

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE MORALZARZAL

DOCUMENTO I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Moralzarzal (Madrid)

NOVIEMBRE 2021

PROMUEVE: **HILARIO RICO MATALLANO S.A**

TECNICO REDACTOR: **Alfredo Rico Bartolomé, ICCP**

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

ÍNDICE

1. Introducción	5
1.1. Formulación	5
1.2. Objeto	5
1.3. Técnico redactor	5
1.4. Planeamiento Vigente	5
1.4.1. Modificaciones Puntuales	5
1.4.2. Desarrollo de suelo. Planes Parciales	6
1.4.3. Planes Especiales	6
1.5. Contenido de la Modificación	7
1.6. Tramitación de la modificación puntual	7
2. Descripción Enunciativa, analítica y gráfica del ámbito. Información del ámbito	9
2.1. Ámbito de la modificación	9
2.1.1. Situación geográfica	9
2.1.2. Delimitación	10
2.1.3. Espacios protegidos	11
2.1.3.1. Exclusión de Montes Preservados	11
2.1.3.2. Terreno forestal	13
2.1.4. Topografía	15
2.1.5. Infraestructuras existentes	16
2.1.5.1. Red Viaria y conexiones rodadas	16
2.1.5.2. Red de Abastecimiento de Agua	16
2.1.5.3. Red de Saneamiento de Aguas Residuales y Pluviales	17
2.1.5.4. Energía eléctrica	18
2.1.5.5. Alumbrado público	19
2.1.5.6. Gas y telecomunicaciones	20
2.2. Planeamiento vigente	20
2.3. Alcance y finalidad de la presente Modificación	22
3. Memoria Justificativa	23
3.1. Conveniencia, oportunidad e interés general de la Modificación	23
3.1.1. La evolución del comercio y la generación de nuevas demandas de suelo	23
3.1.2. La necesidad de completar el tejido urbano	24
3.1.3. El interés general	25
3.2. Justificación de la Modificación Puntual	25
3.2.1. Justificación de la demanda de terciario-comercial en el entorno	28
3.2.1.1. Consideraciones previas	28
3.2.1.2. Análisis de la situación actual	29
3.2.1.3. Consecuencia de la actuación propuesta	32
3.2.1.4. Conclusiones	34
3.2.2. Justificación de la idoneidad del ámbito de la modificación	35
3.3. Datos propuestos del ámbito	35
4. Propuesta. Determinaciones de la ordenación	37
4.1. Determinaciones estructurantes	37
4.1.1. Clasificación y categorización del suelo	37
4.1.2. Elementos estructurantes de las Redes Públicas	37
4.1.3. Delimitación del nuevo Sector	38
4.1.3.1. Aprovechamiento urbanístico	40
4.1.4. Suficiencia de las Redes Públicas estructurantes	41
4.2. Determinaciones pormenorizadas	41
4.2.1. Alineaciones y rasantes	41
4.2.2. Régimen normativo de los usos pormenorizados	41
4.2.2.1. Uso global	42
4.2.3. Condiciones de aprovechamiento	42
4.2.4. Definición de las Redes Locales	42
4.2.5. Zonificación. Superficies propuestas	42
4.2.6. Condiciones específicas para el desarrollo del nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado	43
5. Modificación de los documentos de las NNSS	46
5.1. Normas Urbanísticas	46
5.2. Planos	46
1. Anexo I. Estudio de viabilidad	48
1.1. Justificación de la sostenibilidad del modelo propuesto	48
1.2. Viabilidad respecto a las infraestructuras	48
1.2.1. Infraestructuras de transporte	48
1.2.2. Viabilidad del abastecimiento de agua	49
1.2.3. Viabilidad de la depuración	49

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

1.3. Justificación de las posibilidades económico-financieras, públicas y privadas, para el desarrollo de la Modificación	48
1.3.1. Estimación de los costes de desarrollo de la Modificación. Viabilidad económica	48
1.3.2. Memoria de sostenibilidad económica	50
2. Anexo II. Memoria del Análisis de Impacto Normativo	51
2.1. Introducción	51
2.2. Objeto	51
2.3. Análisis jurídico: la Modificación puntual número 6 de las NNSS vigentes. Instrumento de Planeamiento Adecuado	51
2.3.1. Análisis Jurídico	51
2.3.2. Tramitación	53
2.3.3. Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias	54
2.4. Análisis de impactos	54
2.4.1. Impactos económico y presupuestario	55
2.4.2. Impacto por razón de género	55
2.4.3. Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la lgtbifobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.	56
2.4.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia y familia	56
2.4.5. Impacto en materia de igualdad de oportunidad y no discriminación	57
2.4.6. Impacto sobre la accesibilidad universal de las personas con discapacidad	57
3. Anexo III.- Resumen Ejecutivo	59
3.1. Introducción	59
3.2. La propuesta de la Modificación	59
3.3. Delimitación del ámbito en el que se altera la clasificación vigente	60
3.4. Alcance de la modificación de la ordenación vigente	61
3.5. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución	62
4. Anexo IV.- Inventario de Arbolado	63

