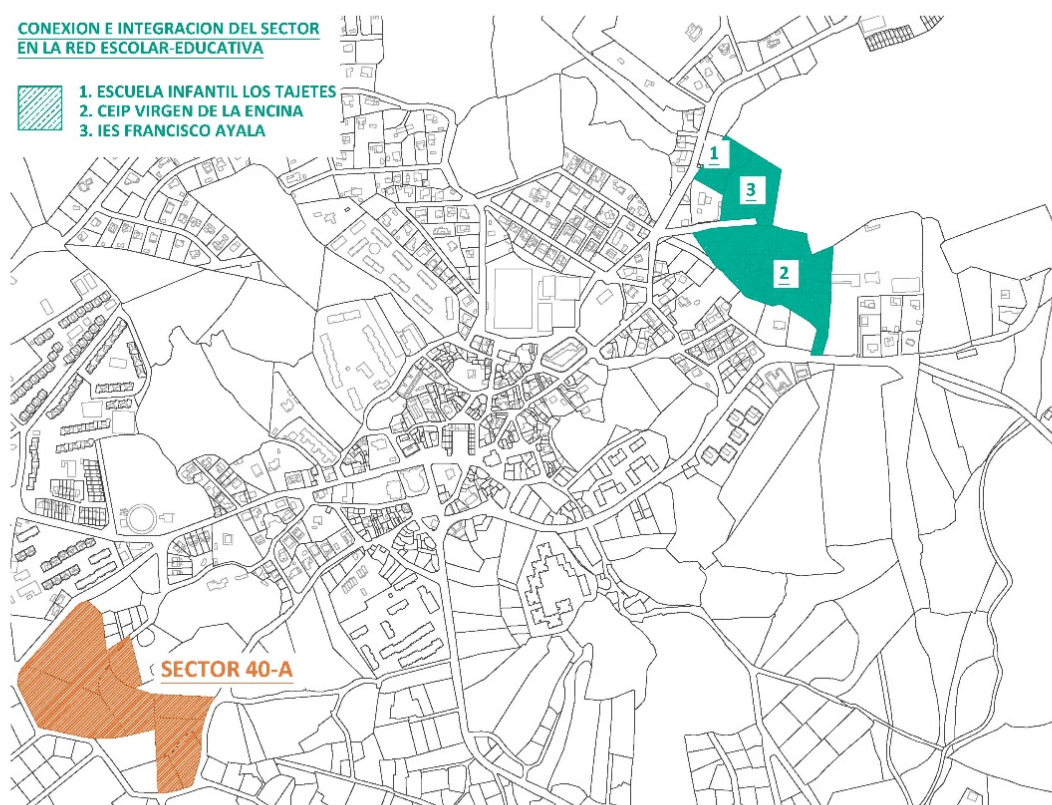
Redacción: **MANUEL JOSÉ SÁNCHEZ PANTÍN. ARQUITECTO Col.- 13.123 COAM**

Fecha: **OCTUBRE, 2024**

5.1. CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DEL SECTOR EN LA RED ESCOLAR- EDUCATIVA.

La red escolar municipal se encuentra concentrada toda ella en la zona noreste del municipio y cuenta con las siguientes instituciones:

- 1. Escuela infantil Los Tajetes, para niños de 0 a 3 años. Se encuentra a 1,4km de distancia.
- 2. Colegio Público Virgen de la encina, que cuenta con educación infantil y primaria para niños de 3 a 12 años. Se encuentra a 1,5 km de distancia.
- 3. Instituto de Educación Secundaria Obligatoria Francisco Ayala para niños de 12 a 16 años. Se encuentra a 1,4km de distancia del sector.



La red educativa supramunicipal, de educación no obligatoria, se encuentra constituida por los siguientes centros:

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

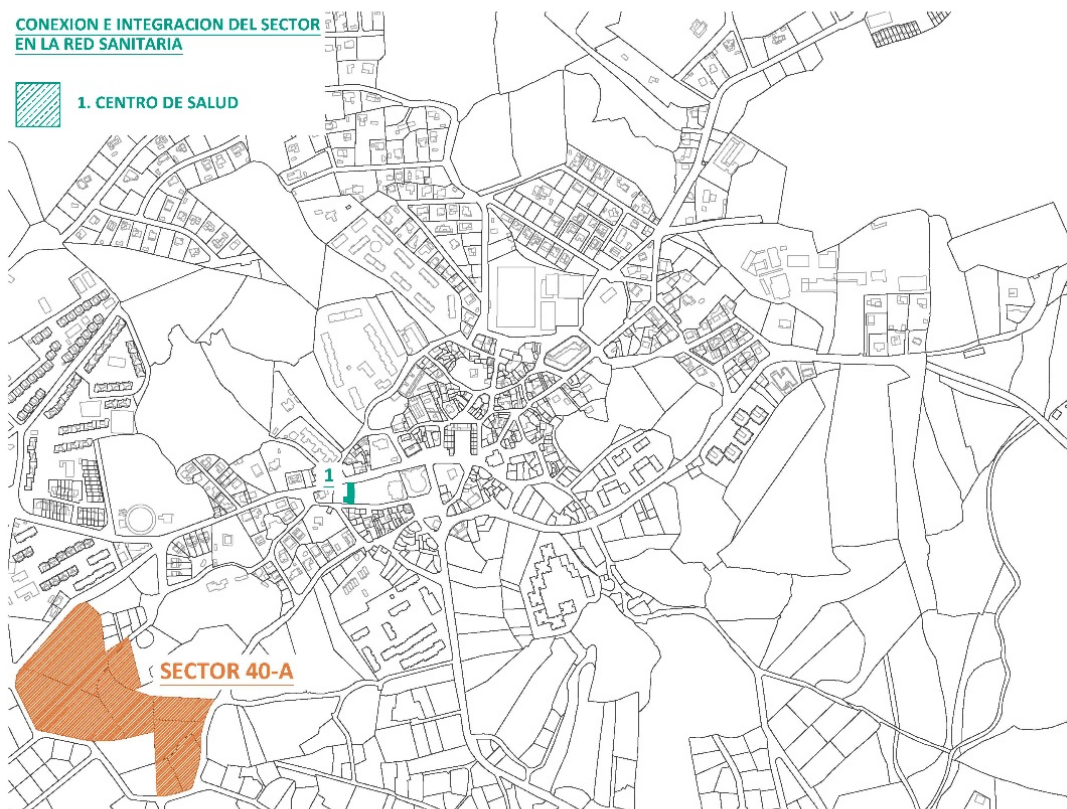
- Instituto Diego Velázquez, que imparte el Bachillerato, ubicado en el municipio colindante de Torreloa. Se encuentra a una distancia de 8km.
- Universidades Públicas de Madrid como la Complutense o Politécnica, ubicadas en el campus de CIU a 33km de distancia del sector; la Universidad Autónoma a 35km de distancia o la Universidad Carlos III del campus de Colmenarejo a 16km; entre otros.

Dado el planteamiento del sector 40A, en el que se prevé la construcción de 45 viviendas independientes y 3 bloques de viviendas con 12 viviendas cada uno, no se considera necesario la ampliación del sistema de equipamiento público educativo del municipio con respecto a la educación primaria y secundaria, ya que no se encuentran saturados. Con respecto a la escuela infantil de 0 a 3 años, se debería considerar la posibilidad de aumentar y reforzar este servicio para dar una mejor cobertura debido a la posibilidad de aumento de nuevas familias jóvenes con hijos menores a 3 años.

5.2. CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DEL SECTOR EN LA RED SANITARIA.

La red sanitaria municipal cuenta con el siguiente servicio:

- Clínica Municipal, ubicada en la plaza de Cervantes, a 500m del sector.



Debido al aumento de viviendas planteado en el sector, y a la densidad de población actual del municipio sería necesario realizar un estudio de las necesidades de atención primaria del municipio para la ampliación del Centro de Salud y dar mayor cobertura a los ciudadanos y en consecuencia dejar de depender del centro de Salud de Torrelodones.

La red sanitaria básica y hospitalaria supramunicipal actual cuenta con los siguientes servicios:

- 1. Centro de Salud, Servicios de Urgencia de Salud, en la Avenida de la Dehesa s/n, Torrelodones a 7,8km de distancia.

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

- 2. Hospital Universitario Puerta de Hierro en C/Joaquín Rodrigo 1, Majadahonda a 25km de distancia con conexión a través de la M-50.
- 3. Hospital Universitario General de Villalba en Carretera M-608 Km41, Collado Villalba a 15.1km de distancia, con conexión desde la A-6.



5.3. CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DEL SECTOR EN LA RED ASISTENCIAL.

La red asistencial municipal cuenta con las siguientes instituciones:

- 1. Servicios sociales – Casa del Médico, ubicado en el centro del municipio a 450m del sector.
- 2. Centro de día de Mayores, ubicado en el centro del municipio también, a 650m de distancia.
- 3. Tanatorio municipal, ubicado junto a los cementerios cristiano y judío, a 1.8km de distancia.
- 4. Cementerio cristiano, ubicado a 1,8km de distancia del sector.
- 5. Cementerio judío, a 1,8km de distancia, y que corresponde a la red de asistencia supramunicipal.

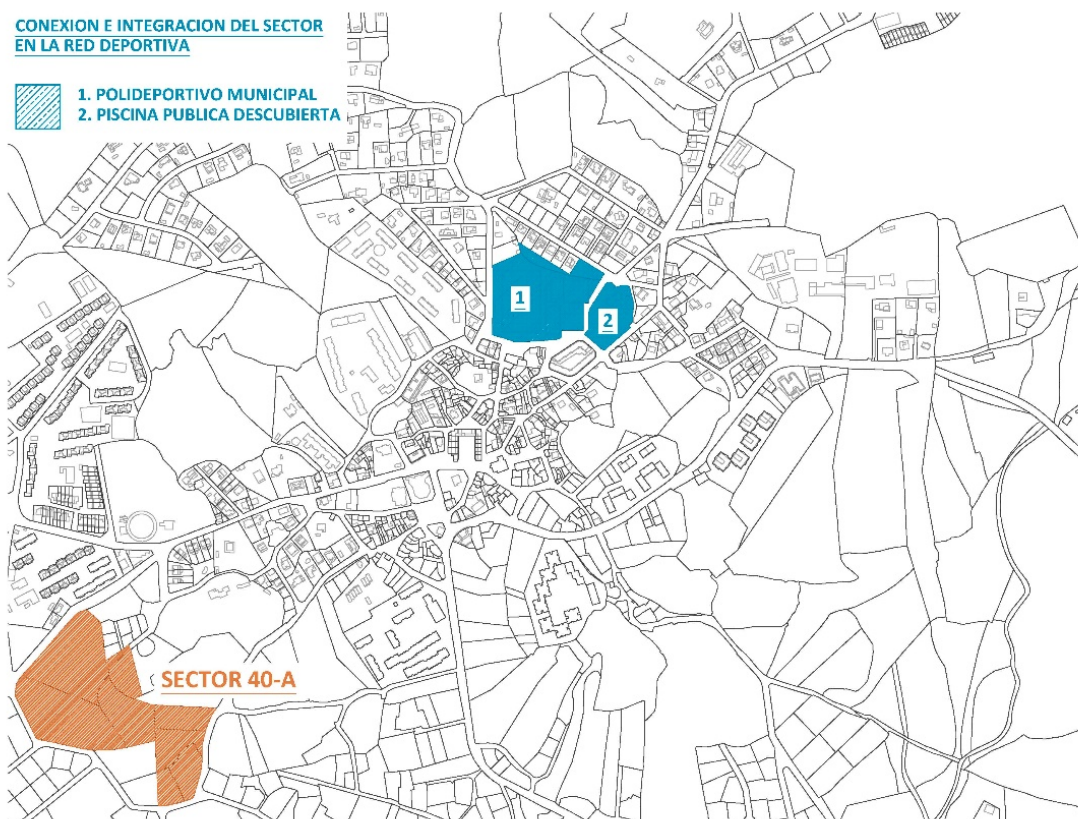


No se considera necesario el aumento de los servicios de la red de asistencia con el desarrollo planteado para el sector.

5.4. CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DEL SECTOR EN LA RED DEPORTIVA.

La red municipal deportiva cuenta con:

- Polideportivo municipal Las Eras sitia a 1km.
- Piscina municipal descubierta a 1km de distancia

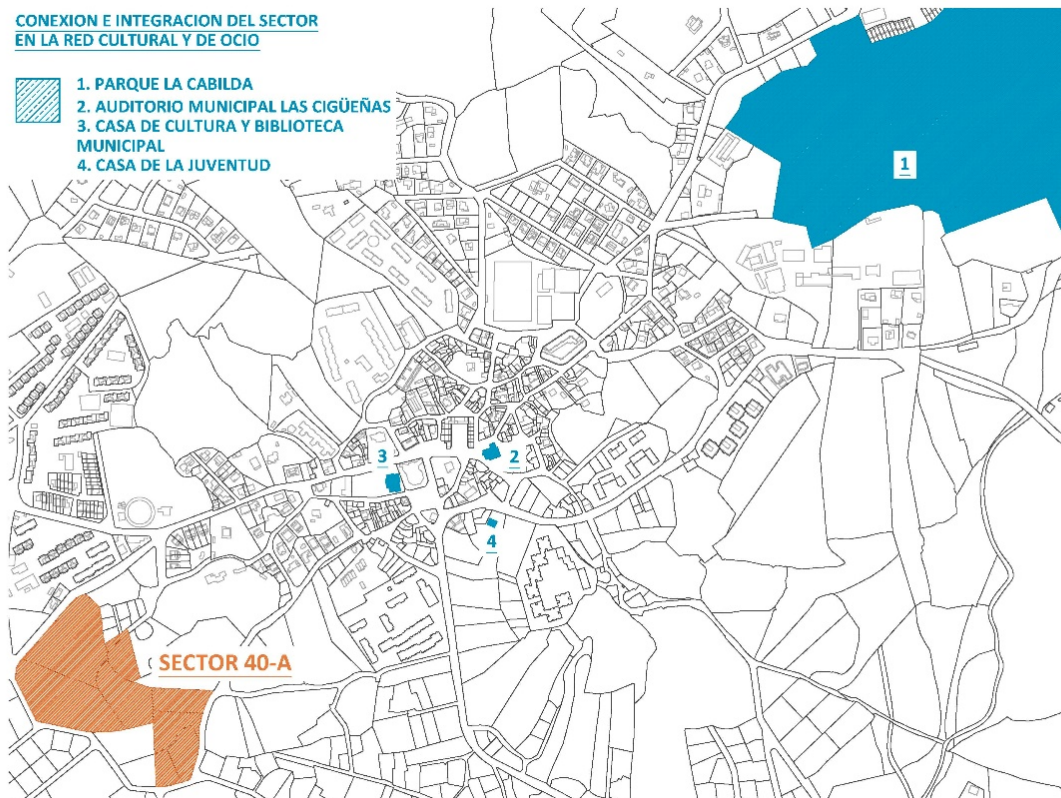


El pasado 2021 el Polideportivo inauguró la ampliación de sus instalaciones contando con más salas y servicios que prestar al municipio, por lo que con el aumento de viviendas propuesto en esta Modificación Puntual de Normas no se considera necesario realizar una nueva ampliación de las instalaciones deportivas.

5.5. CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DEL SECTOR EN LA RED CULTURAL Y DE OCIO

La red municipal cultural y de ocio cuenta con:

- 1. Parque La Cabilda, un entorno natural situado a 1,9km de distancia.
- 2. Auditorio Municipal Las Cigüeñas, en el centro del pueblo a 750m.
- 3. Casa de Cultura y Biblioteca municipal a 550m.
- 4. Casa de la Juventud a 750m de distancia.

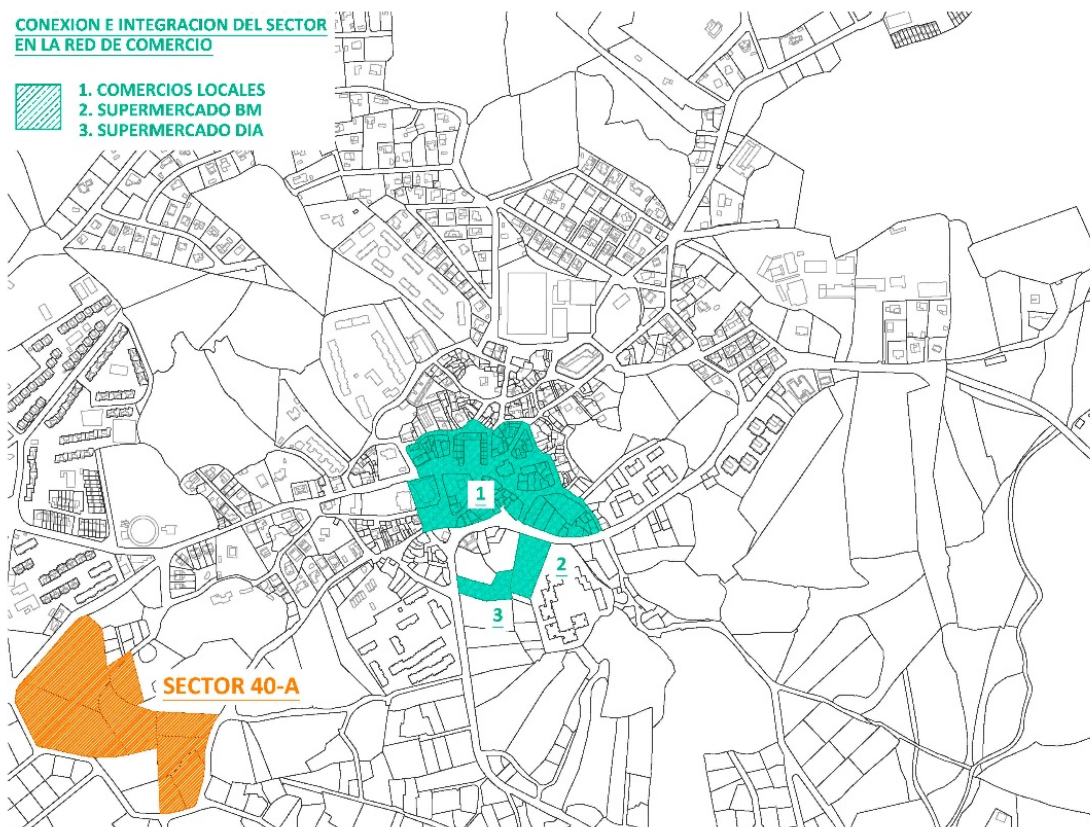


No se considera necesario el aumento de los servicios de la red de asistencia con el desarrollo planteado para el sector.

5.6. CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DEL SECTOR EN LA RED DE COMERCIO LOCAL

La red de comercio local consta de los siguientes establecimientos:

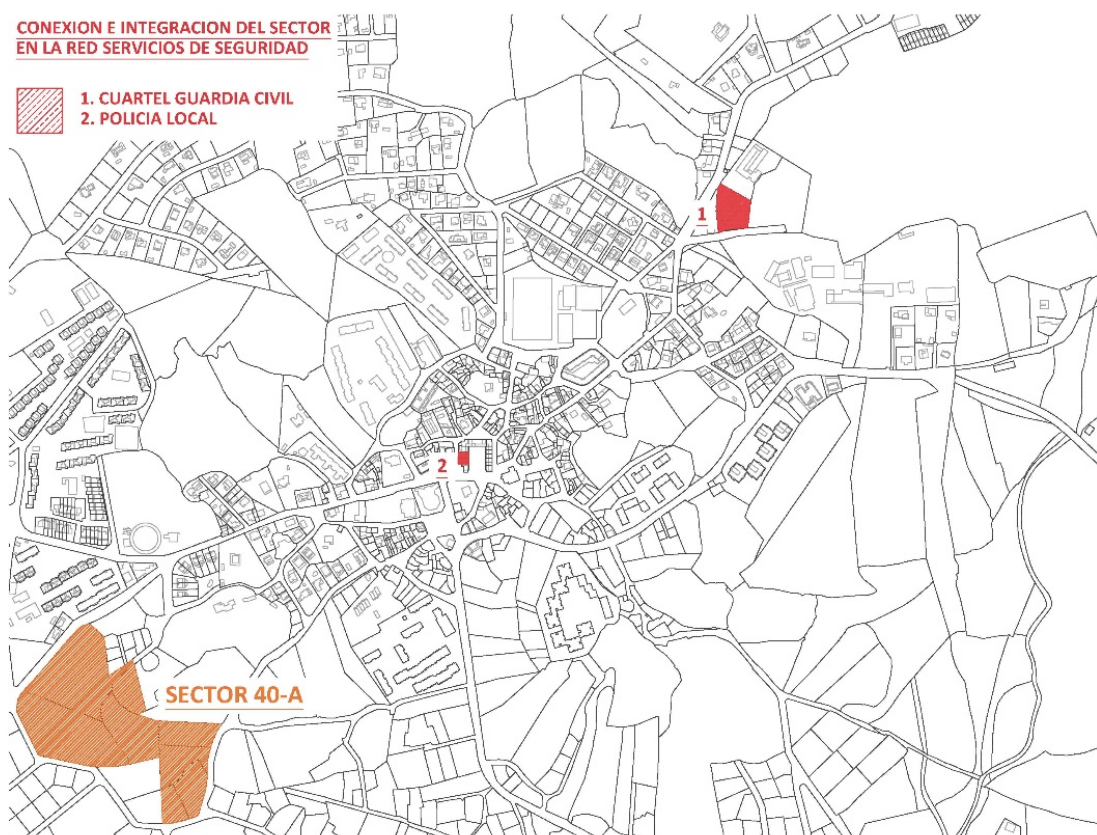
- 1. Comercio local pequeño ubicado y distribuido en el centro urbano a 750m de distancia del sector.
- 2. Supermercado BM que cuenta con parking privado para clientes, a 750m de distancia.
- 3. Supermercado DIA, que también cuenta con parking privado para clientes a 800m de distancia del sector.



5.7. CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DEL SECTOR EN LA RED DE SERVICIOS DE SEGURIDAD

La red de seguridad municipal cuenta con:

- Cuartel de la Guardia Civil, situado a 1,3km de distancia del sector.
- Policía Local de Hoyo de Manzanares a 700m de distancia.



La red de seguridad supramunicipal está formada por:

- Cuartel de la Guardia Civil de Torrelodones en Av. de Torrelodones 9, a 9.2km de distancia del sector
- Parque de Bomberos de Las Rozas, situado en la Ctra. de La coruña Km 21, 800, Las Rozas; a 18km de distancia.