1. Introducción

1.1. Formulación

El presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Moralarzal se propone y formula por el promotor Hilario Rico Matellano S.A. (HIRIMASA), con CIF: A28602696 y domicilio C/ Oro nº 38-40 Polígono Industrial Sur, 28770 Colmenar Viejo (Madrid) para que la haga propia, a los efectos de su tramitación, el Ayuntamiento de Moralarzal, en el marco del ejercicio de su potestad administrativa de planeamiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 5, 33 y 56 y concordantes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM), así como en el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU)

Para la redacción de esta Modificación Puntual se han tenido en cuenta las disposiciones legales previstas en los artículos de la SECCIÓN 4ª del CAPÍTULO V del TÍTULO II, relativos a la Modificación del Planeamiento, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.2. Objeto.

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias tiene un doble objeto

- Modificar la clasificación del suelo situado entre la linde Oeste de la antigua carretera M-615 y el Camino de los Linares, colindante por el Norte con el Sector AR4-S1 y al Sur con suelo urbano municipal, para adecuar su régimen jurídico-urbanístico a su realidad física actual, y crear un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, que se denominará Sector AR.4-S2 "Las Canteras II".
- Definir la ordenación pormenorizada del Sector al objeto de que únicamente se remita a fases posteriores la definición y ejecución de las obras de urbanización mediante el Proyecto de Urbanización pertinente y la gestión de los suelos mediante el Proyecto de Reparcelación.

El presente documento establecerá las determinaciones estructurantes de Ordenación General y de Ordenación Pormenorizada de este nuevo Sector.

1.3. Técnico redactor.

El técnico redactor de esta modificación Puntual es Don Alfredo Rico Bartolomé, ICCP con número de colegiado 14.618 del Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos de Madrid.

1.4. Planeamiento Vigente

El planeamiento general vigente en el término municipal de Moralarzal son las Normas Subsidiarias de 2002, aprobadas definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 3 de octubre de 2002, publicado en el BOCM nº24, de 29 de enero de 2003.

En estos años de desarrollo de las Normas Subsidiarias se han realizado los siguientes instrumentos de desarrollo

1.4.1. Modificaciones Puntuales

- Modificación Ordinaria y no sustancial 1. API 7 La Ermita. Antiguo S1 Área 5

Se compatibiliza el uso comercial en una parcela del citado API7.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

Se aprobó por Resolución de 17 de mayo de 2005, y publica en BOCM núm.135 de 8 de junio de 2005.

- Modificación Puntual no Sustancial nº2. de las Normas Subsidiarias, Cambio de usos de alturas de edificación en la zona 15 del P2

Se posibilita el uso del espacio bajo cubierta en la Zona 15, Polígono 2.

Se aprobó por Resolución 528/2008, de 12 de marzo, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio y publicó en el BOCM núm. 78 de 2 de abril de 2008.

- Modificación Puntual no Sustancial nº3. de las Normas Subsidiarias, API 10 API 11

Se incluyen los usos hosteleros en las Áreas de Planeamiento Incorporado 10 y 11.

Se aprobó por Resolución de 19 de enero de 2009, y publicó en el BOCM núm. 35 de 11 de febrero de 2009.

- Modificación Puntual no Sustancial nº5. de las Normas Subsidiarias, Clasificación de suelo del AR4. S1 Las Canteras.

Se clasifica y ordena el suelo del norte de la presente modificación para la implantación de suelos comerciales. Actualmente lo ocupa el un edificio comercial en uso.

Se aprobó por resolución de 29 de noviembre de 2011, y publica en el BOCM núm. 305, de 24 de diciembre de 2011.

1.4.2. Desarrollo de suelo. Planes Parciales.

En el desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes se ha desarrollado los siguientes suelos urbanizables:

- Sector S1 AR2 Las Hachazuelas.

El Plan Parcial del Sector se aprueba por Resolución de 25 de julio de 2006, y se publica en el BOCM núm. 188 de 9 de agosto de 2006

- Sector S1 AR 1 Navacerrada.