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



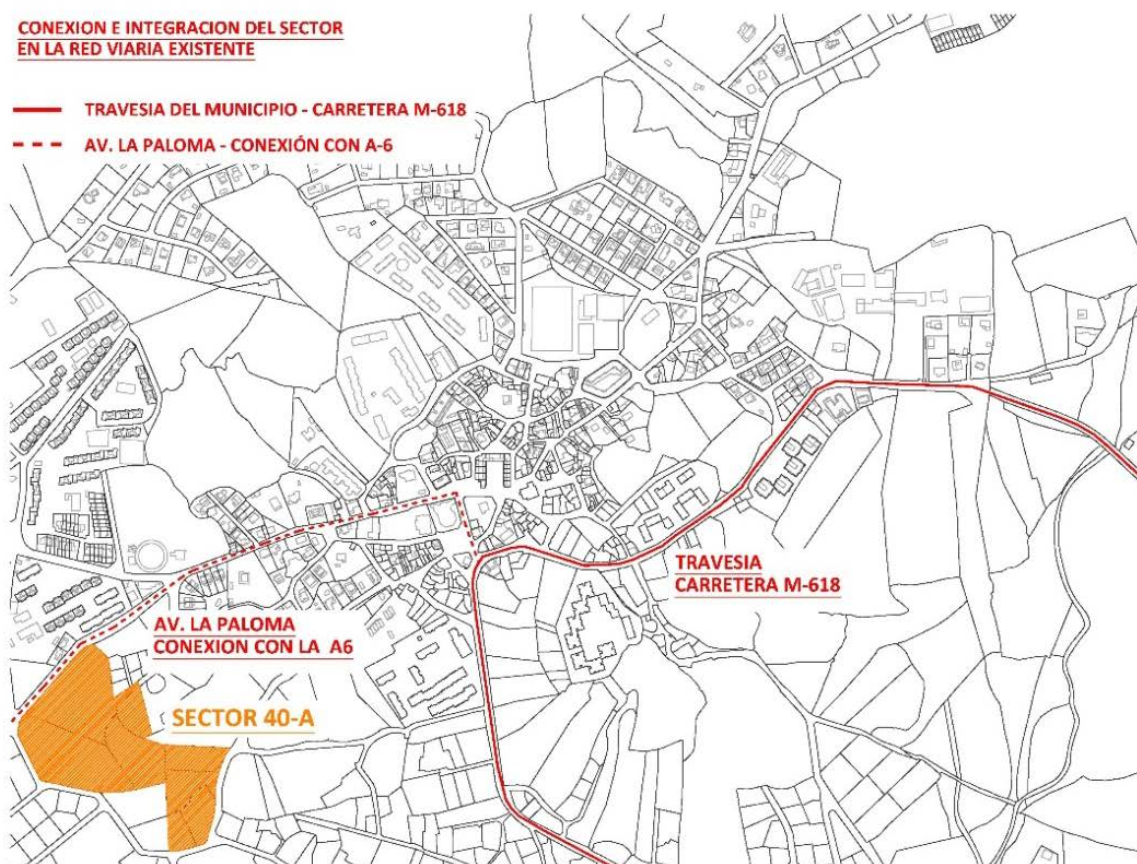
5.8. CONEXIÓN Y ENLACE CON LA RED VIARIA ACTUAL

El sector se encuentra ubicado en la zona sur-oeste del municipio. Tiene dos conexiones principales con la carretera M-618, que conecta Colmenar Viejo y Torrelodones.

El sector se conecta a la carretera principal por un lado, a través de la Av. de los Cantazos y la Calle de La Cruz que desemboca en la travesía a la altura de Av. de Madrid 10; y por otro lado a través de la Avenida de la Paloma y la Calle Ntra. Sra. Del Rosario que desemboca en la travesía a la altura de Av. de Madrid 1.

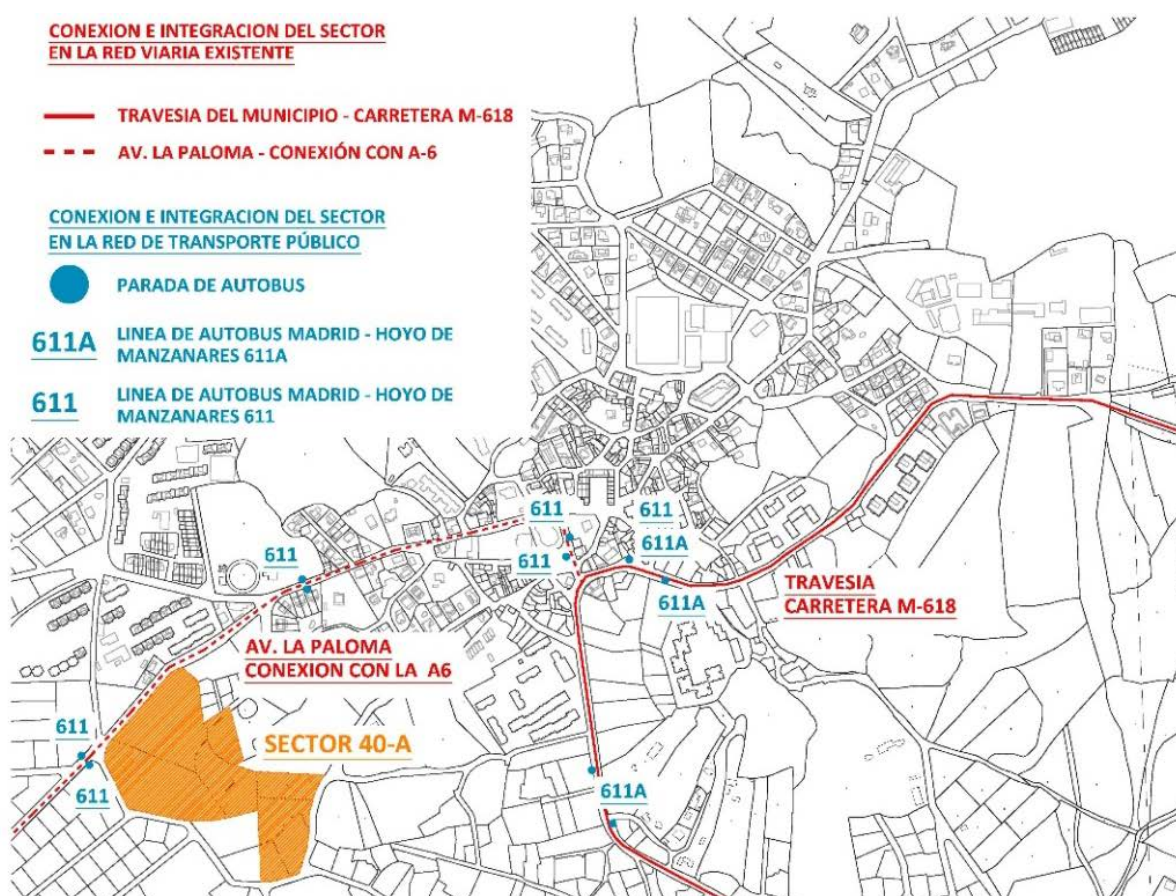
Además la conexión del municipio con la A-6 se establece por dos caminos:

- A través de la M-618, a 7,5km aproximadamente se encuentra el acceso a la A-6 por Torrelodones, el municipio colindante.
- A través de la Av. de la Paloma, y posteriormente la Urb. de La Berzosa, está el otro acceso a la A-6 a 5,3km de distancia.



5.9. CONEXIÓN Y ENLACE CON LA RED TRANSPORTE PÚBLICO

La red de transporte público del municipio cuenta con dos líneas de autobús que conectan Hoyo de Manzanares con la ciudad de Madrid, además de los municipios colindantes. Se detalla a continuación la ubicación de las paradas de autobús con respecto a nuestro sector y de la línea que transcurre por esas paradas:



- Línea 611 – La línea de autobús 611 conecta el municipio con Madrid (Estación de autobuses de Moncloa) a través de la Urbanización La Berzosa. Además realiza varias paradas en Torreldones colonia y Torreldones pueblo. El sector cuenta con una parada de la línea 611 en la Av. de la Paloma a escasos metros de distancia.
- Línea 611A – Esta línea conecta el municipio, también, con la Estación de Autobuses de Moncloa. En este caso la línea discurre por la travesía del



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

municipio, la Urbanización Las Colinas, Torrelodones, y también tiene varias paradas en la vía de servicio de la A-6, a la altura de Las Matas, que cuenta con conexión directa con la Estación de Cercanías de las Matas. Las paradas de estas líneas de autobuses se encuentran en el centro del pueblo y la travesía.

Hoyo de Manzanares, Octubre de 2024

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN

ANEXO 6.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

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

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**
Redacción: **MANUEL JOSÉ SÁNCHEZ PANTÍN. ARQUITECTO Col.- 13.123 COAM**
Fecha: **OCTUBRE, 2024**

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

6.1. INTRODUCCIÓN.

El presente Documento constituye el Estudio Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual de Normas del Sector 40A conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental para poder iniciar el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada que contempla dicho documento legislativo para la redacción de Planes y Programas.

Se establece el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas de la CAM, que establece que los instrumentos de planeamiento se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

En cuanto al seguimiento del procedimiento, corresponde al Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

6.2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION

El objeto de la Modificación Puntual de Normas es el desarrollo del Sector 40A, situado dentro del tejido urbano de Hoyo de Manzanares, al Sur-Oeste del mismo, rodeado en su perímetro por zonas urbanizables y zonas urbanas consolidadas. Suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares (aprobación definitiva 30/07/1985), ajustándose a las determinaciones de la legislación del suelo vigente en la Comunidad de Madrid (LSCM 9/01 con sus sucesivas modificaciones).

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.

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

- Reservar áreas de equipamiento público, como uso complementario, para dar servicio a los residentes de la zona.
- Y Reservar áreas de equipamiento privado que puedan completar al anterior y/o otras opciones de mercado.

6.3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Durante la redacción del presente de la Modificación Puntual de Normas del S-40A, han sido valoradas tres alternativas diferentes, referidas las tres a la edificabilidad bruta del suelo, como valor máximo. Por lo tanto la edificabilidad máxima será la superficie del sector 45.660,39 m² por el coeficiente de edificabilidad máximo que es 0,3 m²c/m²s, que es igual a 13.698,12 m².

6.3.1. 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.



En esta propuesta tendríamos 300 m² edificados por cada parcela de 1.000m², lo que harían 3.600m² construidos (el 60% de la edificabilidad residencial) y

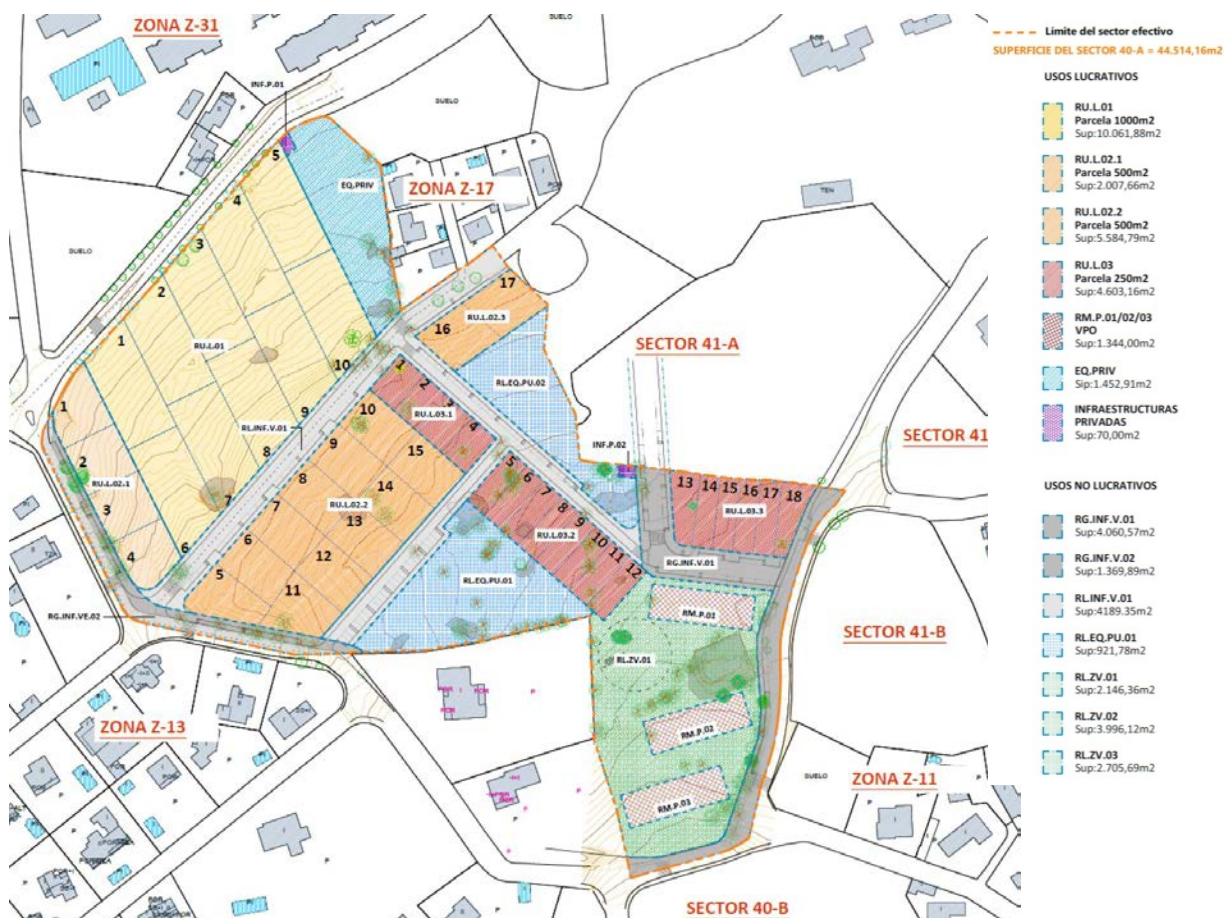
MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

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.

6.3.2. PROPUESTA B.-

Esta es la propuesta elegida. 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. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

PLAN PARCIAL S-40A	CÓDIGO	PARCELA MÍNIMA	SUP EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
Vivienda Libre	RU.L.01	1000	2.515,47	10
	RU.L.02	500	3.416,60	15
	RU.L.03	250	2.761,90	18
	RM.L.	0	0,00	0
Vivienda Protegida	RM.P.	448	4.032,00	36
Equipamiento Privado	EQ. PRIV	1.452,91	581,16	0
Infraestructuras Privadas	INF.P	35,00	35,00	0
TOTAL:			13.342,13	79

PLAN PARCIAL S-40A PROPUESTA											
CUMPLIMIENTO NORMATIVO Art.36											
Sup Sector (m2 S)		44.514,16									
Sup edif (m2 C)		13.354,25									
		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 Tot
Red Supramunicipal		0,00	0,00	0,000%	6.677,12	15,00%	0,00	0,000%	Sí	19.389,76	43,559%
Red General Completa		20m2 S / 100 m2 C	2.670,85	6,000%			5.430,46	12,199%	Sí		
Red Local Completa		30m2 S / 100 m2 C	4.006,27	9,000%			13.959,30	31,359%	Sí		
R.L.	Zonas verdes	15m2 S / 100 m2 C	2.003,14	4,500%			8.848,17	19,877%	Sí		

6.3.3. 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.

Esta alternativa libera mucho más suelo, lo que produce un aumento sustancial de zonas verdes y de equipamiento. Económicamente es mucho más viable, sin embargo, estaríamos en el otro extremo, porque también tendríamos un solo tipo de viviendas, por lo que la oferta sería igual o incluso más pobre que en la alternativa cero.

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

PLAN PARCIAL S-40A VIV. MULTIFAMILIARES	CÓDIGO	PARCELA MÍNIMA	SUP EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
Vivienda Libre	-	1000	0,00	0
	-	500	0,00	0
	-	250	0,00	0
	RM.L.	448	9.310,13	84
Vivienda Protegida	RM.P.	448	4.032,00	36
Equipamiento Privado	-	0,00	0,00	0
TOTAL:			13.342,13	120

En cesiones estaríamos en unos niveles extremadamente altos, pero limitaríamos excesivamente la riqueza social.



Plano 17.3.- Propuesta de bloques multifamiliares con equipamientos.

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

PLAN PARCIAL S-40A VIV. MULTIFAMILIARES											
CUMPLIMIENTO NORMATIVO Art.36											
Sup Sector (m2 S)		44.514,16									
Sup edif (m2 C)		13.354,25									
		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%	6.677,12	15,00%	0,00	0,000%	Sí	40.034,16	89,936%
Red General Completa		20m2 S / 100 m2 C	2.670,85	6,000%			18.082,76	40,622%	Sí		
Red Local Completa		30m2 S / 100 m2 C	4.006,27	9,000%			21.951,40	49,313%	Sí		
R.L.	Zonas verdes	15m2 S / 100 m2 C	2.003,14	4,500%			14.938,00	33,558%	Sí		

6.4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS

6.4.1. Fases de Tramitación

El procedimiento de tramitación para la aprobación de la Modificación Puntual de Normas conlleva la tramitación conjunta del procedimiento ambiental y del urbanístico, que se establecen como procedimientos diferenciados pero complementarios.

6.4.2. Tramitación urbanística

La tramitación urbanística se establece en concordancia con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que en su artículo 47.3, relativo al procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales, remite al procedimiento contemplado para los Planes Generales, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en dicho artículo. En este sentido, la Ley del Suelo de la CAM establece el procedimiento para la tramitación de la aprobación de los Planes Generales y sus modificaciones y revisiones en el artículo 57, de la citada Ley.

6.4.3. Tramitación ambiental

La Evaluación Ambiental Estratégica es un proceso relativamente complejo que involucra a tres agentes principalmente, a saber: al propio **órgano promotor** de la Modificación Puntual (en adelante, MP) del sector 40A, el **órgano sustantivo**, que

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

constituye órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar la citada MP (en cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera en su punto 2 de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas de la CAM corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor), y al **órgano ambiental** competente, que lo tramita y evalúa (Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM). El procedimiento cuenta, además, con un trámite de consultas que incorpora un procedimiento de información pública en el que se atienden las alegaciones e informes de las administraciones públicas, las asociaciones de distinta naturaleza o los particulares.

La evaluación ambiental debe realizarse durante el periodo de redacción y tramitación de la MP y completarse necesariamente antes de que sea aprobado definitivamente, constituyendo un trámite de carácter vinculante.

De manera específica, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada implica las siguientes fases, según lo contenido en la Sección 2ª del Capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

1. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada:

El órgano promotor presentará al órgano sustantivo la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, junto con el documento ambiental estratégico y el borrador de la MP, constituido este último por el documento de aprobación inicial de la MP.

El contenido del documento ambiental estratégico albergará la información contemplada en el artículo 29 de la Ley:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible,

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

corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Una vez realizadas las comprobaciones pertinentes, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

2. Consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas

El órgano ambiental, una vez recibida la documentación inicial descrita antes, identificará a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado, a las que remitirá dicha documentación para que remitan las sugerencias y observaciones que consideren oportunas, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.

3. Informe Ambiental Estratégico:

El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos por la Ley para determinar si una MP debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria -y que se justifican en el apartado 8 del presente Documento Ambiental Estratégico-, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

- a) La MP debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas.
- b) La MP no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

4. Publicidad de la adopción o aprobación del Plan

En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación de la MP, el órgano

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

sustantivo lo remitirá para su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

6.5. CARACTERIZACION DE LA SITUACION DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS EN EL AMBITO TERRITORIAL AFECTADO

6.5.1. Clima

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.

6.5.2. Calidad del Aire

En el término municipal de Hoyo de Manzanares existen diferentes fuentes emisoras de contaminantes atmosféricos, que pueden ser agrupadas en fuentes móviles (vehículos) o fijas (calefacciones, plantas industriales, etc.). Para su control, la Comunidad de Madrid cuenta con una Red de Control de la Calidad del Aire que, aunque no cuenta con estación propia en el municipio de Hoyo de Manzanares, cuenta con una en los municipios limítrofes de Collado Villalba y Colmenar Viejo en los que la calidad media del aire es razonablemente buena según los informes de datos mensuales de los últimos años.

De dichos datos se realizan informes de evaluación de la calidad del aire con respecto a la normativa de aplicación para cada contaminante, con distinta periodicidad y en los que no se han superado los niveles legislados para cada uno de los contaminantes.

Por lo tanto, de los datos obtenidos por la Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid podemos concluir que la calidad atmosférica de la zona de estudio es aceptable.

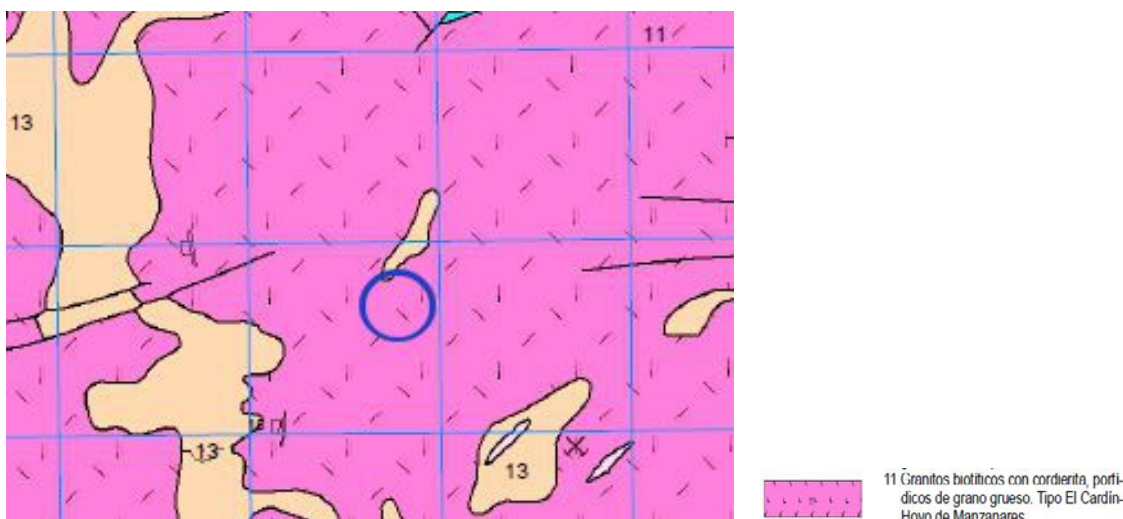
6.5.3. Geología y Geomorfología

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,

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

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:



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 fisico-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

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

fundamentales. Los minerales accesorios que pueden encontrarse son el anfíbol, allanita, apatito y circón.

6.5.4. Edafología

En la zona de Hoyo de Manzanares, debido al componente principal (granito) y al tipo de clima (subhúmedo), los suelos tienen las siguientes características: Permeabilidad en superficie, pero se convierten en impermeables cuando, a poca profundidad, aparece la roca madre.

Suelos ácidos, con un pH que suele ser mayor de 5,5 y por tanto de escasa fertilidad.

En Hoyo de Manzanares se pueden diferenciar los siguientes tipos de suelos:

- Leptosoles o suelos muy poco evolucionados. Los encontramos principalmente en la zona de rampa. Son suelos con poca profundidad recubiertos por vegetación en la que su porte no pasa de matorral. Están limitados por roca dura y tienen un pH de los más elevados de la zona (6,5).
- Cambisoles o suelos pardos ácidos. Son suelos más evolucionados que los anteriores, existe arbolado más o menos denso. Son suelos permeables, muestran una coloración parda característica. Menos ácidos que los leptosoles (pH 5,8).
- Regosoles o suelos poco evolucionados, o suelo coluvial sin desarrollo genético. Coluvios de más de 100 cm. De profundidad. La textura es media y la permeabilidad rápida. Siguen siendo ácidos (no sobrepasando casi nunca 5,6 de pH).

6.5.5. Hidrología e Hidrogeología

Los dos únicos cauces con carácter permanente que surcan la superficie del término municipal son los arroyos del Trofa y el Manina. Existen muchos arroyos en la parte Sur Oriental, aunque la mayoría de carácter intermitente.

Sin embargo el sector que nos ocupa no está atravesado por ningún cauce de agua, ni permanente ni estacionario.

6.5.6. Medio Biótico

En relación con la vegetación, Hoyo de Manzanares puede considerarse incluido en dos pisos bioclimáticos: el piso mesomediterráneo, hasta los 1.100 metros, donde la vegetación climática es el encinar y/o enebro y el piso supramediterráneo de 1.000 a 1.402 metros, donde la vegetación potencial es el encinar y en la parte superior el robledal.

Analizando las distintas formaciones vegetales que existen en el municipio debemos destacar:

- Los encinares (*Quercus ilex* subsp. *Ballota*), son las formaciones más extendidas del municipio, encontrándose en cotas entre 690-1402 m. de altitud. Se distinguen cuatro tipos de encinares diferentes a lo largo de todo el territorio de Hoyo dependiendo de la especie que lo acompañe: Encinar-alcornocal, Encinar-enebral, Encinar-pastizal y Encinar-jaral.

- Los enebrales (*Juniperus oxycedrus*) son, tras los encinares, los más abundantes.

- Los Fresnos (*Fraxinus ornus*).

- Los alcornos (*Quercus suber*).

- El rebollar (*Quercus pirenaica*).

- Los Pinos, las Jaras, los Chopos, los Sauces y los Juncos son otras especies a destacar.

En el sector, 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.

La fauna es uno de los factores clave para lograr una visión más completa de las condiciones y el valor de un área natural.

Entre los mamíferos más representativos se encuentran el jabalí, el conejo, el zorro y, en menor medida, el ciervo, el gamo, los erizos, el lirón careto, las comadrejas, las garduñas, los ratones de campo, las ardillas y el gato montés.

La avifauna más característica está formada por aves rapaces como el águila imperial, el águila calzada, el milano real, el ratonero, el cernícalo vulgar y el buitre leonado. Entre las nocturnas destacan la lechuza, el búho real y el autillo. Otras especies comunes son las cigüeñas negras, las palomas torcaces, las urracas, los carboneros comunes, los gorriones domésticos, los pinzones vulgares, las golondrinas y las perdices rojas.

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

En el PRCAM están representados un 56,52 % de los anfibios y un 59,46 % de los reptiles peninsulares, de los cuales nada menos que 12 son endemismos ibéricos. Además Hoyo de Manzanares es una zona particularmente rica en anfibios por las numerosas charcas temporales que se forman al pie de la sierra.

El sector, al estar inmerso en la trama urbana del municipio y no tener humedales, solo alberga pequeños mamíferos relativamente acostumbrados a la presencia humana.

6.5.7. Afecciones Ambientales

Espacios Protegidos.- El ámbito carece de la presencia de ningún espacio protegido.

Montes de Utilidad Pública.- El ámbito del sector tampoco cuenta con la presencia de ningún Monte de Utilidad Pública.

Hábitats de Interés Comunitario.- No se identifica ningún hábitat de interés comunitario.

Vías Pecuarias.- El ámbito carece de vías pecuarias.

6.5.8. Riesgos

No existen riesgos de erosión, ni de incendios forestales, ni posibles avenidas de inundación en el sector S-40A.

6.5.9. Patrimonio

Dentro del sector no existe ningún elemento catalogado para la protección del patrimonio histórico-artístico del municipio, así como tampoco se encuentran Bienes Inmuebles de Interés Cultural o con expediente incoado a tal fin, ni Bienes Inmuebles incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid.

6.5.10. Medio Socioeconómico

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

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

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.



Hoyo de Manzanares es un municipio eminentemente residencial, el mercado de trabajo es muy bajo con respecto a los demás municipios de la Comunidad de Madrid, contando con 309 afiliados a la Seguridad Social por cada mil habitantes, lo que comparados con los 519 de la zona o los 532 de la Comunidad representa un índice a tener en cuenta.

El sector Servicios acapara la mayoría del mercado de trabajo, siendo el Comercio y la Hostelería el más representativo.

6.6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Uno de los cometidos esenciales de la evaluación ambiental estratégica es el estimar las posibles consecuencias que la implementación del instrumento de planeamiento tendrá sobre los diferentes factores del medio, así como aportar las medidas correctoras tendentes a minimizar los efectos de signo negativo. En este

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

caso estos efectos son mínimos al producirse un reordenamiento en el espacio de los mismos usos y volumen edificable, con la mejora de la localización de las zonas verdes y equipamientos.

Siguiendo la metodología propuesta por D. Gómez Orea¹, la identificación de los efectos ambientales se analiza desde dos perspectivas:

- **Desde el punto de vista de la asignación de usos del suelo.** Se analiza cómo afectarán los nuevos usos a las zonas ambientalmente más valiosas o con mayor riesgo. En este sentido, se trata de un espacio urbano en el que, pese a no haberse desarrollado las edificaciones y todas las dotaciones previstas, se encuentra ya transformado, por lo que se estima que no existen zonas ambientalmente sensibles ni con riesgo en la parcela de estudio, no considerando la presencia de efectos ambientales desde este punto de vista.
- **Desde el punto de vista de la ejecución del desarrollo contemplado en el plan.** Se identifican y valoran los efectos ambientales derivados de la fase de obras y de desarrollo o explotación de las actividades asociadas a los nuevos usos del territorio. Las principales acciones en las que finalmente se materializa el planeamiento urbanístico potencialmente generadoras de efectos son:
 - Fase de obras:
 - Demolición de edificaciones existentes
 - Ocupación del suelo
 - Movimiento de tierras
 - Circulación y presencia de maquinaria
 - Actividad de la obra y generación de residuos
 - Fase de explotación:
 - Presencia de las nuevas edificaciones, infraestructuras y usos del suelo
 - Incremento de la circulación de vehículos
 - Incremento del consumo de recursos (agua, gas, electricidad, etc.)
 - Incremento en la producción de residuos y de volumen de aguas residuales.

6.6.1. Efectos en la calidad del aire y el clima

En relación con la contaminación atmosférica, se prevé un incremento en la concentración de contaminantes atmosféricos (fundamentalmente partículas en suspensión) en el ámbito cuando se produzcan las intervenciones asociadas a la fase de construcción de las propuestas que integran la ordenación de la parcela, debido fundamentalmente a los trabajos de la maquinaria y los movimientos de tierra.

Por otro lado, la puesta en funcionamiento de este ámbito del Sector 40A

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

producirá un incremento de la movilidad y del tránsito de vehículos, así como en el consumo energético asociado a su explotación, suponiendo un incremento en la emisión de contaminantes atmosféricos (NOx, HCs, COx, O3 y partículas en suspensión) que, a su vez, se relaciona con los efectos de contribución al cambio climático y de reducción de la calidad del aire.

Por este motivo, se aborda un estudio de la contaminación atmosférica, en el que se estiman las contribuciones a partir de los principales focos de emisión:

- Foco debido al movimiento de tierras. Debido a las características de la actuación y del terreno, no se esperan voladuras de consideración que puedan levantar masas importantes de partículas a la atmósfera (no existirá una modificación altimétrica relevante), ni un gran volumen de maquinaria en la zona. Para el cálculo se asume un factor de 0,05 Kg de partículas en suspensión totales por tonelada de material movilizado.
- Foco debido al aumento de tráfico: se estima un incremento de entorno al 16% de vehículos, lo que se traduce en un aumento de emisiones de CO del 3%, lo cual se considera asumible a efectos de incidencia por contaminación atmosférica.

6.6.2. Efectos sobre el ruido

En la fase de obras, el incremento de los niveles sonoros hasta valores por encima de los límites permitidos tendrá un carácter temporal y podrán ser minimizados mediante la aplicación de las medidas correctoras oportunas. El tránsito de maquinaria pesada, el tráfico rodado de camiones para transporte, carga y descarga de materiales, las caídas de escombros en el derribo o las voladuras producirán un incremento generalizado de los valores actuales.

La puesta en funcionamiento de los futuros desarrollos urbanísticos supondrá la aparición de nuevas fuentes sonoras, principalmente por la aparición de nuevas actividades y la circulación de los vehículos en el ámbito de estudio. Con idea de adecuar las condiciones acústicas del área de ordenación a la normativa de ruidos, se abordan varios estudios y mediciones acústicas, identificándose la Avenida de la Paloma como el foco de ruido más importante, pero definida como “tolerablemente ruidosa” (esto es, con valores $\leq 65\text{dB A}$ durante el día y $\leq 55\text{dB A}$ durante la noche, expresados en LAeq).

6.6.3. Efectos sobre el ruido

Debido a las cualidades naturales del terreno, se identifican los siguientes efectos:

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.**a) Contaminación de las aguas subterráneas**

El desarrollo del citado ámbito puede provocar efectos significativos sobre la calidad de las aguas:

- En la fase de obras, la contaminación de las aguas podría producirse por vertidos accidentales (lubricantes de la propia maquinaria, pérdidas de combustible, materiales asfálticos...).
- En la fase de explotación, los principales contaminantes son los derivados de la deposición de las emisiones atmosféricas, de los posibles vertidos accidentales, así como los productos empleados en conservación y jardinería (herbicidas, pesticidas, sales...). Estos elementos pasan a la solución del suelo y posteriormente a las aguas freáticas mediante los procesos de infiltración, pudiendo llegar a afectar a los acuíferos.

Considerando la permeabilidad media del sustrato en la zona de estudio, la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos debe estimarse también como media.

b) Alteración de la escorrentía y de los procesos erosión-sedimentación

En la fase de obras el movimiento de maquinaria, del personal y las actividades que tienen que ver con la propia construcción (como movimiento de tierras, acarreo de materiales y otro tipo de actividades), incidirán en la alteración de la escorrentía, además de aumentar las posibilidades de erosión laminar o compactación, reduciendo las condiciones de infiltración y provocando el estancamiento de aguas.

La denudación de los suelos en las etapas de preparación del terreno para la construcción, reduce la intercepción y retención de la lluvia provocando mayor tendencia a la escorrentía.

c) Disminución de la tasa de recarga de los acuíferos

La compactación e impermeabilización del suelo durante la fase de obras pueden afectar a los procesos de recarga de los acuíferos. En fase de explotación, la edificación y el sellado del suelo pueden obstaculizar gravemente el drenaje de las aguas de lluvia y escorrentía, modificando la tasa de recarga de los acuíferos.

6.6.4. Efectos sobre la geomorfología y el suelo

La incidencia negativa del cambio de uso de la parcela sobre los suelos y la geomorfología local ha de considerarse reseñable, por los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la zona de intervención, a pesar de que el ámbito de intervención presenta condiciones topográficas que no hacen prever voladuras de

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

consideración.

En las fases de obras y explotación tendrán lugar una serie de efectos significativos sobre el medio ambiente cuyo impacto es minimizable aplicando las medidas de prevención y correctoras oportunas que se describen en el apartado correspondiente.

a) *Alteración de la geomorfología local*

Los movimientos de tierras y explanaciones necesarias para el desarrollo del proyecto producirán durante la fase de obras una alteración de la geomorfología actual del ámbito. La localización sobre un terreno de topografía llana no conllevará un riesgo por movimientos de ladera.

b) *Ocupación del suelo*

En la fase de obras el impacto se produce por la ocupación del terreno por parte de todas las estructuras vinculadas a la obra: viales, trazados para el paso de maquinaria, zona de deposición de materiales, instalaciones provisionales, etc. En la fase de explotación el ámbito se ocupará por calles y edificaciones, quedando excluidas las zonas verdes.

La ocupación del suelo se relaciona directamente con los efectos sobre la hidrología subterránea ya señalados.

c) *Compactación del suelo*

El impacto se identifica durante la fase de obras, debido, fundamentalmente, a la circulación de vehículos y maquinaria pesada. Las instalaciones provisionales también suelen contribuir a la compactación del sustrato edáfico. La compactación del suelo produce un aumento en su densidad aparente, aumenta su resistencia mecánica, destruye y debilita su estructuración. Todo esto hace disminuir la porosidad total y la macroporosidad (porosidad de aireación) del suelo. No obstante, al tratarse de un suelo previamente alterado este efecto se considera muy poco relevante.

d) *Contaminación del suelo*

Durante la ejecución de las obras se generarán una serie de residuos que será necesario gestionar correctamente a fin de evitar la contaminación del suelo, entre los que se podrían citar:

- Residuos sólidos de tipo RSU.
- Pinturas, baterías y residuos de alto poder contaminador.
- Residuos de limpieza de las hormigoneras.

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

- Aceites y residuos del mantenimiento de la maquinaria.

Durante la fase de explotación, la contaminación puede proceder de productos empleados en las labores de conservación y mantenimiento de las zonas ajardinadas (utilización de herbicidas, pesticidas, sales, etc.), o de cualquier vertido accidental que se produzca. De igual manera, un incorrecto tratamiento de los residuos generados en el desarrollo de las actividades previstas podría llegar a afectar al estado de conservación de los suelos.

6.6.5. Efectos sobre la vegetación

Uno de los primeros trabajos preparatorios en fase de obra es el desbroce de la vegetación. De este modo, se verán afectados los ejemplares vinculados al biotopo de pastizal y matorral, así como los escasos ejemplares arbóreos afectados por los viales.

6.6.6. Efectos sobre la fauna

a) Reducción de la superficie de biotopos e incremento de la diversidad de los mismos

El actual desarrollo del sector provocará a medio plazo la disminución de la superficie de biotopos faunísticos, viéndose la fauna obligada a migrar a las zonas próximas, donde concurren condiciones similares a las de su hábitat original. No obstante, las propuestas para los nuevos espacios verdes que contempla el proyecto, junto con las medidas correctoras incorporadas en el presente Documento Ambiental Estratégico, minimizan la incidencia de la urbanización sobre los biotopos faunísticos.

b) Perturbación de la fauna

En cualquier caso, se producen otros efectos sobre la fauna vinculados a la perturbación ligada a la fase de obras y a la presencia humana en la fase de explotación, que puede afectar en mayor medida a las aves y los mamíferos característicos del ámbito y de los propios de los espacios verdes urbanos.

Los efectos más relevantes, tanto en la fase de obra como de explotación, que actúan sobre la fauna son los siguientes:

- Incremento de los niveles de contaminantes
- Cambios en la estructura vegetal (las variaciones en las comunidades vegetales comportan cambios en la fauna que las coloniza)

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

- Ruido y vibraciones: a pesar de que este impacto suele asociarse más con la fase de obras, también tiene una incidencia importante durante la fase de funcionamiento.
- Iluminación: altera y perturba a las especies, produciendo su alejamiento de esas zonas o el efecto contrario (atracción), incrementando el riesgo de atropello o de desorientación.

Creación de nuevos hábitats: los márgenes de viario, los drenajes, los jardines, los edificios, etc., pueden constituir nuevos hábitat para la fauna.

6.6.7. Consumo de recursos naturales

El desarrollo del sector no supone afección significativa a la capacidad de abastecimiento hídrico municipal, a la espera del informe del Canal de Isabel II que constata dicha afirmación.

6.6.8. Generación de residuos

El desarrollo del ámbito objeto de evaluación supondrá un incremento en la generación de residuos, tanto en la fase de obras como en la fase de explotación, si bien no se produce incremento alguno respecto la ordenación ya contemplada en el planeamiento.

En la fase de obras, la generación de residuos se relaciona con:

- a) La demolición de los edificios existentes.
- b) La demolición del viario y de las infraestructuras urbanas existentes.
- c) La construcción de la nueva urbanización.
- d) La construcción de los nuevos edificios.

Los residuos generados durante esta fase de obras, se relacionan fundamentalmente con los llamados Residuos de Construcción y Demolición (RCD), que se clasifican en dos tipos:

- RCD de Nivel I: excedente de la excavación y de los movimientos de tierra de las obras cuando los mismos están constituidos por tierras y materiales pétreos no contaminados.
- RCD Nivel II: generados en las actividades propias del sector de la construcción, de la demolición, de la reparación domiciliaria y la implantación de servicios.

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

Durante la fase de explotación, los residuos generados en las actividades previstas en la zona de estudio, que corresponde a un uso Terciario Comercial/Hotelero, se clasificarán como residuos domésticos, de acuerdo con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

En cuanto a la composición de los residuos generados, tomando como referencia los datos de la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024), la mayor parte estará constituida por mezcla de residuos domésticos (71,58%):

Composición de los residuos domiciliarios generados		
Tipo de residuos domésticos	% en peso	Toneladas de residuo estimadas al año en el ámbito
Residuos domésticos recogidos selectivamente	10,80%	178,45
Papel y cartón	29,40%	52,46
Pilas Alcalinas	0,03%	0,05
Vidrio	27,24%	48,61
Envases mezclados	43,33%	77,32
Recogida mezcla de residuos domésticos	71,58%	1182,70
Otros tipos de residuos municipales	15,30%	252,80
Residuos biodegradables obtenidos del mantenimiento zonas verdes	12,61%	31,88
Residuos domésticos no especificados	36,73%	92,85
Residuos de limpieza viaria	23,34%	59,00
Residuos volúminosos.	27,32%	69,06
Residuos generados que deberán recogerse en el punto limpio	2,32%	38,33
	TOTAL	1652,27

6.6.9. Afección al medio socioeconómico

La propuesta de ordenación presentada previsiblemente no afectará significativamente al medio económico de Hoyo de Manzanares, que seguirá siendo fundamentalmente residencial y de servicios, únicamente contribuirá al razonable crecimiento del municipio.

6.6.10. Valoración de los efectos

Por todo lo visto anteriormente se puede considerar que no hay ningún efecto significativo producido por la actuación urbanística en el sector.

6.7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

6.7.1. Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares

Este documento de MP se considera la mejor manera para adaptar el planeamiento municipal a las normativas superiores actuales, dada la imposibilidad de su compatibilidad. Se ha intentado en todo momento ser lo más fieles posibles a la esencia de las Normas Subsidiarias y entendemos que se ha realizado un trabajo pulcro y serio.

6.7.2. Plan Regional de Residuos Urbanos de la Comunidad de Madrid (2006-2016)

El Plan Regional de Residuos Urbanos de la Comunidad de Madrid (2006-2016) recoge los objetivos, directrices y medidas necesarias para la gestión integral de los residuos urbanos en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, desde la prevención de su generación y los modelos de recogida selectiva y posterior recuperación, hasta el tratamiento y la eliminación controlada de la fracción final no valorizable.

Según la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid se consideran residuos urbanos o municipales los siguientes:

- Los residuos peligrosos y no peligrosos generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios.
- Aquellos residuos industriales no peligrosos que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades.
- Los residuos peligrosos y no peligrosos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas.
- Los animales de compañía muertos.
- Los residuos voluminosos, como muebles y enseres.
- Los vehículos abandonados.

Sus objetivos son:

- Entrada máxima en vertedero en el año 2016 de un 35% de residuos biodegradables respecto a los generados en 1995.
- Valorización material o energética en el año 2016 de:
 - o Más de un 60% de los envases generados.
 - o 60% en peso en vidrio.

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

- o 60% en peso de papel y cartón.
 - o 50% en peso de los metales.
 - o 22,5% en peso de los plásticos.
 - o 15% en peso de madera.
- Formación de mancomunidades que integren el 100% de municipios de la Comunidad de Madrid en el año 2008.

La gestión del ámbito, una vez en explotación, deberá incorporar una gestión adecuada de los residuos, garantizando la separación en origen para poder ser integrados en la red de valorización.

6.7.3. Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid (2006-2016)

El Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid (2006- 2016) recoge los objetivos, directrices y medidas para la gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD) en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, siendo los RCD los residuos de naturaleza fundamentalmente inerte generados en obras de excavación, nueva construcción, reparación, remodelación, rehabilitación y demolición, incluyendo los de obra menor y reparación domiciliaria.

El objetivo del Plan es conseguir la correcta gestión de los residuos RCD generados en la Comunidad de Madrid, mediante la reducción del vertido incontrolado, la segregación en origen y la reutilización y recuperación de “RCD limpios”.

Durante las obras de ejecución del ámbito, el gestor del mismo, deberá incorporar una gestión adecuada de los RCD, llevándolos a los Puntos Limpios habilitados para ello o bien entregarlos a un gestor de residuos, para su valorización o eliminación, o a participar en un acuerdo voluntario o convenio de colaboración que comprenda estas operaciones.

6.7.4. Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan Azul +

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020) supone la materialización del compromiso de la Comunidad de Madrid con la mejora de la calidad del aire, así como la mitigación y adaptación al cambio climático.

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

Incluye una serie de objetivos y medidas que los desarrollan en función de diferentes sectores. En el caso del sector residencial, comercial e institucional los objetivos son:

- Incentivar el ahorro y la eficiencia energética en edificaciones existentes.
- Promover la aplicación de soluciones energéticas y la utilización de combustibles limpios.
- Ejercer una labor ejemplarizante por parte de la Administración autonómica.

En cuanto a las medidas que establece para dicho sector, y con posibilidad de implantación en el desarrollo son:

- Uso de combustibles limpios como fuente de calor en el sector residencial, comercial e institucional.
- Aseguramiento de la eficiencia energética en el sector residencial, comercial e institucional.
- Ahorro energético en iluminación exterior.

En este sentido, el documento de Modificación Puntual del sector 40A prevé sistemas de alumbrado público equipados con luminarias dotadas de sistemas de limitación de la contaminación lumínica y ahorro energético.

6.8. MOTIVACION DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental distingue dos tipos de procedimientos de evaluación ambiental estratégica, la evaluación ambiental estratégica ordinaria y la simplificada. El procedimiento de evaluación ambiental vinculado a la MP 40A es entendido como un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, en base a las determinaciones contempladas en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas de la CAM. Además, se procede a la justificación de dicha afirmación en base al contenido del Anexo V de la Ley 21/2013 relativo a los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1) Las características de los Planes y Programas, considerando en particular:

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.*

La MP, como documento de ordenación urbanística, establece las determinaciones

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

para el desarrollo de usos y actividades en el interior de su ámbito de actuación. Además establece las especificaciones relativas a la ordenación pormenorizada de los usos, que implica su distribución espacial, la determinación de los parámetros urbanísticos básicos (ocupación, edificabilidad) e integra la gestión de los recursos y las infraestructuras que den servicio a los nuevos usos de la zona.