El Plan Parcial del Sector se aprueba por Resolución de 20 de abril de 2009, y se publica en el BOCM núm. 106 de 6 de mayo de 2009

- Sector S3 AR 1 El Berrocal Sur

El Plan Parcial del Sector se aprueba por Resolución de 20 de abril de 2009, y se publica en el BOCM núm. 106 de 6 de mayo de 2009

- Sector S1 AR 3 Los Linarejos.

El Plan Parcial del Sector se aprueba por Resolución de 28 de mayo de 2009, y se publica en el BOCM núm. 136 de 10 de junio de 2009.

- Sector S1-2-3 AR 9 Los Linares.

El Plan Parcial del Sector se aprueba por Resolución de 13 de octubre de 1999, y se publica en el BOCM núm. 16 de 11 de enero de 2000

A este Plan Parcial se presenta y aprueba Modificación Puntual, aprobada por Resolución de 16 de marzo de 2004 y publicada en el BOCM núm.- 48 de 3 de mayo de 2004.

1.4.3. Planes Especiales

Se han aprobado, dos Planes Especiales en el municipio:

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

- Plan Especial de infraestructuras para el Acceso al Centro de Clasificación y Transferencias de Residuos de Construcción y Demolición en la carreta M-608, entre los términos municipales de Moralarzarzal y El Boalo. Aprobado por resolución de 7 de abril de 2010 y publicado en BOCM núm. 110 de 10 de mayo de 2010

Plan Especial de Infraestructuras de las obras de Aducción para el Abastecimiento de Agua a Hoyo de Manzanares, en los términos municipales de Hoyo de Manzanares, Collado Villalba y Moralarzarzal promovido por el Canal de Isabel II, aprobado por Resolución de 1 de abril de 2001 y publicado en BCM núm.98 de 26 de abril de 2013.

1.5. Contenido de la Modificación.

El contenido se corresponde con las determinaciones establecidas en el artículo 67.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y por el documento de recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento publicado por la Comunidad de Madrid con fecha de 9 de abril de 2018.

La documentación de la presente Modificación Puntual está constituida por:

Documento I. Memoria.

- Anexo I. Estudio de viabilidad.
- Anexo II. Memoria de Análisis de Impacto Normativo.
- Anexo III. Resumen ejecutivo.

Documento II. Modificación de los Documentos de las NNSS de Moralarzarzal.

- Documentos vigentes que se modifican.
- Documentos modificados propuestos.

Documento III. Ordenación Pormenorizada del Sector AR4-S2 "Las Canteras II".

- Memoria informativa y justificativa.
- Organización y gestión de la ejecución.
- Normativa.
- Planos:
 - Planos de Información.
 - Planos de Ordenación.
 - Anexos.

Documento IV.- Estudio Ambiental Estratégico

- Memoria.
- Anexos

1.6. Tramitación de la modificación puntual

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

La Modificación afecta a una superficie de **3.808,00 m²s**, lo que supone un 0,0085% de la superficie del término municipal de Moralarzarzal, porcentaje muy inferior al 10% de la superficie del término municipal (42.600.000 m²s), por lo que, de conformidad

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

con lo establecido en el artículo 56 de la LSCM, no será necesario la redacción y tramitación de un documento de Avance.

Por otro lado, esta superficie de 3.808 m²s representa el 1,20% del suelo urbanizado de Moralarzal (suelo urbano según las vigentes NNUU) que, según los datos actuales, asciende a 316.651 m²s. En otro orden, como se verá más adelante, la presente Modificación Puntual no supone la creación de viviendas, por lo que el incremento de habitantes sobre el censo actual es del 0%. Como se comprueba con los datos aportados, ambos porcentajes se encuentran muy por debajo del umbral máximo de incremento del 20% establecido en la Disposición Transitoria Cuarta Criterios mínimos de sostenibilidad del TRLSRU por lo que no es necesaria una Revisión de las NNUU de Moralarzal.

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

La Modificación será remitida, a su vez, a los distintos Organismos competentes por razón de la materia sectorial afectada para la emisión de los informes preceptivos y a aquéllos afectados por la Modificación, requiriendo a los mismos la formulación de dichos informes en los plazos establecidos por las normativas de aplicación.

Trascurrido el periodo de Información Pública y recibidos, en su caso, los informes sectoriales correspondientes, el Ayuntamiento resolverá las alegaciones que se hayan podido producir durante el periodo de información pública y dictará propuesta de resolución sobre la conveniencia de incluir modificaciones como consecuencia de la potencial estimación de alegaciones y las determinaciones establecidas en los informes emitidos por los distintos organismos.

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

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

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

2. Descripción Enunciativa, analítica y gráfica del ámbito. Información del ámbito.

2.1. Ámbito de la modificación

2.1.1. Situación geográfica

El ámbito se localiza al norte del término municipal de Moralarzaral, encajado entre la confluencia de las calles Camino de los Linares y la travesía de la antigua M-615 (Ctra. de Mataelpino). Forma parte del remate del tejido urbano que rodea la glorieta situada al sur del ámbito en el que confluyen 5 calles. Al norte del ámbito se abre franja en V de suelo no urbano.

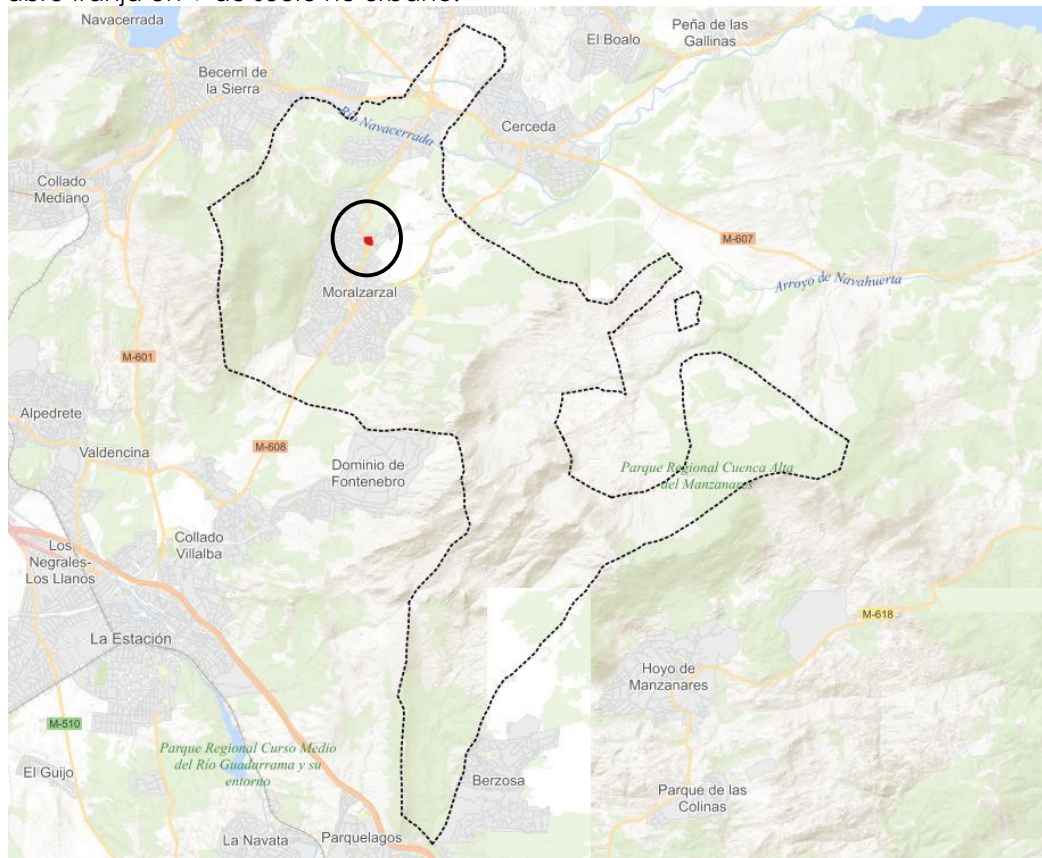


Imagen: Localización del ámbito en el término municipal

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021



Imagen: Localización del ámbito en ponencia catastral vigente.

2.1.2. Delimitación

El ámbito de la presente Modificación se corresponde con gran parte de la subparcela b de la parcela 61 del polígono 2 del suelo rústico de la vigente ponencia catastral. Tiene una superficie total de **3.807,62 m²s** y está clasificado por las vigentes NNSS como Suelo Rústico situada entre el Camino de los Linares y la travesía de la antigua M-615 en su paso por el tejido urbano de Moralarzal.



Localización del ámbito de la Modificación. Fuente: Elaboración Propia

El ámbito se sitúa entre los suelos urbanos consolidados comerciales donde se localizan, el edificio comercial, al Norte del ámbito, y la gasolinera, al Sur de este.

Los linderos del ámbito son:

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

- Norte: la calle que da servicio al edificio comercial.
- Sur: la gasolinera existente en la glorieta entre las calles Camino de los Linares y la antigua M-615
- Este: Camino de los Linares
- Oeste: la travesía de la antigua M-615

La ordenación que se propone ubica los suelos destinados a usos terciario-comercial al Norte del ámbito, colindante con las vías de acceso al Este y Oeste del ámbito. Al Sur, en colindancia con la gasolinera, se proponen las zonas verdes, con el fin establecer una barrera