- b) *La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.*

La MP, como puede comprobarse en lo expuesto en el apartado 6.7 del presente documento, no conlleva efectos sobre otros planes de planeamiento superior o de otras temáticas sectoriales

- c) *La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*

La integración de consideraciones ambientales con objeto de promover el desarrollo sostenible siempre resulta pertinente en la redacción de cualquier plan o programa. Si bien es cierto que el potencial de alcance de dichas consideraciones varía en función de cada Plan.

- d) *Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.*

La MP no presenta ningún efecto significativo.

- e) *La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.*

El alcance de las posibilidades de la MP para implantar legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente o planes o programas relacionados con la gestión de residuos u otras materias similares, se limita a acciones concretas que se reducen a su ámbito de actuación, fundamentalmente en cuanto a una adecuada gestión de los residuos, el fomento de la eficiencia energética y el desarrollo de prácticas que favorezcan la conservación de las aguas subterráneas.

2) Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

- a) *La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.*

Los efectos identificados presentan unas características diferentes en función del momento en el que se producen. En este sentido, se han diferenciado los efectos en función de su aparición durante la fase de obras, así como los efectos vinculados al desarrollo y funcionamiento de los nuevos usos a los que vaya destinado.

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

En general, los efectos vinculados a la fase de obras, resultan unos efectos de corta duración en el tiempo, que actúan de manera puntual o parcial y que resultan reversibles en el corto y medio plazo.

Los efectos relacionados con la fase de explotación de la intervención, dadas sus características propias, tienen un carácter más permanente en cuanto a su duración y frecuencia. Si bien, su intensidad es baja.

Las medidas preventivas y correctoras que incluye el presente Documento Ambiental Estratégico minimizan la probabilidad de aparición y/o la intensidad de dichos efectos, así como la irreversibilidad de los mismos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

Aquellos efectos que presentan un carácter acumulativo, son aquellos que por sus propias características se incrementan con el tiempo, cuando la acción continúa actuando. Su carácter es global y están interrelacionados con el modelo socioeconómico y el contexto metropolitano en el que se inserta la actuación. Este tipo de efectos son los relacionados con la contaminación (atmosférica, de las aguas, o del suelo) y con la explotación del recurso hídrico, que son, por sí mismas, acciones acumulativas.

No obstante, este carácter acumulativo intrínseco a este tipo de efectos no quiere decir que no sean minimizables e incluso anulables en función de las medidas de mitigación y corrección propuestas, como sucede en el caso que compete. El presente Documento Ambiental Estratégico incluye una serie de medidas para:

- Evitar los vertidos, causantes de la contaminación de aguas y suelos.
- Minimizar el consumo hídrico y favorecer la infiltración del agua de lluvia, favoreciendo la recarga de los acuíferos.
- Se propone una amplia batería de medidas relacionadas con la eficiencia energética y la movilidad sostenible, ligadas a reducir las emisiones de contaminantes a la atmósfera que afectan a la calidad del aire y contribuyen al cambio climático.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

No se producen efectos transfronterizos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

No existen riesgos para la salud humana o el medio ambiente ligados directamente a los usos objeto de la MP.

e) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

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

i. *Las características naturales especiales.*

El área afectada se trata de un suelo interior, de relativos valores naturales.

ii. *Los efectos en el patrimonio cultural.*

No presenta efectos en el patrimonio cultural.

iii. *La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.*

No supone la superación de valores límite ni objetivos de calidad acústica.

iv. *La explotación intensiva del suelo.*

El desarrollo del Sector no supone afección a la capacidad de abastecimiento hídrico municipal, a la espera del informe del Canal de Isabel II que constata dicha afirmación, y que no se altera con la ejecución de la ordenación contenida en esta MP.

v. *Los efectos en áreas o paisaje.*

El desarrollo se establece en continuidad con el espacio construido y en ámbitos eminentemente llanos, por lo que el impacto paisajístico es muy reducido.

6.9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

La consideración de las alternativas planteadas se basa en los siguientes criterios:

- La obligatoriedad que establece la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en la consideración de la alternativa cero. La alternativa cero es la alternativa de partida de las Normas Subsidiarias vigentes de Hoyo de Manzanares. Es la aplicación estricta de la normativa.
- La alternativa 1 es un reparto equilibrado de las distintas tipologías residenciales, incluyendo viviendas de protección, permitiendo prácticamente triplicar las superficies de cesión en cuanto a zonas verdes y equipamiento, de manera que sea viable económicamente.
- La concentración residencial. La alternativa 2 establece una distribución de viviendas concentrándolas en bloques multifamiliares de manera que tengan el mínimo impacto en el terreno. Liberan mucho más las zonas verdes y de equipamiento, pero no ofrecen el abanico de tipologías necesarias para que resuelvan la problemática actual del municipio.

6.10. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

Aunque no existen impactos significativos, este apartado tiene como finalidad establecer las medidas necesarias para mitigar, eliminar o compensar los impactos sobre el medio ambiente.

6.10.1. Medidas para mejorar y prevenir los efectos sobre el clima y la calidad del aire

En relación al clima y la calidad del aire se describen una serie de medidas preventivas que minimizarán el posible impacto generado por el uso habitual del espacio urbano.

En fase de obra:

- Aprovechar los viarios existentes para minimizar el impacto creado por el movimiento de tierras.
- El riego periódico de los viales y caminos de obra para minimizar la emisión a la atmósfera de aerosoles (partículas en suspensión) y evitar los perjuicios a cultivos y poblaciones cercanas (se recomienda utilizar un camión cuba para el riego).
- Almacenar la tierra procedente de excavaciones y desmontes en montículos de altura inferior a 1 metros en períodos inferiores a dos meses.
- Las parvas de tierra almacenada permanecerán el menor período de tiempo posible, debiendo protegerse del viento para evitar el levantamiento de polvo, especialmente en período estival.
- No realizar operaciones de mantenimiento de maquinaria que repercuta un riesgo en el medio ambiente.
- La circulación de vehículos se restringirá a los viales y las plataformas.
- Instalación de pantallas protectoras contra el viento en caso de que se considere necesario.
- Establecimiento de limitaciones de velocidad para los camiones.
- Se deberá llevar a cabo un control de la emisión de gases y contaminantes de los vehículos y maquinaria utilizada durante la obra, para ello, se supervisará la puesta a punto de motores y el correcto funcionamiento de los escapes.

En fase de explotación o funcionamiento:

- Respecto del tráfico:
 - Se establecerán adecuadas limitaciones de velocidad en los viales para evitar la emisión de contaminantes fuera de los márgenes de seguridad establecidos, considerando que un valor de velocidad de 60 Km/h garantiza los valores establecidos.
 - En la medida de lo posible, se emplearán pavimentos ecológicos que,

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

mediante procesos de fotocatalisis, ayuden a purificar el aire. Estos pavimentos incorporarán en su cara superficial un potente catalizador que se active en presencia de luz, transformando gases contaminantes en productos inocuos para la salud y sin impacto sobre el medio ambiente.

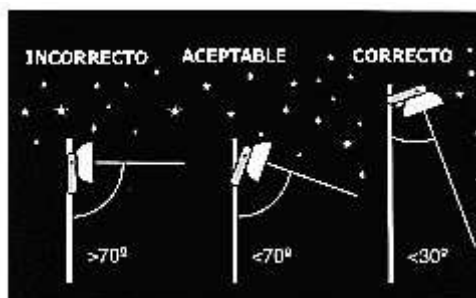
- Se procurará la plantación de árboles y especies vegetales en las superficies de aparcamiento, para favorecer los procesos naturales de purificación del aire.
 - No se permitirá la pernocta de vehículos dotados de sistemas de acondicionamiento de la carga que no sea imprescindible para el funcionamiento de las actividades a desarrollar en el ámbito de estudio, con idea de evitar emisiones contaminantes nocturnas innecesarias.
- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.
 - Los espacios libres que se propongan serán revegetados con especies arbóreas autóctonas y con gran superficie foliar, de modo que puedan captar la mayor parte de contaminantes atmosféricos posibles.
 - La generación renovable in situ, como mecanismo para reducir la demanda energética
 - del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera, el proyecto prevé la implantación de este tipo de soluciones.
 - Las emisiones de cocinas y similares se harán garantizando una adecuada dispersión de gases, evitando la concentración de contaminantes a nivel del suelo. Ninguna chimenea deberá verter sus gases a una cota menor a la de la cumbrera de cualquier edificación situada en un radio inferior a 3 veces la altura de la cumbrera de la nave de descarga.

En cualquier caso, las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección de medio ambiente atmosférico.

Por último, para paliar la contaminación lumínica, se adoptarán las siguientes medidas:

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

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



- Se utilizará luz roja en lugar de azul o blanca. Radiaciones sobre los 600 m, ya que en la franja del rojo, son casi invisibles para la mayoría de organismos.
- Se evitará la utilización de las lámparas de mercurio porque son especialmente agresivas para muchas especies animales, especialmente los invertebrados que son la base alimentaria de otros animales superiores.

6.10.2. Medidas para mejorar y prevenir los efectos relacionados con el ruido

Para prevenir o mitigar la afección relacionada con el ruido se dispone de una serie de medidas.

En fase de obra:

- Establecimiento de limitaciones de velocidad para los camiones.
- Se limitará el impacto acústico limitando el horario de los trabajos ruidosos al periodo considerado como diurno e intentando que no se superen los 65 db(A). En caso de ser necesario trabajar en horario nocturno (22.00 a 8.00) no se sobrepasarán los 55 db(A).
- Para reducir el ruido en las operaciones de carga, descarga, transporte y perforaciones, se usarán motores de bajo nivel sonoro, a los que se realizarán revisiones periódicas con el fin de comprobar sus silenciadores y revestimientos elásticos en cajas de volquetes, evitando así que el ruido sobrepase los valores legales permitidos.
- Con el fin de reducir el ruido en las voladuras, especialmente en zonas sensibles, se deberá hacer un estudio de la voladura minimizando la cantidad y distribuyendo los barrenos de forma adecuada.

Se incluyen además una serie de medidas con objeto de proporcionar un mayor nivel de confort acústico:

- En la medida de lo posible, los edificios se tratarán de ubicar, orientar y distribuir interiormente evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.

Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos

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

referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa, recomendando el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación ya citado en el epígrafe 6.2 del presente documento ambiental.

- Colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario del sector. El empleo de este pavimento ha demostrado que (aparte de mejorar la seguridad vial al mejorar la adherencia de los vehículos, reducir la distancia de frenado y aumentar el control de los vehículos) supone una considerable reducción de los niveles de ruido producidos por el rozamiento de las gomas neumáticas de las ruedas con el pavimento.
- Adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno. En este sentido, se recomiendan los dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

6.10.3. Medidas para mejorar y prevenir los efectos sobre la hidrología y la hidrogeología

Se propone la implantación de los Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible tanto en las zonas verdes públicas como en las parcelas destinadas a Equipamiento, minimizando el riesgo de contaminación de suelos y acuíferos y facilitando el ahorro de agua y la reutilización. Estos sistemas favorecen la infiltración natural del agua de lluvia reduciendo la impermeabilización del suelo y aumentando la superficie para zonas verdes o tratamientos blandos (ajardinamiento de cubiertas, terrazas, bulevares, pasillos verdes, caminos, etc.).

Se incentivará el uso de especies autóctonas en las zonas verdes y la implantación de circuitos cerrados de agua en parques y jardines, así como la instalación de sistemas de riego ajustados a las necesidades hídricas, contribuyendo a mejorar la eficiencia en el uso del agua.

En fase de obra se tendrá en cuenta:

- No ubicar parques de maquinaria, instalaciones auxiliares de obra, ni se realizarán vertidos, en aquellas zonas que puedan afectar a áreas de afección a acuíferos, ya sea directamente, por escorrentía o por erosión.
- Se evitarán todo tipo de vertidos, fugas, cambios de aceites, etc. de la maquinaria y vehículos utilizados durante las obras. Los residuos generados durante la construcción (aceites, cementos, etc.) se gestionarán según la normativa correspondiente.

En fase de explotación o funcionamiento:

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

- Se regulará el uso de insecticidas, pesticidas, herbicidas, etc. de los jardines para evitar el paso de estos contaminantes al subsuelo.
- El tratamiento de depuración de las aguas residuales deberá asegurar en todo momento el cumplimiento de los parámetros característicos mínimos establecidos en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

6.10.4. Medidas para mejorar y prevenir los efectos sobre el suelo y la geomorfología

En fase de obra, se proponen las siguientes:

- Se intentará que el acopio de materiales y la maquinaria ocupen la menor superficie de suelo posible para minimizar la degradación y la compactación del suelo.
- Durante la fase de obras es necesaria la excavación de una importante cantidad de sustrato, debiéndose proceder a su acopio para su posterior reutilización en tareas de revegetación de zonas verdes y ajardinadas. También pueden ser usados como áridos de hormigón, se pueden reutilizar para compensar desnivel o para la creación de cordones anti-ruido.
- El contratista deberá asegurar los inertes sean transportados a un vertedero controlado. En ningún caso se crearán escombreras o se abandonarán materiales de construcción.

Se habilitará un punto limpio para el almacenamiento de combustibles, que deberá estar provisto de piso impermeable para evitar la infiltración de contaminantes y de un techo que proteja de la acción de la lluvia y el sol. Además, se deberá prohibir el paso a personal no autorizado a estas instalaciones, por lo que se deberá designar a personal capacitado como responsable del almacenamiento, manejo y suministro de combustibles, y en caso de que se requiera, de otras sustancias identificadas como peligrosas.

6.10.5. Medidas para mejorar y prevenir los efectos sobre la vegetación

Se propone una serie de determinaciones para el tratamiento de la vegetación, que resultan fundamentales para reducir los efectos negativos de la afección y que incluso pueden llegar a producir su mejora en términos globales:

- **Especies arbóreas existentes:** Se mantendrán en la medida de lo posible los árboles existentes en sector incorporándose al paisajismo de la intervención, concentrándose estos en las zonas verdes. En aquellas zonas donde se interfiera

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

con el área de movimiento de la edificación se asegurará su trasplante de las especies arbóreas afectadas, previa aplicación de la Norma Granada (según Acuerdo de 7 de noviembre de 1991, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el método de valoración del arbolado ornamental, Norma Granada, para su aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid).

- Se dispondrán árboles de hoja perenne en las avenidas de circulación peatonal y vehicular para mantenerlas como ejes verdes de la propuesta durante todo el año.
- Las especies vegetales empleadas en la intervención se corresponderán con plantas autóctonas adaptadas al clima de Hoyo de Manzanares.

Durante la fase de obras, se establece una serie de medidas para evitar la afección a la vegetación son:

- No se ubicarán parques de maquinaria, instalaciones auxiliares de obra, ni se realizarán vertidos (especialmente lavado de hormigoneras o de otro tipo), en aquellas zonas que puedan afectar a la vegetación circundante. Los lugares donde se ubiquen estas instalaciones dispondrán canalizaciones de las aguas contaminadas hacia las balsas de decantación.
- Se evitarán todo tipo de vertidos, fugas, cambios de aceites, etc. de la maquinaria y vehículos utilizados durante las obras. Los residuos generados durante la construcción (aceites, cementos, etc.) se gestionarán según la normativa correspondiente.
- Se recomienda la realización de las obras durante los meses de otoño, que coinciden con el período de parada vegetativa, pero antes de las heladas, que podrían dificultar la cicatrización de los posibles ejemplares afectados.

6.10.6. Medidas para mejorar y prevenir los efectos sobre la fauna

Las medidas correctoras de mayor trascendencia son las relacionadas con el ruido, la vegetación y el aumento de niveles de inmisión, que aparecen tratadas en sus correspondientes apartados.

Además, se proponen una serie de medidas relacionadas directamente para mejorar los efectos sobre la fauna.

En fase de obra:

- Durante la construcción es fundamental evitar la realización de voladuras o intensas molestias en lugares cercanos a zonas de nidificación.
- Es aconsejable planificar bien la localización de las instalaciones de obra, priorizándose las zonas más degradadas (menor riqueza biológica).

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

En la fase de explotación:

- Se propone la instalación de elementos artificiales que atraigan especies faunísticas, como comederos para aves o cajas nido para aves y murciélagos.
- Se establecerán medidas de control lumínico tales como luminarias diseñadas para minimizar la contaminación lumínica, uso de lámparas de espectro poco contaminante, reducir el consumo en horas de menor actividad, mediante el empleo de reductores de flujo en la red pública o el apagado selectivo de luminarias; que minimizarán los impactos sobre la fauna.

6.11. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Según establece el artículo 51 de la Ley 21/2013, el órgano sustantivo (en este caso, la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM) deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de su aplicación o ejecución para, entre otras cosas, identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

A estos efectos, se plantea un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) en el que se definen los parámetros que permitan el seguimiento y la comprobación de su cumplimiento, la detección de los impactos producidos y propuesta de revisión en caso de que sea necesario.

- Controles a realizar para el seguimiento durante la ejecución de las distintas fases del planeamiento de la aplicación de las medidas de protección ambiental recogidas en el Estudio. Programación temporal de tales controles.
- Modelo de los informes a remitir, sobre los controles anteriores, al órgano ambiental y periodicidad de los mismos.
- Medidas previstas para la reducción o eliminación de nuevas afecciones ambientales no previstas en el estudio ambiental estratégico.
- Resultados de la aplicación del sistema de indicadores adoptado.

6.11.1. Fases, duración del Programa de Vigilancia Ambiental e Informes

El PVA deberá ser aplicado durante la ejecución del parque empresarial y extenderse a la fase de explotación del mismo:

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

a) Primera fase

Comprende toda la ejecución del proyecto y se extiende hasta que se materializa oficialmente la recepción de la obra. En este caso, el principal cometido del Programa de Vigilancia Ambiental es supervisar que las medidas preventivas y correctoras diseñadas se aplican con normalidad y resulten eficaces. Durante esta fase se emitirán informes mensuales, en los que se analizarán, desde el punto de vista de las posibles afecciones ambientales, el desarrollo de los distintos trabajos que comprenden las obras.

b) Segunda fase

Se inicia tras la finalización de las obras y se prolonga durante los primeros años de funcionamiento. Deberán realizarse, al menos, dos visitas al ámbito coincidiendo con los dos años que dura esta segunda fase y con la ejecución de las tareas de conservación y mantenimiento proyectadas, emitiendo los correspondientes informes.

En todo caso, el ajuste del calendario de trabajo y de las labores de inspección estará determinado por propio desarrollo de la obra, adecuándose y reestructurándose según su desarrollo. Los técnicos vinculados al Programa de Vigilancia deberán trabajar, por lo tanto, en coordinación con el personal técnico de las obras para estar informados del progreso de las mismas, la situación de los tajos y el período previsto de duración de los trabajos, para garantizar que las medidas preventivas se aplican, reduciendo las repercusiones ambientales.

Del mismo modo, durante la fase de explotación se deberán planificar de manera racional las tareas e inspecciones solicitando la presencia de expertos si fuera necesario.

6.11.2. Seguimiento de medidas correctoras para la fase de obra

Los objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental en las fases de obra y explotación se alcanzan mediante las labores de supervisión e inspección directa. Las labores de vigilancia establecidas para las fases de obra serán las siguientes:

1. Seguimiento de afecciones sobre la calidad del aire y el ruido:
 - Registro del adecuado estado de vehículos y maquinaria utilizada durante la obra y sus silenciadores.
2. Seguimiento de afecciones sobre los suelos y las aguas subterráneas:

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

- Los inertes se estén depositando en contenedores específicos (chatarra férrea, madera y cartón) para su posterior traslado a vertederos especializados en la recepción de este tipo de residuos.
 - Se hayan instalados bidones con cierre de ballesta para la recogida de trapos impregnados, aerosoles, tierras contaminadas y otros residuos.
 - Se haya habilitado un punto limpio y que no se realizan maniobras peligrosas fuera del mismo.
3. Seguimiento de afecciones sobre la flora y la fauna. Será necesario realizar visitas periódicas a la obra con el objeto de supervisar que:
- No se ha producido afección sobre el arbolado que no va a ser trasplantado y los trasplantes necesarios se han llevado a cabo de manera óptima.
 - Antes de la eliminación de cualquier ejemplar arbóreo, se comprobará que se ha valorado aplicando la Norma Granada.
 - No existen ejemplares de fauna heridos o muertos. En caso contrario, se anotarán los siguientes datos: especie, lugar exacto de la localización del cuerpo, fecha y momento del día.
 - Que no se estén realizando voladuras que afecten a la fauna, especialmente a zonas de nidificación de aves.

6.11.3. Seguimiento de medidas correctoras para la fase de explotación

1. Seguimiento de las afecciones sobre la atmósfera

Los sistemas o actividades que en la fase de explotación pueden producir impacto sobre la atmósfera serán objeto de seguimiento específico. De este modo, se realizarán las siguientes comprobaciones in situ:

- Se exigirán los certificados de eficiencia energética de las nuevas edificaciones a fin de comprobar que los sistemas climatización (refrigeración y calefacción) cumplen con los requisitos establecidos en la legislación específica.
- Se realizarán comprobaciones nocturnas del funcionamiento de los sistemas de alumbrado urbano para verificar que las soluciones técnicas adoptadas para el alumbrado público han sido las correctas.

2. Seguimiento de las afecciones a la flora

La comprobación ambiental se centrará, en este caso, en el control de la situación de las áreas verdes y zonas ajardinadas del ámbito. Concretamente se deberá comprobar mediante inspección ocular que:

- Se comprobará que en las zonas ajardinadas se están realizando los trabajos culturales de conservación y mantenimiento correctamente. Las labores de

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

mantenimiento incluyen el riego y los cuidados de las especies vegetales introducidas.

- Se verificará que las especies introducidas en los espacios ajardinados son las que se habían considerado en el proyecto urbanístico, en base a criterios de compatibilidad biológica y diseño compatible.

6.11.4. Informes

Los informes emitidos por el equipo del Plan de Vigilancia Ambiental en ambas fases deberán ser supervisados y firmados por el técnico responsable, el cual los remitirá a la Dirección Ambiental de Obras (DAO), quien a su vez será quien los remita al órgano ambiental competente, al objeto de que sean supervisados por éste.

- Informe preliminar:* en este informe se recogerán los resultados e incidencias de la fase de replanteo. Asimismo deberá incluirse aquella documentación (informes, estudios, muestreos o análisis) que pudiera exigir el organismo ambiental competente.
- Informes ordinarios:* se realizarán para reflejar el desarrollo de las labores de vigilancia y seguimiento ambiental.
- Informes extraordinarios:* se emitirán de manera coyuntural siempre que exista alguna afección no prevista o cualquier aspecto que precise de una actuación inmediata.
- Informes específicos:* aquellos informes referidos a alguna variable concreta que son requeridos específicamente por el organismo ambiental competente.
- Informe final:* debe recoger de una manera resumida todas las incidencias documentadas durante el periodo de vigencia del Plan de Vigilancia Ambiental, con referencia a todos aquellos aspectos que hayan sido objeto de control o seguimiento efectivo.

El informe final se debe plantear, en todo caso, como un resumen de todos los informes ordinarios y extraordinarios. Asimismo, deberá incluir también una conclusión general sobre el desarrollo de las obras y grado de cumplimiento de las determinaciones urbanísticas y ambientales.

Hoyo de Manzanares, Octubre de 2024

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN

ANEXO 7.- MEMORIA IMPACTO NORMATIVO

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

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**

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

Fecha: **OCTUBRE, 2024**

5.1. IMPACTO POR RAZÓN DE ALGUNA DE IDENTIDAD DE GÉNERO O EXPRESION DEL MISMO.

La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones de lo previsto y dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hoyo de Manzanares que al establecer las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras no plantea circunstancias de tal índole.

En la propuesta contenida en la presente Modificación Puntual se dan, en todo caso, las condiciones para garantizar que se haga efectivo el derecho de igualdad, tanto de trato como de oportunidades, entre mujeres y hombres, y en el planteamiento que se recoge en el mismo se han tenido, también, en cuenta las necesidades de los distintos grupos sociales así como de los diversos tipos de estructura familiar, favoreciéndose, en consecuencia, el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas. Se garantiza igualmente la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad o expresión de género.

Se garantiza la integración bajo principios de igualdad y de no discriminación a las personas LGTBI y dado que además no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan al documento técnico constitutivo de la Modificación indicadores en materia de diversidad sexual de identidad de género.

Se plantea la Ordenación Pormenorizada en la MP con el objetivo de obtener un resultado que constituya una Arquitectura amable, concordante con la estructura tipológica del entorno, permitiendo una agradable relación entre todos los usuarios.

Todos los espacios y áreas proyectadas quedan siempre bajo el campo de visión de alguna de las futuras edificaciones que integran el Ámbito, garantizándose de tal manera tanto la seguridad real como la percibida.

En el desarrollo del Proyecto de desarrollo para implantación de las edificaciones se tendrán en cuenta, por analogía las recomendaciones de iluminación y acondicionamiento que fija la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

La Modificación Puntual no incide en la identidad de género, ni a la integración del principio de igualdad y no discriminación, por razón de identidad de género o expresión de género (Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid). El Informe favorable puede verse en el apartado 1.8.2.9 de esta Memoria.

La Modificación Puntual tampoco afecta a la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral.

Por consiguiente, no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, por cuanto la aplicación de la Modificación no puede dar lugar a ningún tipo de discriminación por la citada materia.

5.2. IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA.

Se plantea la Ordenación Pormenorizada con el objetivo de obtener un resultado que constituya una Arquitectura amable, de tal manera que se produzca una convivencia de todos los usuarios en los espacios comunes, tanto los públicos como los privados, que resulten seguros y sugerentes, tanto para los adultos como para adolescentes y para la infancia, permitiendo una agradable relación entre todos los usuarios.

Se evitarán los espacios residuales y poco funcionales, tratándose con jardinería, añadiendo mobiliario urbano e iluminación en todos los espacios de uso comunitario, tanto los públicos como los privados.

No existe afección desfavorable de la propuesta de Modificación Puntual en la infancia y a la adolescencia, sino todo lo contrario. Se cumple por tanto, con lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, artículo 22 quinquies.

5.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO D ELOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEY 8/1993 DE 22 D EJUNIO, DE PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS Y QUE LA ORDENACION PROPUESTA NO IMPIDE EL CUMPLIMIENTO DEL CTE-DB-SUA EN FUTURAS ACTUACIONES.

Se tomarán en consideración las dificultades de movilidad de las personas discapacitadas garantizándose la eliminación de barreras en la conexión de las parcelas privadas y el exterior, y a tal efecto en el desarrollo de los Proyectos Edificatorios se tendrá especial atención al cumplimiento del CT DB-SUA.

La propuesta de la presente Modificación Puntual cumple en esta fase del diseño con lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, D.A.10, y con lo establecido en el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Cumple así mismo con la Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, en el ámbito estatal.

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

5.4. JUSTIFICACION DE QUE NO SE ALTERAN LAS CONDICIONES DE ORDENACION D ELAS PARCELAS COLINDANTES, NI SE OCASIONAN PERJUICIOS A LOS MISMOS.

La intervención urbanística propuesta ni altera las Condiciones de Ordenación de las parcelas ni de los predios colindantes ni le ocasionan perjuicios, favoreciéndose, en todo caso, con la apertura y prolongación de los viales preexistentes consecuencia del desarrollo del Sector 40A de las Normas Subsidiarias.

Hoyo de Manzanares, Octubre de 2024

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN

ANEXO 8.- ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN.

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

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**
Redacción: **MANUEL JOSÉ SÁNCHEZ PANTÍN. ARQUITECTO Col.- 13.123 COAM**
Fecha: **OCTUBRE, 2024**

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

4.1. OBJETO.

El presente documento, como parte integrante de la Modificación Puntual de Normas del Sector 40A de suelo Urbanizable, en el término municipal de Hoyo de Manzanares, determina el propósito de la mercantil ARCUM INVESTMENT 2008 SL de llevar a cabo del desarrollo urbanístico del sector urbanizable en cuestión, mediante la Modificación Puntual y posterior Proyecto de Urbanización.

4.2. ENTIDAD PROMOTORA.

ARCUM INVESTMENT 2008 SL, con domicilio en Avd. Reyes Católicos 2, planta 1, A1, Majadahonda (Madrid), NIF B87969135, constituida mediante escritura de fecha 26 de noviembre de 2017, autorizada por el ilustre Notario de Majadahonda, Don José - María Suarez Sánchez - Ventura., debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, está representada por D. César Rodrigo Pérez, mayor de edad, vecino de Majadahonda (Madrid) con domicilio en Avd. Reyes Católicos 2, planta 1, A1, provisto de DNI nº 07245332X.

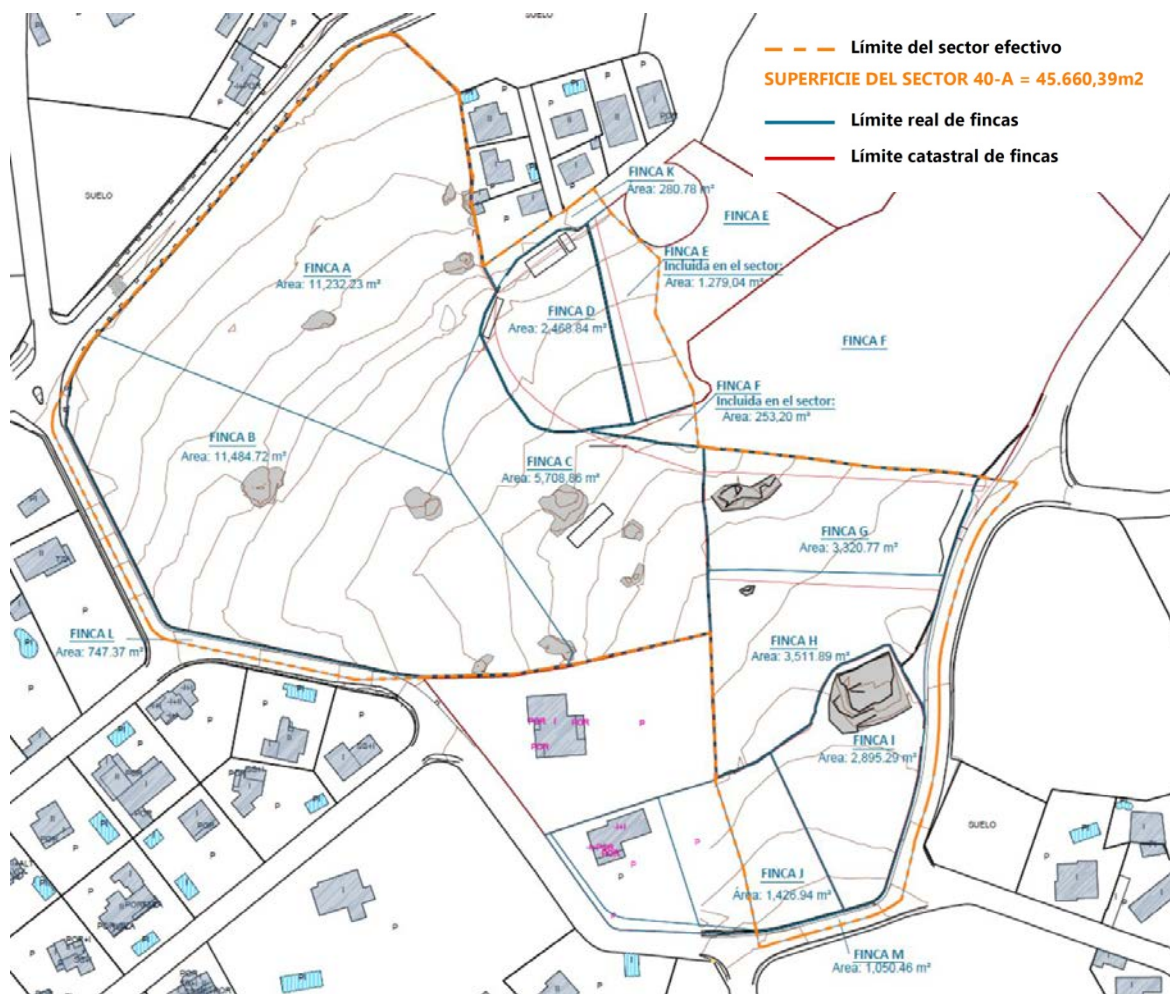
4.3. LEGITIMACIÓN.

ARCUM INVESTMENT 2008 SL por medio de contratos de permuta de porcentajes indivisos de suelo por solares urbanizados, firmados con el 63,28% de los propietarios ha conseguido la mayoría de apoyos suficiente para poder desarrollar el sector tal y como marca el artículo 106 de la 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).

A continuación se detalla la estructura de las fincas que componen el sector divididas en ocho fincas completas, fincas A, B, C, D, G, H, I y J, y dos restos de las fincas E y F, mediante plano identificativo de las mismas y tabla con datos catastrales, reales y de registro.

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

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

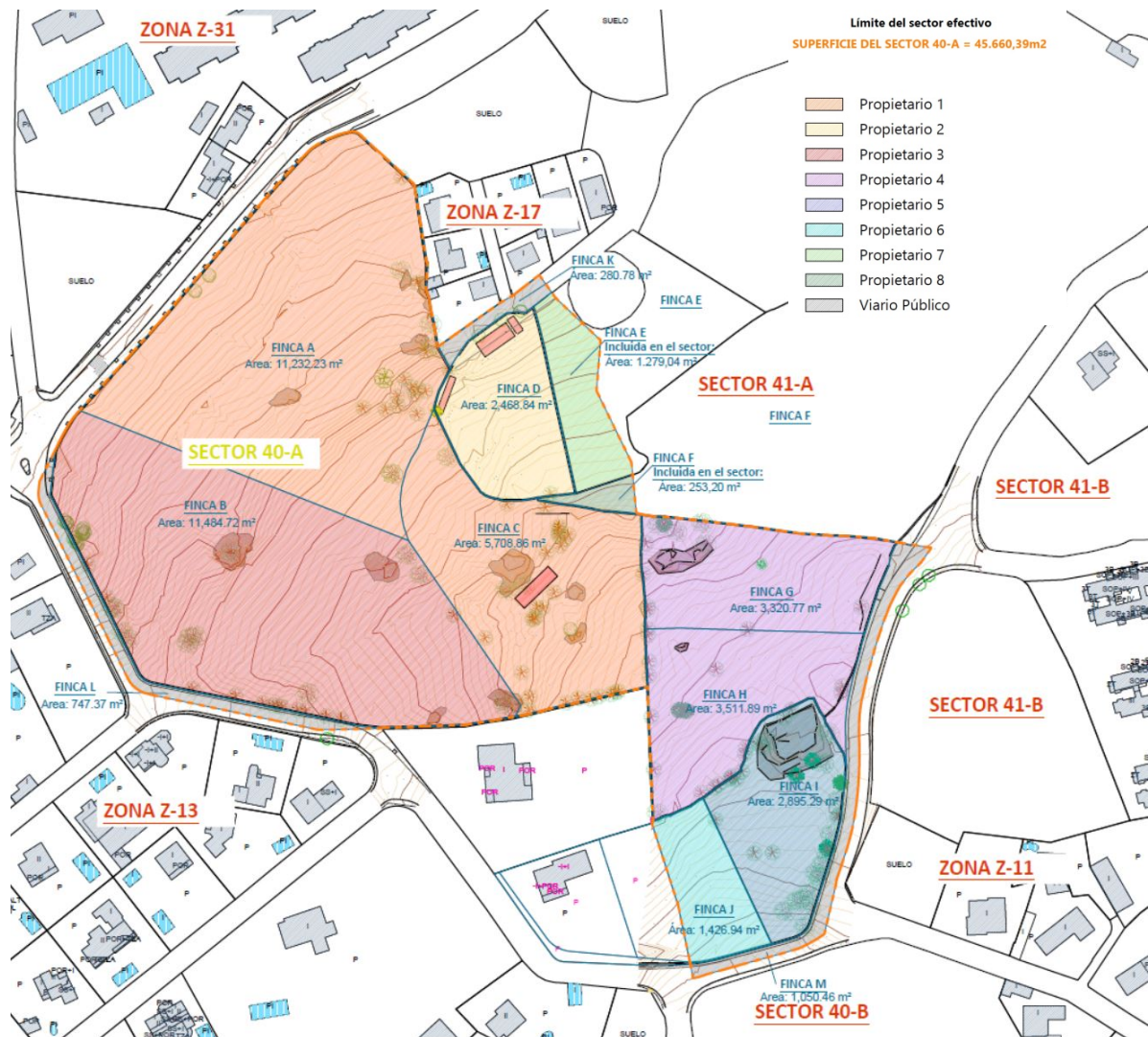


Plano 01.- Estructura física de las Fincas del Sector.

ESTRUCTURA DE LAS FINCAS DEL SECTOR SECTOR 40A							
FINCA	Superficie Matriz	Finca	Sup excluida del Sector	Finca incluida en el Sector	REF CATASTRAL	Sup Catastral	REGISTRO Nº FINCA
A	11.232,23		0,00	11.232,23	2971001VK292750001UD	11.246	4767
B	11.484,72		0,00	11.484,72	2971022VK292750001RD	11.560	4768
C	5.708,86		0,00	5.708,86	2971021VK292750000IS	5.715	2582
D	2.468,84		0,00	2.468,84	2971018VK292750001KD	2.393	1492
E	3.473,06		2.194,02	1.279,04	2971019VK292750001RD	3.225	-
F	12.167,12		11.913,92	253,20	2971005VK292750001BD	12.167	-
G	3.320,77		0,00	3.320,77	2971013VK292750001LD	3.205	5882
H	3.511,89		0,00	3.511,89	2971024VK292750001XD	3.205	5883
I	2.895,29		0,00	2.895,29	2971014VK292750001TD	2.874	4726
J	1.426,94		0,00	1.426,94	2971015VK292750000DS	3.912	4685
K	280,78		0,00	280,78	Viario Público	-	-
L	747,37		0,00	747,37	Viario Público	-	-
M	1.050,46		0,00	1.050,46	Viario Público	-	-
TOTAL	59.768,33		14.107,94	45.660,39			

Tabla 01.- Estructura de las Fincas del Sector.

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



Plano 02.- Plano de estructura de la Propiedad.

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

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.

A continuación se presentan las notas simples de todas las fincas que componen el sector y en las cuales se observan los propietarios y las cargas de cada uno de ellos.

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

PARCELA *Prop. 1* *(A)*

Registadores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA LOPEZ ALVAREZ

Registrador de la Propiedad de COLMENAR VIEJO 2
Cuesta, 2 - COLMENAR VIEJO
tlfno: 0034 91 8452513

correspondiente a la solicitud formulada por

INVERHOYO CASAS SL

con DNI/CIF: B85239358

■■■

Interés legítimo alegado:

Intermediación compraventa

Identificador de la solicitud: F29NN35N8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9212200129443548
Huella: c53be0ea-fd9500c3-6d954c0c-16cbd1fe-f554d332-89f01fc7-55d7a518-037662c5

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



INFORMACIÓN REGISTRAL

==== Registro Propiedad Colmenar Viejo N° 2 =====

c/ Cuesta, nº 2

28.770 Colmenar Viejo -Madrid-

Teléfono: 91 845 25 13 - Fax: 91 845 69 91

E-Mail: colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

==== Datos Identificativos de la Finca =====

FINCA N°: 4767 de HOYO DE MANZANARES.- CRU/IDUFIR: 28078000117963.-

Referencia Catastral: 2971001VK2927S0001UD.-

Coord. Gráfica Catastro: Finca No Coordinada con Catastro.-

==== Descripción Literaria =====

Naturaleza de la finca: URBANA.-

URBANA.- PRADO denominado de LA PALOMA, al punto de su nombre, cercado de pared doble y sencilla, en termino municipal de Hoyo de Manzanares, Ocupa una superficie de una hectárea once áreas, noventa y una centiáreas o sean once mil ciento noventa y un metros cuadrados. Línderos: Este, con terreno del común de Manzanares, llamado Raso de la Paloma; Sur, finca de Florencio García; Oeste, finca de esta herencia que se adjudica a Pedro y Angeles Sanz Martínez, procedente de la misma matriz; y al Norte, calle de la Paloma.

==== Titulares Registrales =====

Don GONZALO GONZALEZ GARCIA, N.I.F.: 985432C al Tomo 556, Libro 78, Folio 63, Inscripción 3ª.-
(1/6) 16,6666667% del pleno dominio por título de liquidación de sociedad conyugal de gananciales, con carácter privativo.-

Don GONZALO GONZALEZ GARCIA, N.I.F.: 985432C al Tomo 556, Libro 78, Folio 63, Inscripción 3ª.-
(1/18) 5,5555556% del pleno dominio por título de legado, con carácter privativo.-

Don GONZALO GONZALEZ GARCIA, N.I.F.: 985432C al Tomo 556, Libro 78, Folio 63, Inscripción 3ª.-
(1/18) 5,5555556% del usufructo por título de herencia, con carácter privativo.-

Don GONZALO GONZALEZ PUENTE, N.I.F.: 787784B al Tomo 556, Libro 78, Folio 63, Inscripción 3ª.-
(1/36) 2,7777778% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARIA LUDIVINA GONZALEZ PUENTE, N.I.F.: 50690361V al Tomo 556, Libro 78, Folio 63, Inscripción 3ª.-
(1/36) 2,7777778% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Don GONZALO GONZALEZ PUENTE, N.I.F.: 787784B al Tomo 556, Libro 78, Folio 63, Inscripción 3ª.-
(1/36) 2,7777778% del nuda propiedad por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARIA LUDIVINA GONZALEZ PUENTE, N.I.F.: 50690361V al Tomo 556, Libro 78, Folio 63, Inscripción 3ª.-
(1/36) 2,7777778% del nuda propiedad por título de herencia, con carácter privativo.-

PESCADOS S. MAHIA SL, C.I.F.: B15350655 al Tomo 1195, Libro 135, Folio 73, Inscripción 5ª.-
(1/3) 33,3333333% del pleno dominio por título de adjudicación en procedimiento de ejecución-

Doña MARÍA DEL PILAR REMEDIOS SASTRE ISERN, N.I.F.: 51058962C al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-
(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARIA CONCEPCION SASTRE ISERN, N.I.F.: 5361368E al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-
(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARGARITA SASTRE ISERN, N.I.F.: 5201780P al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-
(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARIA CARMEN SASTRE ISERN, N.I.F.: 5377047S al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-
(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Don TEOFILLO JOSE SASTRE ISERN, N.I.F.: 401401M al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200129443548
Huella: c53be0ea-fd9500c3-6d954c0c-16cbd1fe-f554d332-89f01fc7-55d7a518-037662c5

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



INFORMACIÓN REGISTRAL

(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARIA ENCARNACION SASTRE ISERN, N.I.F.: 5203641Y al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-

(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña ALICIA SASTRE ISERN, N.I.F.: 33505674X al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-

(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARIA DEL PILAR REMEDIOS SASTRE ISERN, N.I.F.: 51058962C al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-

(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

Doña MARIA CONCEPCION SASTRE ISERN, N.I.F.: 5361368E al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-

(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

Doña MARGARITA SASTRE ISERN, N.I.F.: 5201780P al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-

(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

Don TEOFILIO JOSE SASTRE ISERN, N.I.F.: 401401M al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-

(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

Doña MARIA ENCARNACION SASTRE ISERN, N.I.F.: 5203641Y al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-

(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

Doña ALICIA SASTRE ISERN, N.I.F.: 33505674X al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-

(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

Doña MARIA CARMEN SASTRE ISERN, N.I.F.: 5377047S al Tomo 1195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª.-

(1/42) 2,38095238% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

La inscripción 3ª de fecha 09 de febrero de 2.004, se ha constituido por escritura otorgada el día 15 de julio de 2.003, ante el Notario de Madrid Don JOAQUÍN ALBÍ GARCÍA.-

La inscripción 4ª de fecha 5 de diciembre de 2007 se ha constituido mediante escritura otorgada el día 16 de noviembre de 2007 ante el Notario de Madrid D. MANUEL HURLÉ GONZÁLEZ.-

La inscripción 5ª de fecha 17 de octubre de 2.012 se ha practicado en virtud de testimonio judicial librado el 27 de septiembre de 2.012 por lltre. Sra. doña María Jesús Fraile Martín, Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 47 de Madrid.

La inscripción 6ª de fecha 15 de junio de 2015 se ha constituido mediante escritura otorgada el día 22 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. SANTIAGO MORA VELARDE.-

==== Cargas Finca =====

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 10 de julio de 2009 por el acto de la inscripción Q.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 17 de octubre de 2012 por el acto de la inscripción 5ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 17 de octubre de 2012 por el acto de la inscripción 5ª.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212200129443548
 Huella: c53be0ea-fd9500c3-6d954c0c-16cbd1fe-f554d332-89f01fc7-55d7a518-037662c5

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



INFORMACIÓN REGISTRAL

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Colmenar Viejo, a 30 de mayo de 2022, antes de la apertura del diario.-

==== Advertencias =====

Validez de esta publicidad registral: Esta información se expide acorde al interés legítimo indicado en la petición cumplimentada por el solicitante, en su caso, la cual queda archivada.- Esta información Registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).- Código Registral Único (CRU): Se informa a los usuarios de los servicios registrales que dicho código es un identificador numérico para las fincas registrales, el cual está formado por 14 dígitos, y es único y exclusivo para cada una de las fincas registrales de todo el territorio Español. Es decir, con este código no volverá a ser necesario indicar el término o pueblo al que pertenezca la finca. Lo puede encontrar en el apartado de la Nota Simple Informativa donde se relacionan los datos descriptivos de la finca.- RGPD: A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1) De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.- 2) Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- 3) El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- 4) La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- 5) De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión,

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212200129443548
 Huella: c53be0ea-fd9500c3-6d954c0c-16cbd1fe-f554d332-89f01fc7-55d7a518-037662c5

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

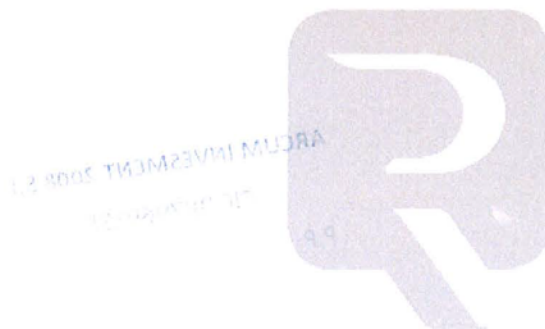


INFORMACIÓN REGISTRAL

oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212200129443548
 Huella: c53be0ea-fd9500c3-6d954c0c-16cbd1fe-f554d332-89f01fc7-55d7a518-037662c5

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

ARCUM INVESMENT 2008 S.L
CIF B87969135
P.P.

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

218



Registradores
DE ESPAÑA

Registro de la Propiedad COLMENAR VIEJO N° DOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Como usuario al que va dirigido esta información registral, debe saber que la manifestación de los Libros del Registro de la Propiedad vertida por esta Nota Simple Informativa, se hace bajo los efectos del artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.-

Registro de la Propiedad de COLMENAR VIEJO N° 2

>>> Datos Identificativos de la Finca

FINCA N°: 2582 de HOYO DE MANZANARES.- CRU/IDUFIR: 28078000374953.-
Referencia Catastral: 2971021VK2927S0001KD.-
Coord. Gráfica Catastro: Finca No Coordinada con Catastro.-

>>> Descripción Literaria

Naturaleza de la finca: URBANA.-
URBANA.- UN TROZO DE CERCA en Hoyo de Manzanares, al sitio del Corchero y Peña del Rayo, procedente de la cerca de este nombre, de caber sesenta áreas sesenta centiáreas, que linda: norte, calle de la paloma y herrenes de herederos de Blasa Blasco y otra de Damian Blasco; este, prado de Leoncio García; sur, Alfonso García Gómez; y oeste, cerca de Pedro Sanz.

>>> Titulares Registrales

LOZANZ SA, C.I.F.: A28910404 al Tomo 556, Libro 78, Folio 85, Inscripción 3ª.-
(1/3) 33,3333333% del pleno dominio por título de compraventa-

Don GONZALO GONZALEZ PUENTE, N.I.F.: 787784B al Tomo 556, Libro 78, Folio 85, Inscripción 4ª.-
(13889/500000) 2,7778% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARIA LUDIVINA GONZALEZ PUENTE, N.I.F.: 50690361V al Tomo 556, Libro 78, Folio 85, Inscripción 4ª.-
(13889/500000) 2,7778% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Don GONZALO GONZALEZ GARCIA, N.I.F.: 985432C al Tomo 556, Libro 78, Folio 85, Inscripción 4ª.-
(13889/250000) 5,5556% del usufructo por título de herencia, con carácter privativo.-

Don GONZALO GONZALEZ PUENTE, N.I.F.: 787784B al Tomo 556, Libro 78, Folio 85, Inscripción 4ª.-
(13889/500000) 2,7778% del nuda propiedad por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARIA LUDIVINA GONZALEZ PUENTE, N.I.F.: 50690361V al Tomo 556, Libro 78, Folio 85, Inscripción 4ª.-
(13889/500000) 2,7778% del nuda propiedad por título de herencia, con carácter privativo.-

Don GONZALO GONZALEZ GARCIA, N.I.F.: 985432C al Tomo 556, Libro 78, Folio 85, Inscripción 4ª.-
(222223/1000000) 22,2223% del pleno dominio por título de herencia, con carácter



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

☎ 91 - 845 25 13 📠 91 - 845 69 91
📍 c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo - Madrid-

🌐 <http://www.registradores.org>
✉ colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

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



privativo.-

Doña MARÍA DEL PILAR REMEDIOS SASTRE ISERN, N.I.F.: 51058962C al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-
(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARIA CONCEPCION SASTRE ISERN, N.I.F.: 5361368E al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-
(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARGARITA SASTRE ISERN, N.I.F.: 5201780P al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-
(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARIA CARMEN SASTRE ISERN, N.I.F.: 5377047S al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-
(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Don TEOFILO JOSE SASTRE ISERN, N.I.F.: 401401M al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-
(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARIA ENCARNACION SASTRE ISERN, N.I.F.: 5203641Y al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-
(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña ALICIA SASTRE ISERN, N.I.F.: 33505674X al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-
(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARÍA DEL PILAR REMEDIOS SASTRE ISERN, N.I.F.: 51058962C al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-
(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

Doña MARIA CONCEPCION SASTRE ISERN, N.I.F.: 5361368E al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-
(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

Doña MARGARITA SASTRE ISERN, N.I.F.: 5201780P al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma
NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo
electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL
de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

91 - 845 25 13 91 - 845 69 91
c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo -Madrid-

<http://www.registradores.org>
colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

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



(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

Don TEOFILO JOSE SASTRE ISERN, N.I.F.: 401401M al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-

(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

Doña MARIA ENCARNACION SASTRE ISERN, N.I.F.: 5203641Y al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-

(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

Doña ALICIA SASTRE ISERN, N.I.F.: 33505674X al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-

(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

Doña MARIA CARMEN SASTRE ISERN, N.I.F.: 5377047S al Tomo 1195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª.-

(1/42) 2,380952381% del pleno dominio por título de consolidación del usufructo vitalicio con la nuda propiedad, con carácter privativo.-

La inscripción 3ª de 22-4-1992 se ha constituido mediante escritura autorizada el 14-10-1991 ante el Notario de Madrid Don Valerio Perez de Madrid y Pala.-

Es objeto de la inscripción 4ª de fecha nueve de febrero de dos mil cuatro, una participación indivisa de UNA TERCERA PARTE DE LA FINCA DE ESTE NUMERO, que se ha constituido por escritura otorgada el día quince de julio de dos mil tres, ante el Notario de Madrid, Dº/Dª JOAQUIN ALBI GARCIA.

La inscripción 5ª de fecha 5 de diciembre de 2007 se ha constituido mediante escritura otorgada el día 16 de noviembre de 2007 ante el Notario de Madrid D. MANUEL HURLÉ GONZÁLEZ.-

La inscripción 6ª de fecha 15 de junio de 2015 se ha constituido mediante escritura otorgada el día 22 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. SANTIAGO MORA VELARDE.-

>>> Cargas Finca

Embargo tomado con la letra P, a favor de la Sociedad López y Coppel, S.L., de fecha catorce de mayo de dos mil cuatro, en reclamación de un millón trescientas cincuenta y nueve mil quinientos cincuenta y nueve euros con ochenta y siete céntimos de principal, más cuatrocientos mil euros para intereses y costas de la ejecución, sobre la TERCERA PARTE INDIVISA DE LA SOCIEDAD LOZANZ, S.A.- Consta de mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Majadahonda, de fecha nueve de marzo



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

☎ 91 - 845 25 13 📠 91 - 845 69 91
 📍 c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo -Madrid-

🌐 <http://www.registradores.org>
 ✉ colmenarviejo2@registrodela propiedad.org

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



de dos mil cuatro.-

En cumplimiento de mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Majadahonda, de fecha 22 de julio de 2004, en el proceso en que se decretó la anotación letra P, se ha expedido, hoy, certificación de dominio y cargas de esta finca. Presentación: a las 11 horas 15 minutos, del día quince de los corrientes, asiento 883 del Diario 34.- Colmenar Viejo, 20 de setiembre de 2004.

La anotación preventiva de embargo letra P se Prórroga por 4 años, según consta en la Anotación letra R, en autos de menor cuantía del JUZGADO 1º INSTANCIA Nº4 DE LOS DE MAJADAHONDA de MADRID de fecha 4 de marzo de dos mil ocho.

UN EMBARGO sobre UNA TERCERA PARTE INDIVISA DE LA SOCIEDAD LOZANZ, S.A, a favor de PESCADOS MAHIA, S.L., tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número cuarenta y siete de Madrid, procedimiento de menor cuantía bajo el número 181/1999 en reclamación de ciento ocho mil seiscientos siete euros sesenta y cinco céntimos de principal, más treinta y dos mil quinientos ochenta y dos euros, ochenta y nueve céntimos que se calculan para intereses y costas de ejecución, habiéndose dictado auto el día diecinueve de mayo de dos mil diez.- La anotación Letra S de fecha 22 de junio de 2.010 se ha practicado en virtud de mandamiento librado el veinticuatro de mayo de dos mil diez por lltre. Sr. don Segundo Corredor Martín, Secretario Judicial de Primera Instancia número cuarenta y siete de Madrid.-

En cumplimiento de mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 47 de Madrid, de fecha 27 de enero de 2011, en el proceso en que se decretó la anotación letra S, se ha expedido, hoy, certificación de dominio y cargas de esta finca. Presentación: a las 10:45 horas, del día 15 de febrero de 2011, asiento 1996 del Diario 45.- Colmenar Viejo, 17 de febrero de 2011.-

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 15 de junio de 2015



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma
NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo
electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL
de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

☎ 91 - 845 25 13 📠 91 - 845 69 91
📍 c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo -Madrid-

🌐 <http://www.registradores.org>
✉ colmenarviejo2@registrodela propiedad.org

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

Propietario 2



Registro de la Propiedad COLMENAR VIEJO Nº DOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Como usuario al que va dirigido esta información registral, debe saber que la manifestación de los Libros del Registro de la Propiedad vertida por esta Nota Simple Informativa, se hace bajo los efectos del artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.-

Registro de la Propiedad de COLMENAR VIEJO Nº 2

>>> Datos Identificativos de la Finca

FINCA Nº: 1492 de HOYO DE MANZANARES.- CRU/IDUFIR: 28078000482627.-
Referencia Catastral: 2971018VK292750001KD.-
Coord. Gráfica Catastro: Finca No Coordinada con Catastro.-

>>> Descripción Literaria

Naturaleza de la finca: URBANA.-

Urbana.- Cercado o herrén llamado de La Paloma, al sitio de su nombre, en término municipal de Hoyo de Manzanares, ubicada en el Callejón de la Paloma número ocho-A, cercado de pared de piedra, destinado a labor.- Linda: al norte, con vía pública; sur y oeste, con propiedad de doña Alfonso García Gómez; y este, con propiedad de don Bautista Peredes, hoy de doña Carmen Paredes Blasco.- Es la parcela veintiuno del polígono dos del Catastro.- Referencia Catastral: 2971018VK292750001KD.-

>>> Titulares Registrales

Doña MARIA LETICIA SUBERVIOLA FREIRE, N.I.F.: 5404860K al Tomo 1399, Libro 152, Folio 176, Inscripción 6ª.-

(1/4) 25% del pleno dominio por título de compraventa, con carácter privativo.-

Don JESÚS MANUEL RUIZ VILLAMAYOR, N.I.F.: 809690K al Tomo 1399, Libro 152, Folio 176, Inscripción 6ª.-

(1/4) 25% del pleno dominio por título de compraventa, con carácter privativo.-

Doña MARIA LETICIA SUBERVIOLA FREIRE, N.I.F.: 5404860K al Tomo 1399, Libro 152, Folio 176, Inscripción 7ª.-

(1/4) 25% del pleno dominio por título de compraventa, con carácter privativo.-

Don JESÚS MANUEL RUIZ VILLAMAYOR, N.I.F.: 809690K al Tomo 1399, Libro 152, Folio 176, Inscripción 7ª.-

(1/4) 25% del pleno dominio por título de compraventa, con carácter privativo.-

La inscripción 6ª de fecha 9 de marzo de 2012 se ha constituido mediante escritura otorgada el día 20 de enero de 2012 ante el Notario de San Lorenzo De El Escorial D. SEBASTIÁN BARRIL ROCHE.-

La inscripción 7ª de fecha 9 de marzo de 2012 se ha constituido mediante escritura otorgada el día 26 de enero de 2012 ante el Notario de San Lorenzo De El Escorial D. SEBASTIÁN BARRIL ROCHE.-

>>> Cargas Finca

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 9 de enero de 2009 por el acto de la inscripción 2ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 9 de enero de 2009



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

☎ 91 - 845 25 13 ☎ 91 - 845 69 91
📍 c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo -Madrid-
🌐 <http://www.registradores.org>
✉ colmenarviejo2@registrodela propiedad.org

Tef

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

por el acto de la inscripción 3ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 9 de enero de 2009 por el acto de la inscripción 4ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 11 de agosto de 2011 por el acto de la inscripción 5ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 11 de agosto de 2011 por el acto de la inscripción 5ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 11 de agosto de 2011 por el acto de la inscripción 5ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 9 de marzo de 2012 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 9 de marzo de 2012 por el acto de la inscripción 6ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 9 de marzo de 2012 por el acto de la inscripción 7ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 9 de marzo de 2012 por el acto de la inscripción 7ª.

Colmenar Viejo, a 7 de junio de 2022, antes de la apertura del diario.



ADVERTENCIAS: MUY IMPORTANTE, queda totalmente prohibida la incorporación de los datos de esta información Registral a ficheros automatizados o a bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso si se expresara la fuente u origen de la información (BOE 27/02/1998). **Validez de esta publicidad registral**: Esta información se expide acorde al interés legítimo indicado en la petición cumplimentada por el solicitante, en su caso, la cual queda archivada en este Registro. Esta información Registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria). Igualmente, dicha información Registral no sufre los efectos regulados en el artículo 354.a del Reglamento Hipotecario. **Código Registral Único (CRU)**: Se informa a los usuarios de los servicios registrales que dicho código es un **identificador numérico** para las fincas registrales, el cual está formado por 14 dígitos, y es único y exclusivo para cada una de las fincas registrales de todo el territorio Español. Es decir, con este código no volverá a ser necesario indicar el término o pueblo al que pertenece la finca. Lo puede encontrar en el apartado de la Nota Simple Informativa donde se relacionan los datos descriptivos de la finca. **RGPD**: A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1) De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. 2) Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos que ha informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. 3) El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e Instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación de servicios. 4) La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. 5) De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpma.es.



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

☎ 91 - 845 25 13 ☎ 91 - 845 69 91
📍 c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo - Madrid.
🌐 <http://www.registradores.org>
✉ colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

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

RS



Registro de la Propiedad COLMENAR VIEJO N° DOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Como usuario al que va dirigido esta información registral, debe saber que la manifestación de los Libros del Registro de la Propiedad vertida por esta Nota Simple Informativa, se hace bajo los efectos del artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de Tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.-

Registro de la Propiedad de COLMENAR VIEJO N° 2

>>> Datos Identificativos de la Finca

FINCA N°: 4768 de HOYO DE MANZANARES.- CRU/IDUFIR: 28078000117970.-

Coord. Gráfica Catastro: Finca No Coordinada con Catastro.-

>>> Descripción Literaria

Urbana. En Hoyo de Manzanares. Prado denominado la Paloma, al punto de su nombre, cercado de pared doble y sencilla, su medida superficial era de ochenta y cinco áreas sesenta centiáreas o sean ocho mil quinientos sesenta metros cuadrados y por reciente medición según certificación del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, que luego se dirá es de una hectárea once áreas, noventa y una centiáreas o sean once mil ciento noventa y un metros cuadrados. Linderos: Este, con finca de esta herencia procedente de la misma finca matriz número 4.767 registral adjudicada a doña Saturnina Lucía Sanz Verú; Sur, finca de Florencio García; y Oeste, Dehesa del común hoy también con el Camino de Torrelodones; y Norte, calle de la Paloma.

>>> Titulares Registrales

Doña ANGELES SANZ MARTINEZ al Tomo 399, Libro 64, Folio 7, Inscripción 1ª.-

50% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Don PEDRO JOSE SANZ MARTINEZ al Tomo 399, Libro 64, Folio 7, Inscripción 1ª.-

50% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

La inscripción 1ª de fecha 01/12/1980, se ha constituido por escritura otorgada el día 26/02/1980, ante el Notario de Madrid, D. JOSE ENRIQUE GOMA SALCEDO.

>>> Cargas Finca

LIBRE DE CARGAS

Colmenar Viejo, a 7 de junio de 2022, antes de la apertura del diario.-

ADVERTENCIAS: MUY IMPORTANTE. queda totalmente prohibida la incorporación de los datos de esta información Registral a ficheros automatizados o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso si se expresara la fuente u origen de la información (BOE 27/02/1.998). **Validez de esta publicidad registral.** Esta información se expide acorde al interés legítimo indicado en la petición cumplimentada por el solicitante, en su caso, la cual queda archivada en este Registro. Esta información Registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria). Igualmente, dicha información Registral no surte los efectos regulados en el artículo 354.a del Reglamento Hipotecario. **Código Registral Único (CRU):** Se informa a los usuarios de los servicios registrales que dicho código es un identificador numérico para las fincas registrales, el cual está formado por 14 dígitos, y es único y exclusivo para cada una de las fincas registrales de todo el territorio Español. Es decir, con este código no volverá a ser necesario indicar el término o pueblo al que pertenece la finca. Lo puede encontrar en el apartado de la Nota Simple Informativa donde se relacionan los datos descriptivos de la finca. **RGPD:** A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1) De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. 2) Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. 3) El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. 4) La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. 5) De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpd@cgorm.es



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

☎ 91 - 845 25 13 📠 91 - 845 69 91
 📍 c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo - Madrid.
 🌐 <http://www.registradores.org>
 ✉ colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

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



Registro de la Propiedad COLMENAR VIEJO Nº DOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Como usuario al que va dirigido esta información registral, debe saber que la manifestación de los Libros del Registro de la Propiedad vertida por esta Nota Simple Informativa, se hace bajo los efectos del artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.-

Registro de la Propiedad de COLMENAR VIEJO Nº 2

>>> Datos Identificativos de la Finca

FINCA Nº: 5883 de HOYO DE MANZANARES.- CRU/IDUFIR: 28078000388080.-

Referencia Catastral: 2971024VK2927S0001XD.-

Coord. Gráfica Catastro: Finca No Coordinada con Catastro.-

>>> Descripción Literaria

Naturaleza de la finca: URBANA.-

URBANA.- PARCELA DE TERRENO denominada izquierda, sita en la **calle del corchero, sin número**, destinada a edificar y cercada de piedra, en Hoyo de Manzanares -Madrid.- Tiene una extensión superficial de tres mil trescientos sesenta y cuatro metros cincuenta decímetros cuadrados.- LINDA: por su frente, que es el Este, con la Calle del Corchero; por la derecha, entrando, que es el Norte, con finca de Don Francisco García Bernardos, si bien en el título que ha motivado la inscripción 3ª se dice que linda con finca de igual procedencia, denominada derecha; por la izquierda, que es el Sur, y por el fondo, que es el Oeste, con finca de Don Florencio García.- Referencia catastral: 2971024VK2927S0001XD.-

>>> Titulares Registrales

TÍTULOS Y RENTAS SA DE INVERSIONES, C.I.F.: A80533144 al Tomo 834, Libro 107, Folio 47, Inscripción 3ª.-

100% del pleno dominio por título de compraventa-

La inscripción 3ª de fecha 12 de abril de 2007 se ha constituido mediante escritura otorgada el día 29 de diciembre de 2006 ante el Notario de Torrelodones D. BENITO MARTÍN ORTEGA.-

>>> Cargas Finca

HIPOTECA constituida a favor de la entidad denominada CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA <Caja Duero>, que estuvo posteriormente a favor de CAJA DE ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, y actualmente, y en virtud de la transmisión que se indica seguidamente, inscrita a favor de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., <SAREB>, sobre la finca de este número, la cual responderá: 377.000,00 € de principal; 30.160,00 € de intereses; 135.720,00 € de intereses moratorios; y 56.550,00 € de costas y gastos.- El préstamo tendrá una duración de cinco años contados a partir de la fecha del contrato que se inscribe, distribuidos en dos periodos denominados periodo de carencia y periodo de amortización.- Constituida según la inscripción 4ª de fecha 23 de julio de 2008.- Formalizada en escritura autorizada el 29 de mayo de 2008 por el Notario de Madrid Don JOSÉ GRAU LINARES.-

En cumplimiento de mandamiento del Juzgado de 1ª Instancia número 3 de Colmenar Viejo, de fecha 1 de abril de 2.011, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1054/2010 a que se refiere la inscripción 3ª de hipoteca, se ha expedido, hoy, certificación de dominio y cargas de esta y otras dos fincas más. Presentación: a las 12,59 horas, del día 18 de los corrientes, asiento 2.489 del Diario 45.- Colmenar Viejo, 20 de abril de 2.011.-

MODIFICADA la hipoteca de la inscripción 4ª, constituida a favor de la entidad denominada CAJA DE



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

91 - 845 25 13 91 - 845 69 91
c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo - Madrid-

<http://www.registradores.org>
colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

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

AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA <Caja Duero>, que estuvo posteriormente a favor de CAJA DE ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, y actualmente, y en virtud de la transmisión que se indica seguidamente, inscrita a favor de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., <SAREB>, sobre la finca de este número, en virtud de las modificaciones contenidas en la inscripción 5ª, de fecha 23 de agosto de 2011, en la forma siguiente: Duración. Acuerdan prorrogar el periodo de carencia en dos años más, de modo que la duración máxima de tal periodo queda establecida en cuatro años contados desde la formalización de la escritura de préstamo, finalizando el día veintinueve de mayo de dos mil doce. Amortización. El período de amortización, quedará reducido en análoga proporción a la prórroga concertada para el período de carencia, por tanto, la amortización se llevará a cabo una vez finalizado el período de carencia, mediante el pago de cuatro cuotas trimestrales de amortización, la primera el día veintinueve de agosto de dos mil doce y la última el día veintinueve de mayo de dos mil trece. Modificación del tipo de interés. Desde el día veintinueve de noviembre dos mil nueve y hasta el día veintinueve de mayo de dos mil doce, el tipo de interés nominal anual aplicable en favor de la Caja será el SEIS ENTEROS POR CIENTO nominal anual.- Formalizada en escritura autorizada el 28 de junio de 2011 por el Notario de Madrid Don PABLO RAMALLO TABOADA.-

HIPOTECA constituida a favor de la entidad denominada CAJA DE ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, y actualmente, y en virtud de la transmisión que se indica seguidamente, inscrita a favor de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., <SAREB>, sobre la finca de este número, la cual responderá: 12.500,00 € de principal; 1.000,00 € de intereses; 4.500,00 € de intereses moratorios; y 1.875,00 € de costas y gastos; el plazo de duración es de 24 meses, fijando como fecha de vencimiento el día 28 de junio de 2013.- Constituida según la inscripción 6ª de fecha 13 de septiembre de 2011.- Formalizada en escritura autorizada el 28 de junio de 2011 por el Notario de Madrid Don PABLO JACINTO RAMALLO TABOADA.-

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 7 de diciembre de 2015 por el acto de la inscripción B.

GRAVADA, con la anotación preventiva de embargo letra C a favor de la HACIENDA PÚBLICA en reclamación de tres millones doscientos noventa y cuatro mil ciento ochenta y ocho euros con setenta y cinco céntimos de importe pendiente total, cuatrocientos ochenta y cuatro mil ochocientos setenta y siete euros con ochenta y cuatro céntimos de intereses, y ciento ochenta y nueve mil quinientos treinta y nueve euros con sesenta y tres céntimos para costas, ascendiendo el importe a embargar a tres millones novecientos sesenta y ocho mil seiscientos seis euros con veintidós céntimos, habiéndose dictado con fecha uno de abril de dos mil dieciséis diligencia de embargo número 281623340250P por la que se declara embargada la finca de este número, propiedad del ejecutado, para responder de citadas cantidades; todo ello en virtud de mandamiento librado el 18 de abril de 2.016 por doña M. Paloma Lamothe Torre, Jefa de la Dependencia Regional Adjunto de Recaudación. Colmenar Viejo, cinco de mayo de dos mil dieciséis.-

EXPEDIDA CERTIFICACIÓN de dominio y cargas de esta finca, de fecha 5 de mayo de 2.016 en virtud del mandamiento que motivó la anotación Letra C.-



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

91 - 845 25 13 91 - 845 69 91
 C/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo - Madrid-
<http://www.registradores.org>
colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

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

Mediante la inscripción 7ª de transmisión de activos de fecha uno de marzo de dos mil diecinueve las hipotecas de la finca de este número, constituidas hasta esta fecha, las cuales estuvieron a favor de la entidad Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, previa inscripción a favor de la sociedad Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.U., actualmente, y en virtud de fusión por absorción, UNICAJA BANCO, S.A., HAN SIDO TRANSMITIDA a favor de la entidad denominada SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., -SAREB-, que será la titular de las mismas a partir de su transmisión.- Dicha inscripción se ha constituido mediante escritura de elevación a público del contrato de transmisión de activos a favor de SAREB otorgada el día 25 de febrero de 2.013 ante el Notario de Madrid Don JOSÉ MANUEL GARCÍA COLLANTES, número 126/2.013 de orden de su protocolo, en unión del Acta Complementaria de descripción de activos autorizada el día 21 de diciembre de 2.018 por el Notario de Madrid Don Luis Manuel González Martínez, número 1392/2018 de orden de su protocolo.- Dichas escrituras tienen base en lo contenido en la Ley 9/2.012, de 14 de noviembre, de Reestructuración y Resolución de Entidades de Crédito, y en el Real Decreto 1.559/2.012, de 15 de noviembre, por el que se establece el Régimen Jurídico de las Sociedades de Gestión de Activos, y demás aplicables.-

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 1 de marzo de 2019 por el acto de la inscripción 7ª.

La anotación preventiva de embargo Letra C, se PRORROGA por CUATRO AÑOS MÁS en virtud del mandamiento expedido el seis de febrero de dos mil veinte por doña Yolanda González Carballeira, Jefa de la Dependencia Regional Adjunta de Recaudación, Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Madrid, calle Guzmán el Bueno, 139, Madrid, R28852.61 y suspensión de plazos mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, y más concretamente según el punto 1) de su Disposición Adicional Tercera titulada "Suspensión de plazos administrativos".- Anotada con la Letra D de fecha 17 de julio de 2.020.-

Colmenar Viejo, a 7 de junio de 2022, antes de la apertura del diario.-

ADVERTENCIAS: MUY IMPORTANTE. queda totalmente prohibida la incorporación de los datos de esta información Registral a ficheros automatizados o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso si se expresara la fuente u origen de la información (BOE 27/02/1.998).- **Validez de esta publicidad registral:** Esta información se expide acorde al interés legítimo indicado en la petición cumplimentada por el solicitante, en su caso, la cual queda archivada en este Registro.- Esta información Registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria). Igualmente, dicha información Registral no surte los efectos regulados en el artículo 354.1 del Reglamento Hipotecario.- **Código Registral Único (CRU):** Se informa a los usuarios de los servicios registrales que dicho código es un identificador numérico para las fincas registrales, el cual está formado por 14 dígitos, y es único y exclusivo para cada una de las fincas registrales de todo el territorio español. Es decir, con este código no volverá a ser necesario indicar el término o pueblo al que pertenece la finca. Lo puede encontrar en el apartado de la Nota Simple Informativa donde se relacionan los datos descriptivos de la finca.- **RGPD:** A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1) De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.- 2) Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- 3) El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- 4) La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- 5) De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpd@cgrrme.es



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

☎ 91 - 845 25 13 ☎ 91 - 845 69 91
📍 c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo - Madrid
🌐 <http://www.registradores.org>
✉ colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

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



Registro de la Propiedad COLMENAR VIEJO Nº DOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Como usuario al que va dirigido esta información registral, debe saber que la manifestación de los Libros del Registro de la Propiedad vertida por esta Nota Simple Informativa, se hace bajo los efectos del artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

Registro de la Propiedad de COLMENAR VIEJO Nº 2

>>> Datos Identificativos de la Finca

FINCA Nº: 5882 de HOYO DE MANZANARES.- CRU/IDUFIR: 28078000388073.-

Referencia Catastral: 2971013VK2927S0001LD.-

Coord. Gráfica Catastro: Finca No Coordinada con Catastro.-

>>> Descripción Literaria

Naturaleza de la finca: URBANA.-

URBANA.- PARCELA DE TERRENO denominada derecha, sita en la **calle del corchero, sin número**, destinada a edificar y cercada de piedra, en Hoyo de Manzanares -Madrid.- Tiene una extensión superficial de tres mil trescientos sesenta y cuatro metros, cincuenta decímetros cuadrados.- LINDA: por su frente, que es el Este, con la calle del Corchero; por la derecha entrando, que es el Norte, con finca de Don Benigno Blasco; por la izquierda, que es el Sur, con finca que se adjudica a Don Ángel-Luís Sánchez García, si bien en el título que ha motivado la inscripción 2ª se dice que linda con finca de igual procedencia, denominada izquierda; y Don Juan Sánchez Crespo; y por el fondo, que es el Oeste, con finca de Don Florencio García.- Referencia catastral: 2971013VK2927S0001LD.-

>>> Titulares Registrales

PROYECTO INMOBILIARIO FUENCARRAL SL, C.I.F.: B84141118 al Tomo 834, Libro 107, Folio 42, Inscripción 2ª.-

100% del pleno dominio por título de compraventa-

La inscripción 2ª de fecha 12 de abril de 2007 se ha constituido mediante escritura otorgada el día 11 de enero de 2007 ante el Notario de Torrelozón D. BENITO MARTÍN ORTEGA.-

>>> Cargas Finca

HIPOTECA constituida a favor de la entidad denominada CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA <Caja Duero>, que estuvo posteriormente a favor de CAJA DE ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, y actualmente, y en virtud de la transmisión que se indica seguidamente, inscrita a favor de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., <SAREB>, sobre la finca de este número, la cual responderá: 377.000,00 € de principal; 30.160,00 € de intereses; 135.720,00 € de intereses moratorios; y 56.550,00 € de costas y gastos.- El préstamo tendrá una duración de cinco años contados a partir de la fecha del contrato que se inscribe, distribuidos en dos periodos denominados periodo de carencia y periodo de amortización.- Constituida según la inscripción 3ª de fecha 23 de julio de 2008.- Formalizada en escritura autorizada el 29 de mayo de 2008 por el notario de Madrid Don JOSÉ GRAU LINARES.-

En cumplimiento de mandamiento del Juzgado de 1ª Instancia número 3 de Colmenar Viejo, de fecha 2 de febrero de 2.011, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1054/2010, a que se refiere la inscripción 7ª, se ha expedido hoy, certificación de dominio y cargas de esta finca. Presentación: a las 10,40 horas, del día 14 de los corrientes, asiento 1.987 del Diario 45.- Colmenar Viejo, 17 de febrero de 2.011.-

MODIFICADA la hipoteca de la inscripción 3ª, constituida a favor de la entidad denominada CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA <Caja Duero>, que estuvo posteriormente a favor de CAJA DE ESPAÑA DE



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

☎ 91 - 845 25 13 ☎ 91 - 845 69 91
📍 c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo - Madrid-

🌐 <http://www.registradores.org>
✉ colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

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

INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, y actualmente, y en virtud de la transmisión que se indica seguidamente, inscrita a favor de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., <SAREB>, sobre la finca de este número, en virtud de las modificaciones contenidas en la inscripción 4ª, de fecha 23 de agosto de 2011, en la forma siguiente: Duración. Acuerdan prorrogar el periodo de carencia en dos años más, de modo que la duración máxima de tal periodo queda establecida en cuatro años contados desde la formalización de la escritura de préstamo, finalizando el día veintinueve de mayo de dos mil doce. Amortización. El periodo de amortización, quedará reducido en análoga proporción a la prórroga concertada para el periodo de carencia, por tanto, la amortización se llevará a cabo una vez finalizado el periodo de carencia, mediante el pago de cuatro cuotas trimestrales de amortización, la primera el día veintinueve de agosto de dos mil doce y la última el día veintinueve de mayo de dos mil trece. Modificación del tipo de interés. Desde el día veintinueve de noviembre dos mil nueve y hasta el día veintinueve de mayo de dos mil doce, el tipo de interés nominal anual aplicable en favor de la Caja será el SEIS ENTEROS POR CIENTO nominal anual.- Formalizada en escritura autorizada el 28 de junio de 2011 por el Notario de Madrid Don PABLO RAMALLO TABOADA.-

HIPOTECA constituida a favor de la entidad denominada CAJA DE ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, y actualmente, y en virtud de la transmisión que se indica seguidamente, inscrita a favor de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., <SAREB>, sobre la finca de este número, la cual responderá: 12.500,00 € de principal; 1.000,00 € de intereses; 4.500,00 € de intereses moratorios; y 1.875,00 € de costas y gastos.- El préstamo tendrá una duración de veinticuatro meses, contados a partir de la fecha del otorgamiento del contrato que motiva la presente, distribuidos en dos periodos denominados periodo de carencia y periodo de amortización.- Constituida según la inscripción 5ª de fecha 13 de septiembre de 2011.- Formalizada en escritura autorizada el 28 de junio de 2011 por el Notario de Madrid Don PABLO RAMALLO TABOADA.-

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 7 de diciembre de 2015 por el acto de la inscripción B.

GRAVADA la finca de este número, con la anotación preventiva de embargo letra C a favor de la HACIENDA PÚBLICA en reclamación de sesenta y dos mil ciento treinta y dos euros con setenta y dos céntimos de importe pendiente total, catorce mil setecientos treinta y nueve euros con sesenta y dos céntimos de intereses, y tres mil novecientos cuarenta y dos euros de costas, ascendiendo el importe a embargar a ochenta mil ochocientos catorce euros con treinta y cuatro céntimos, habiéndose dictado con fecha dieciséis de septiembre de dos mil dieciséis diligencia de embargo número 2816234483998 por la que se declara embargada la finca de este número, propiedad del ejecutado, para responder de citadas cantidades; todo ello en virtud de mandamiento librado el 3 de octubre de 2016 por doña Almudena Fernández Sainz, Técnica de Hacienda. Colmenar Viejo, cinco de octubre de dos mil dieciséis.-

EXPEDIDA CERTIFICACIÓN de dominio y cargas de esta finca, de fecha 5 de octubre de 2.016 en virtud del mandamiento que motivó la anotación Letra C.-

Mediante la inscripción 6ª de transmisión de activos de fecha uno de marzo de dos mil diecinueve las hipotecas de la finca de este número, constituidas hasta esta fecha, las cuales estuvieron a favor de la entidad Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, previa inscripción a favor de la sociedad Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.U., actualmente, y en virtud de fusión por absorción, UNICAJA BANCO, S.A., HAN SIDO TRANSMITIDA a favor de



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

91 - 845 25 13 91 - 845 69 91
c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo -Madrid-
<http://www.registradores.org>
colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

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

la entidad denominada SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., «SAREB», que será la titular de las mismas a partir de su transmisión.- Dicha inscripción se ha constituido mediante escritura de elevación a público del contrato de transmisión de activos a favor de SAREB otorgada el día 25 de febrero de 2.013 ante el Notario de Madrid Don JOSÉ MANUEL GARCÍA COLLANTES, número 126/2.013 de orden de su protocolo, en unión del Acta Complementaria de descripción de activos autorizada el día 21 de diciembre de 2.018 por el Notario de Madrid Don Luis Manuel González Martínez, número 1392/2018 de orden de su protocolo.- Dichas escrituras tienen base en lo contenido en la Ley 9/2.012, de 14 de noviembre, de Reestructuración y Resolución de Entidades de Crédito, y en el Real Decreto 1.559/2.012, de 15 de noviembre, por el que se establece el Régimen Jurídico de las Sociedades de Gestión de Activos, y demás aplicables.-

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 1 de marzo de 2019 por el acto de la inscripción 6ª.

La anotación preventiva de embargo Letra C se PRORROGA por CUATRO AÑOS MÁS por la de la Letra D, en virtud del mandamiento expedido el seis de julio de dos mil veinte por Yolanda González Carballeira, Jefe de la Dependencia Regional Adjunta de Recaudación, Delegación Especial de Madrid, calle Saturno, 1, Pozuelo de Alarcón <Madrid> R-28115. Anotada con la Letra D de fecha 30 de septiembre de 2020.

Colmenar Viejo, a 7 de junio de 2022, antes de la apertura del diario.-

ADVERTENCIAS: MUY IMPORTANTE, queda totalmente prohibida la incorporación de los datos de esta información Registral a ficheros automatizados o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso si se expresara la fuente u origen de la información (BOE 27/02/1.998). - **Validez de esta publicidad registral:** Esta información se expide acorde al interés legítimo indicado en la petición cumplimentada por el solicitante, en su caso, la cual queda archivada en este Registro.- Esta información Registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria). Igualmente, dicha información Registral no sufre los efectos regulados en el artículo 354.a del Reglamento Hipotecario. - **Código Registral Único (CRU):** Se informa a los usuarios de los servicios registrales que dicho código es un identificador numérico para las fincas registrales, el cual está formado por 14 dígitos, y es único y exclusivo para cada una de las fincas registrales de todo el territorio Español. Es decir, con este código no volverá a ser necesario indicar el término o pueblo al que pertenece la finca. Lo puede encontrar en el apartado de la Nota Simple Informativa donde se relacionan los datos descriptivos de la finca -RGPD- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1) De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.- 2) Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derechos inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- 3) El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- 4) La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- 5) De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

☎ 91 - 845 25 13 ☎ 91 - 845 69 91
 📍 c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo - Madrid-
 🌐 <http://www.registradores.org>
 ✉ colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

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



Registro de la Propiedad COLMENAR VIEJO Nº DOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Como usuario al que va dirigido esta información registral, debe saber que la manifestación de los Libros del Registro de la Propiedad vertida por esta Nota Simple Informativa, se hace bajo los efectos del artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.-

Registro de la Propiedad de COLMENAR VIEJO Nº 2

>>> Datos Identificativos de la Finca

FINCA Nº: 4726 (N) de HOYO DE MANZANARES.- CRU/IDUFIR: 28078000117840.-

Coord. Gráfica Catastro: Finca No Coordinada con Catastro.-

>>> Descripción Literaria

Naturaleza de la finca: URBANA.-

Parcela de terreno en término municipal de Hoyo de Manzanares, al sitio de Peña del Rayo.- Tiene una superficie de dos mil setecientos cincuenta metros cuadrados.- Linda: por el Este y Sur, con la calle de los Cantazos; al Oeste, con finca de don Francisco Grande García; y al Norte, con finca de don Leoncio García.-

>>> Titulares Registrales

Don JORGE JAVIER RODRIGUEZ PASCAU, N.I.F.: 33503244H al Tomo 960, Libro 119, Folio 5, Inscripción 3ª.-

(1/3) 33,33333333% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARIA DEL PILAR RODRIGUEZ PASCAU, N.I.F.: 2703866D al Tomo 960, Libro 119, Folio 5, Inscripción 3ª.-

(1/3) 33,33333333% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Don FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ PASCAU, N.I.F.: 5372427H al Tomo 960, Libro 119, Folio 5, Inscripción 3ª.-

(1/3) 33,33333333% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

La inscripción 3ª de fecha 21 de septiembre de 2006 se ha constituido mediante escritura otorgada el día 8 de junio de 2006 ante el Notario de Madrid D. CARLOS PEREZ BAUDIN.-

>>> Cargas Finca

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 21 de septiembre de 2006 por el acto de la inscripción 3ª.

Colmenar Viejo, a 7 de junio de 2022, antes de la apertura del diario.-

ADVERTENCIAS: MUY IMPORTANTE. queda totalmente prohibida la incorporación de los datos de esta información Registral a ficheros automatizados o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso si se expresara la fuente u origen de la información (BOE 27/02/1998). Validez de esta publicación registral: Esta información se expide acorde al interés legítimo indicado en la petición cumplimentada por el solicitante, en su caso, la cual queda archivada en este Registro.- Esta información Registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria). Igualmente, dicha información Registral no surte los efectos regulados en el artículo 354.a del Reglamento Hipotecario.- **Código Registral Único (CRU):** Se informa a los usuarios de los servicios registrales que dicho código es un identificador numérico para las fincas registrales, el cual está formado por 14 dígitos, y es único y exclusivo para cada una de las fincas registrales de todo el territorio Español. Es decir, con este código no volverá a ser necesario indicar el término o pueblo al que pertenece la finca. Lo puede encontrar en el apartado de la Nota Simple Informativa donde se relacionan los datos descriptivos de la finca.- **RGPD:** A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1) De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicación registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.- 2) Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- 3) El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios,



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:

<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

☎ 91 - 845 25 13 📠 91 - 845 69 91
📍 c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo - Madrid-

🌐 <http://www.registradores.org>
✉ colmenarviejo2@registrodela propiedad.org

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

dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- 4) La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- 5) De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) en su web www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpd@registro.es.



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma
NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo
electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL
de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

☎ 91 - 845 25 13 📠 91 - 845 69 91
📍 c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo - Madrid
🌐 <http://www.registradores.org>
✉ colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

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

Propietario 6



Registro de la Propiedad COLMENAR VIEJO Nº DOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Registradores DE ESPAÑA

Como usuario al que va dirigido esta información registral, debe saber que la manifestación de los Libros del Registro de la Propiedad vertida por esta Nota Simple Informativa, se hace bajo los efectos del artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.-

Registro de la Propiedad de COLMENAR VIEJO Nº 2

>>> Datos Identificativos de la Finca

FINCA Nº: 4685 de HOYO DE MANZANARES.- CRU/IDUFIR: 28078000117673

Referencia Catastral: 2971015VK2927S0001FD.-

Coord. Gráfica Catastro: Finca No Coordinada con Catastro.-



>>> Descripción Literaria

Naturaleza de la finca: URBANA.-

OBRA NUEVA TERMINADA.-

Urbana.- Parcela de terreno en el término de Hoyo de Manzanares, al sitio de Peña del Rayo, señalada con el número 5 de la calle José María Ruiz Heras.- Tiene una superficie de tres mil setecientos cincuenta y dos metros cuadrados. Linda: por el este con parcela de don Francisco Rodríguez Castilla; al sur y oeste, con la calle José María Ruiz Heras; y al norte, con parcela de doña Rosa Giménez Odriozola. Sobre la misma **existe construida** una vivienda unifamiliar compuesta de dos plantas denominadas baja y primera, con una superficie total construida de trescientos ochenta y un metros, treinta y seis decímetros cuadrados, de los que corresponden ciento ochenta y siete metros, veinticuatro decímetros cuadrados a la planta baja, estando destinada a garaje; y los restantes ciento noventa y cuatro metros, doce decímetros cuadrados corresponden a la planta primera, estando distribuida en terraza, hall de entrada, pasillo de distribución, cinco dormitorios, salón-comedor, cocina, dos cuartos de baño y un servicio. Estando el resto de la superficie no construida destinada a jardín y patio.-

Referencia Catastral 2971015VK2927S0001FD, según Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca sita en la calle José María Ruiz Eras, número 5 de Hoyo de Manzanares.-

>>> Titulares Registrales

Don FRANCISCO JOSE GRANDE PARDO, N.I.F.: 50679625E al Tomo 1524, Libro 177, Folio 212, Inscripción 3ª.-

(1/5) 20% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Don ENRIQUE PEDRO GRANDE PARDO, N.I.F.: 391833M al Tomo 1524, Libro 177, Folio 212, Inscripción 3ª.-

(1/5) 20% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Don ALBERTO DANIEL GRANDE PARDO, N.I.F.: 5408044P al Tomo 1524, Libro 177, Folio 212, Inscripción 3ª.-

(1/5) 20% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Doña MARIA CRISTINA GRANDE PARDO, N.I.F.: 51421797F al Tomo 1524, Libro 177, Folio 212, Inscripción 3ª.-



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:
<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

☎ 91 - 845 25 13 ☎ 91 - 845 69 91
 📍 c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo - Madrid-

🌐 <http://www.registradores.org>
 ✉ colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

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

(1/5) 20% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

Don ALEJANDRO IGNACIO GRANDE PARDO, N.I.F.: 1182820E al Tomo 1524, Libro 177, Folio 212, Inscripción 3ª.-

(1/5) 20% del pleno dominio por título de herencia, con carácter privativo.-

La inscripción 3ª de fecha 27 de diciembre de 2018 se ha constituido mediante escritura otorgada el día 3 de septiembre de 2018 ante el Notario de Madrid D. INOCENCIO FIGAREDO DE LA MORA.-

>>> Cargas Finca

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 27 de diciembre de 2018 por el acto de la inscripción 3ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 27 de diciembre de 2018 por el acto de la inscripción 3ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 27 de diciembre de 2018 por el acto de la inscripción 3ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 27 de diciembre de 2018 por el acto de la inscripción 3ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 27 de diciembre de 2018 por el acto de la inscripción 3ª.

Afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 27 de diciembre de 2018 por el acto de la inscripción 3ª.

Colmenar Viejo, a 7 de junio de 2022, antes de la apertura del diario.-



ADVERTENCIAS: MUY IMPORTANTE. queda totalmente prohibida la incorporación de los datos de esta Información Registral a ficheros automatizados o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso si se expresa la fuente u origen de la información (BOE 27/02/1998). - **Validez de esta publicidad registral:** Esta información se expide acorde al interés legítimo indicado en la petición cumplimentada por el solicitante, en su caso, la cual queda archivada en este Registro. - Esta información Registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria). Igualmente, dicha información Registral no surte los efectos regulados en el artículo 354.a del Reglamento Hipotecario. - **Código Registral Único (CRU):** Se informa a los usuarios de los servicios registrales que dicho código es un identificador numérico para las fincas registrales, el cual está formado por 14 dígitos, y es único y exclusivo para cada una de las fincas registrales de todo el territorio español. Es decir, con este código no volverá a ser necesario indicar el término o pueblo al que pertenece la finca. Lo puede encontrar en el apartado de la Nota Simple Informativa donde se relacionan los datos descriptivos de la finca. - **RGPD:** A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1) De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.- 2) Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- 3) El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e Instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- 4) La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- 5) De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpd@corpme.es



Estimado usuario, le informamos que puede obtener esta misma NOTA SIMPLE en formato digital (archivo PDF enviado a su correo electrónico) haciendo la petición de manera telemática en la URL de nuestro Registro Online:

<https://sede.registradores.org/site/invitado/propiedad/busqueda>

☎ 91 - 845 25 13 ☎ 91 - 845 69 91
 📍 c/ Cuesta, 2 - 28770 Colmenar Viejo - Madrid-
 🌐 <http://www.registradores.org>
 ✉ colmenarviejo2@registrodelapropiedad.org

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

A continuación se presentan las autorizaciones y acuerdos de conformidad de los propietarios firmantes.

1

PERMUTA DE PORCENTAJES INDIVISOS DE SUELO POR SOLARES URBANIZADOS

En Madrid, a 03 Marzo de 2023

REUNIDOS

De una parte,

Don GONZALO GONZÁLEZ GARCÍA, mayor de edad, vecino de Madrid (28015), con domicilio en [REDACTED] provisto de DNI nº [REDACTED]

Don GONZALO GONZÁLEZ PUENTE, mayor de edad, vecino de Madrid (28010) con domicilio en [REDACTED] provisto de DNI nº [REDACTED]

Doña María Ludivina González Puente, mayor de edad, vecina de Madrid (28015), con domicilio en [REDACTED] provista de DNI nº [REDACTED]

Y de otra parte, D. César Rodrigo Pérez, mayor de edad, vecino de Majadahonda (Madrid) con domicilio en [REDACTED] provisto de DNI nº [REDACTED]

ACTÚAN

Los primeros, en su propio nombre e interés. En adelante, conjuntamente referidos como "los Transmitedentes"

El segundo, en nombre y representación de ARCUM INVESTMENT 2008 SL, con domicilio en Avd. Reyes Católicos 2, planta 1, A1, Majadahonda (Madrid), NIF B87969135, constituida mediante escritura de fecha 26 de noviembre de 2017, autorizada por el ilustre Notario de Majadahonda, Don José - María Suarez Sánchez - Ventura., debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en calidad de administrador. En adelante, también referido como "el Adquirente".

DICEN

I.- Que los Transmitedentes, son propietarios, en pleno dominio y por justos y legítimos títulos, de los porcentajes indivisos de las fincas ("las Fincas") que a continuación se describe:

- D. Gonzalo González García:, 22,2223% en pleno dominio y 5,5556% en usufructo; D. Gonzalo González Puente: 2,7778% en pleno dominio y 2,7778% en nuda propiedad y Dª Ludivina González Puente: 2,7778% en pleno dominio y 2,7778% en nuda propiedad de la Finca urbana en Hoyo de Manzanares, prado denominado La Paloma, al punto de su nombre. Tiene una superficie de 6600m2, según nota registral. Finca registral 2582, del Registro de la Propiedad 2 de Colmenar Viejo (Madrid), de Colmenar Viejo. .

Cargas: Libre de cargas, según nota simple y según manifiesta la propiedad.

- D. Gonzalo González García:, 22,2223% en pleno dominio y 5,5556% en usufructo; D. Gonzalo González Puente: 2,7778% en pleno dominio y 2,7778% en nuda propiedad y Dª Ludivina González Puente: 2,7778% en pleno dominio y 2,7778% en nuda propiedad de la Finca urbana en Hoyo de Manzanares, al sitio del Corchero y Peña del Rayo. Tiene una superficie de 11.191




ARCUM INVESTMENT 2008 S.L.
CIF B87969135
P.P.



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

2

m2, según nota registral. Finca registral 4767 del Registro de la Propiedad 2 de Colmenar Viejo (Madrid) del pleno dominio por título de herencia.

Cargas: Libre de cargas, según nota simple y según manifiesta la propiedad.

II.- Que las partes han tenido a bien convenir la permuta de los porcentajes indivisos de las Fincas descrita en el Antecedente anterior a cambio de la obra de urbanización de las mismas, que se realizará en las condiciones que luego se dirán, y todo ello de conformidad a los siguientes:

PACTOS

PRIMERO.- Los Transmitentes, transmitirán, a título de permuta con la obra de urbanización las Fincas descritas en el DICEN I a favor de la compañía ARCUM INVESTMENT 2008 S.L., con todos sus derechos y pertenencias, en concepto de libre de cargas y gravámenes, y al corriente de pago de cualesquiera gastos e impuestos, pero la perfección y eficacia del negocio jurídico aquí regulado se halla sujeta al previo e íntegro cumplimiento de la siguiente condición suspensiva: que se obtenga autorización municipal del Excmo. Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares en favor de la compañía ARCUM INVESTMENT 2008 SL, mediante la expedición de la correspondiente licencia de obras de Urbanización. El presente contrato no tendrá eficacia de clase alguna, sin derecho a nada que reclamar ni exigir a ARCUM INVESTMENT 2008, S.L. por razón de los gastos que hasta dicho momento haya podido incurrir.

a)

b)

c)

ARCUM INVESTMENT 2008 S.L.

CIF 682969135

P.I.P.

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

1

PERMUTA SUELO-EDIFICACIÓN FUTURA A CONSTRUIR

En Madrid, a 14 de Octubre de 2022

REUNIDOS

De una parte,

Doña María Pilar Sastre Isern, mayor de edad, vecina de Hoyo de Manzanares (Madrid) con domicilio en [REDACTED] provista de DNI nº [REDACTED]

Doña María Concepción Sastre Isern, mayor de edad, vecina de Hoyo de Manzanares (Madrid) con domicilio en calle [REDACTED] provista de DNI nº [REDACTED]

Doña Margarita Sastre Isern, mayor de edad, vecina de Madrid con domicilio en calle [REDACTED] provista de DNI nº [REDACTED]

Doña María Carmen Sastre Isern, mayor de edad, vecina de Hoyo de Manzanares (Madrid) con domicilio en calle [REDACTED] provista de DNI nº [REDACTED]

Don Teófilo José Sastre Isern, mayor de edad, vecino de Hoyo de Manzanares (Madrid) con domicilio en calle [REDACTED] provisto de DNI nº [REDACTED]

Doña María Encarnación Sastre Isern, mayor de edad, vecina de El Casar (Guadalajara) con domicilio en [REDACTED] calle [REDACTED] provista de DNI nº [REDACTED]

Doña Alicia Sastre Isern, mayor de edad, vecina de Hoyo de Manzanares (Madrid) con domicilio en calle [REDACTED] provista de DNI nº [REDACTED]

Y de otra parte, D. César Rodrigo Pérez, mayor de edad, vecino de Majadahonda (Madrid) con domicilio en [REDACTED] provisto de DNI nº [REDACTED]

ACTÚAN

Los primeros, en su propio nombre e interés.

El segundo, en nombre y representación de ARCUM INVESTMENT 2008 SL, con domicilio en Avd. Reyes Católicos 2, planta 1, A1, Majadahonda (Madrid), NIF nº B 87969135, constituida mediante escritura de fecha 26 de Noviembre de 2017, autorizada por el ilustre Notario de Majadahonda, Don José – María Suarez Sanchez - Ventura., debidamente inscrita en el

ARCUM INVESTMENT 2008 S.L.

CIF B87969135

P.P.

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

2

Registro Mercantil de Madrid, en calidad de administrador.

DICEN

Que Doña María, Doña María Concepción, Doña Margarita, Doña María Carmen, Don Teófilo José, Doña María Encarnación y Doña Alicia Sastre Isern, son propietarios, en pleno dominio y por justos y legítimos títulos, de la finca que a continuación se describe:

- UN TERCIO de la Finca urbana en Hoyo de Manzanares, prado denominado La Paloma, al punto de su nombre. Tiene una superficie de 11.191 m2, según nota registral. Finca registral 4767, Tomo 1.195, Libro 135, Folio 74, Inscripción 6ª, de Colmenar Viejo. Título al 4,7619 % del pleno dominio por título de herencia.

Cargas: Libre de cargas, según nota simple y según manifiesta la propiedad.

- UN TERCIO de la Finca urbana en Hoyo de Manzanares, al sitio del Corchero y Peña del Rayo. Tiene una superficie de 6.060 m2, según nota registral. Finca registral 2582, Tomo 1.195, Libro 135, Folio 79, Inscripción 6ª, de Colmenar Viejo. Título al 4,7619 % del pleno dominio por título de herencia.

Cargas: Libre de cargas, según nota simple y según manifiesta la propiedad.

II.- Que las partes han tenido a bien convenir la permuta de la finca descrita en el Antecedente anterior a cambio de la obra que se edificará en las condiciones que luego se dirán, y todo ello de conformidad a los siguientes:

PACTOS

PRIMERO.- Doña María Pilar, Doña María Concepción, Doña Margarita, Doña María Carmen, Don Teófilo José, Doña María Encarnación y Doña Alicia Sastre Isern, transmiten, a título de permuta con la obra edificada, la finca/solar descrita en el Antecedente I a favor de la compañía ARCUM INVESTMENT 2008 S.L., con todos sus derechos y pertenencias, libre de cargas y gravámenes, y al corriente de pago de cualesquiera gastos e impuestos, pero la perfección y eficacia del negocio jurídico aquí regulado se halla sujeta al previo e íntegro cumplimiento de la siguiente condición suspensiva: que se obtenga autorización municipal del Exmo. Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares en favor de la compañía ARCUM INVESTMENT 2008 SL, mediante la expedición de la correspondiente licencia de obras de Urbanización. El presente contrato no tendrá eficacia de clase alguna, sin derecho a nada a reclamar ni exigir ARCUM INVESTMENT 2008 SL por razón de los gastos que hasta dicho momento haya podido incurrir.

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

1

PERMUTA SUELO-EDIFICACIÓN FUTURA A CONSTRUIR

En Madrid, a 25 de Octubre de 2022

REUNIDOS

De una parte, Don. Javier López Sanz, mayor de edad, vecino de Hoyo de Manzanares (Madrid) con domicilio en [REDACTED] provisto de DNI nº [REDACTED]

Y de otra parte, D. César Rodrigo Pérez, mayor de edad, vecino de Majadahonda (Madrid) con domicilio en [REDACTED] provisto de DNI nº [REDACTED]

ACTÚAN

El primero, en nombre y representación de LOPEZ Y COPEL SL, con domicilio en [REDACTED] Hoyo de Manzanares, (Madrid), NIF nº B 80862782, constituida mediante escritura de fecha 6 de Abril de 1994, autorizada por el ilustre Notario de Madrid, Gonzalo-Gerona-Peña, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en calidad de administrador.

El segundo, en nombre y representación de ARCUM INVESTMENT 2008 SL, con domicilio en Avd. Reyes Católicos 2, planta 1, A1, Majadahonda (Madrid), NIF nº B 87969135, constituida mediante escritura de fecha 26 de Noviembre de 2017, autorizada por el ilustre Notario de Majadahonda, Don José – Maria Suarez Sanchez - Ventura., debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en calidad de administrador.

DICEN

I.- Que LOPEZ Y COPEL SL, es propietaria, en pleno dominio y por justos y legítimos títulos, de la finca que a continuación se describe:

- UN TERCIO de la Finca urbana en Hoyo de Manzanares, al sitio del Corchero y Peña del Rayo. Tiene una superficie de 6.060 m2, según nota registral. Finca registral 2582, Tomo 556, Libro 78, Folio 85, Inscripción 3ª, de Colmenar Viejo. Título al 33,33 % del pleno dominio por adjudicación en subasta mediante acta judicial.

P.P.

Cargas: Libre de cargas, según nota simple y según manifiesta la propiedad.

II.- Que las partes han tenido a bien convenir la permuta de la finca descrita en el Antecedente anterior a cambio de la obra que se edificará en las condiciones que luego se dirán, y todo ello de conformidad a los siguientes:

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

2

PACTOS

PRIMERO.- LOPEZ Y COPEL SL, transmite, a título de permuta con la obra edificada, la finca/solar descrita en el Antecedente I a favor de la compañía ARCUM INVESMENT 2008 S.L., con todos sus derechos y pertenencias, en concepto de libre de cargas y gravámenes, y al corriente de pago de cualesquiera gastos e impuestos, pero la perfección y eficacia del negocio jurídico aquí regulado se halla sujeta al previo e íntegro cumplimiento de la siguiente condición suspensiva: que se obtenga autorización municipal del Exmo. Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares en favor de la compañía ARCUM INVESMENT 2008 SL, mediante la expedición de la correspondiente licencia de obras de Urbanización. El presente contrato no tendrá eficacia de clase alguna, sin derecho a nada a reclamar ni exigir ARCUM INVESMENT 2008 SL por razón de los gastos que hasta dicho momento haya podido incurrir.

[Redacted]

a)

[Redacted]



b)

c)

d)

ARCUM INVESMENT 2008 S.L.
CIF B87969135
P.P.

TERCERO

[Redacted]

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

1

PERMUTA DE PORCENTAJES INDIVISOS DE SUELO POR SOLARES URBANIZADOS

En Madrid, a 9 de Junio de 2023

REUNIDOS

De una parte,

Don Pedro Sanz Martínez, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en calle [REDACTED] provisto de DNI nº [REDACTED]

Doña Angeles Sanz Martínez, mayor de edad, vecina de Hoyo de Manzanares, con domicilio en calle [REDACTED] provista de DNI nº [REDACTED]

Y de otra parte, D. César Rodrigo Pérez, mayor de edad, vecino de Majadahonda (Madrid) con domicilio en [REDACTED] provisto de DNI nº [REDACTED]

ACTÚAN

Los primeros, en su propio nombre e interés. En adelante, conjuntamente referidos como "los Transmitedentes"

El segundo, en nombre y representación de ARCUM INVESTMENT 2008 SL, con domicilio en Avd. Reyes Católicos 2, planta 1, A1, Majadahonda (Madrid), NIF B87969135, constituida mediante escritura de fecha 26 de noviembre de 2017, autorizada por el ilustre Notario de Majadahonda, Don José - María Suarez Sánchez - Ventura., debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en calidad de administrador. En adelante, también referido como "el Adquirente".

DICEN

que los Transmitedentes, son propietarios, en pleno dominio y por justos y legítimos títulos, de los porcentajes indivisos de las fincas ("las Fincas") que a continuación se describe:

D. Pedro Sanz Martínez: 50% en pleno dominio y Dña. Ángeles Sanz Martínez: 50% en pleno dominio de la Finca urbana en Hoyo de Manzanares, prado denominado La Paloma, con una superficie de 11.191 m2, según nota registral. Finca registral 4768, Tomo 399, Libro 64, Folio 7, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad 2 de Colmenar Viejo (Madrid).

Cargas: Libre de cargas, según nota simple y según manifiesta la propiedad.

ARCUM INVESTMENT 2008 S.L.
CIF B87969135



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

2

PACTOS

PRIMERO.- Los Transmitedentes, transmitirán, a título de permuta con la obra de urbanización las Fincas descritas en el DICEN I a favor de la compañía ARCUM INVESTMENT 2008 S.L., con todos sus derechos y pertenencias, en concepto de libre de cargas y gravámenes, y al corriente de pago de cualesquiera gastos e impuestos, pero la perfección y eficacia del negocio jurídico aquí regulado se halla sujeta al previo e íntegro cumplimiento de la siguiente condición suspensiva: que se obtenga autorización municipal del Excmo. Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares en favor de la compañía ARCUM INVESTMENT 2008 SL, mediante la expedición de la correspondiente licencia de obras de Urbanización. El presente contrato no tendrá eficacia de clase alguna, sin derecho a nada que reclamar ni exigir a ARCUM INVESTMENT 2008, S.L. por razón de los gastos que hasta dicho momento haya podido incurrir.

[Redacted]

a)

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

ARCUM INVESTMENT 2008 S.L.

CIJE B87969135

P.D.

c)

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



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

1

PERMUTA DE PORCENTAJES INDIVISOS DE SUELO POR SOLARES URBANIZADOS

En Madrid, a 9 de Junio de 2023

REUNIDOS

De una parte,

Doña María del Pilar Rodríguez Pascau, mayor de edad, vecina de Hoyo de Manzanares, con domicilio en calle [REDACTED], provista de DNI nº [REDACTED]

Don Francisco Javier Rodríguez Pascau, mayor de edad, vecino de Hoyo de Manzanares, con domicilio en calle [REDACTED] provisto de DNI nº [REDACTED]

Don Jorge Javier Rodríguez Pascau, mayor de edad, vecino de Hoyo de Manzanares, con domicilio en calle [REDACTED] provisto de DNI nº [REDACTED]

Y de otra parte, D. César Rodrigo Pérez, mayor de edad, vecino de Majadahonda (Madrid) con domicilio en [REDACTED] provisto de DNI nº [REDACTED]

ACTÚAN

Los primeros, en su propio nombre e interés. En adelante, conjuntamente referidos como "los Transmitedentes"

El segundo, en nombre y representación de ARCUM INVESTMENT 2008 SL, con domicilio en Avd. Reyes Católicos 2, planta 1, A1, Majadahonda (Madrid), NIF B87969135, constituida mediante escritura de fecha 26 de noviembre de 2017, autorizada por el ilustre Notario de Majadahonda, Don José - María Suárez Sánchez - Ventura., debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en calidad de administrador. En adelante, también referido como "el Adquirente".

P.P.

DICEN

I.- Que los Transmitedentes, son propietarios, en pleno dominio y por justos y legítimos títulos, de los porcentajes indivisos de las fincas ("las Fincas") que a continuación se describe:

- Doña María del Pilar Rodríguez Pascau: 33,3333% en pleno dominio, Don Francisco Javier Rodríguez Pascau: 33,3333% en pleno dominio y Don Jorge Javier Rodríguez Pascau: 33,3333% en pleno dominio de la Finca urbana en Hoyo de Manzanares, al sitio de Peña del Rayo, con una superficie de 2.750 m2, según nota registral. Finca registral 4726, Tomo 960, Libro 119, Folio 5, inscripción 3ª, del Registro de la Propiedad 2 de Colmenar Viejo (Madrid).

Cargas: Libre de cargas, según nota simple y según manifiesta la propiedad.

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

2

PACTOS

PRIMERO.- Los Transmitentes, transmitirán, a título de permuta con la obra de urbanización las Fincas descritas en el DICEN I a favor de la compañía ARCUM INVESTMENT 2008 S.L., con todos sus derechos y pertenencias, en concepto de libre de cargas y gravámenes, y al corriente de pago de cualesquiera gastos e impuestos, pero la perfección y eficacia del negocio jurídico aquí regulado se halla sujeta al previo e íntegro cumplimiento de la siguiente condición suspensiva: que se obtenga autorización municipal del Excmo. Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares en favor de la compañía ARCUM INVESTMENT 2008 SL, mediante la expedición de la correspondiente licencia de obras de Urbanización. El presente contrato no tendrá eficacia de clase alguna, sin derecho a nada que reclamar ni exigir a ARCUM INVESTMENT 2008, S.L. por razón de los gastos que hasta dicho momento haya podido incurrir.

[Redacted]

a)

[Redacted]

ARCUM INVESTMENT 2008 S.L.

CIF B87969135

P.D.

[Redacted]

[Redacted]

b)

[Redacted]

c)

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



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

Hoyo de Manzanares, Octubre de 2024

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN

ANEXO 9.- PLANOS

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

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**

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

Fecha: **OCTUBRE, 2024**

1.1 INDICE DE PLANOS

- PLANOS DE REFERENCIA
 - o 00_PR01 SITUACIÓN
 - o 01_PR02 EMPLAZAMIENTO - LÍMITE SECTOR
 - o 02_PR03 PLANO DE TOPOGRAFÍA
 - o 03_PR04 GEOMETRÍA SECTOR. COORDENADAS GEORREFERENCIADAS
- PLANOS DE ESTRUCTURA DEL SECTOR
 - o 04_PES01 ESTRUCTURA DE LAS FINCAS
 - o 05_PES02 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- PLANOS NORMATIVA
 - o 06_PN01 SITUACIÓN DEL SECTOR NNSS
 - o 07_PN02 SITUACIÓN DEL SECTOR EN PLANO DE ALINEACIONES NNSS
 - o 08_PN03 MODIFICACIÓN TRAZADO VINCULANTE
 - o 09_PN04 PLANO DE ALINEACIONES EXISTENTE
 - o 10_PN05 PLANO DE ALINEACIONES MODIFICADO
- PLANOS INSTALACIONES ACTUALES
 - o 11_PIA01 RED DE SANEAMIENTO ESTADO ACTUAL
 - o 12_PIA02 RED DE AGUA ESTADO ACTUAL
 - o 13_PIA03 RED DE ELECTRICIDAD ESTADO ACTUAL
 - o 14_PIA04 RED DE TELECOMUNICACIONES ESTADO ACTUAL
 - o 15_PIA05 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO ESTADO ACTUAL
 - o 16_PIA06 RED DE GAS PÚBLICO ESTADO ACTUAL
- PLANOS ZONIFICACION
 - o 17_PZ01 ZONIFICACIÓN. AREAS HOMOGENEAS
 - o 18_PZ02 PARCELACIÓN ZONIFICACIÓN
 - o 19_PZ03 PARCELACIÓN ZONIFICACIÓN FOTO AÉREA
 - o 20_PZ04 ZONIFICACION USOS LUCRATIVOS
- PLANOS CESIONES
 - o 21_AC01 CESIONES ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO
 - o 22_AC02 CESIONES ZONA VERDE
 - o 23_AC03 CESIONES EQUIPAMIENTOS
 - o 24_AC04 CESIONES VIARIO
 - o 25_AC05 CESIONES VIARIO RED GENERAL 01
 - o 26_AC06 CESIONES VIARIO RED GENERAL 02
 - o 27_AC07 CESIONES VIARIO RED LOCAL
 - o 28_AC08 PERFILES RED GENERAL EXISTENTE
 - o 29_AC09 PERFILES RED GENERAL NUEVO
 - o 30_AC10 PERFILES RED LOCAL
 - o 31_AC11 SECCIONES TRANSVERSALES I
 - o 32_AC12 SECCIONES TRANSVERSALES II
 - o 33_AC13 SECCIONES TRANSVERSALES III
 - o 34_AC14 SECCIONES TRANSVERSALES IV

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN S40A. HOYO DE MANZANARES.

- PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS
 - o 35_PI01 RED DE AGUA ESTADO REFORMADO
 - o 36_PI02 RED DE SANEAMIENTO ESTADO REFORMADO
 - o 37_PI03 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO ESTADO REFORMADO
 - o 38_PI04 RED ELÉCTRICA ESTADO REFORMADO
 - o 39_PI05 RED DE TELECOMUNICACIONES ESTADO REFORMADO
 - o 40_PI06 RED DE GAS ESTADO REFORMADO
- PLANOS EJECUCION DE ETAPAS
 - o 41_PE01 EJECUCIÓN DE ETAPAS
- PLANOS EVACUACION
 - o 42_PA01 PLAN DE ALARMA Y EVACUACIÓN

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN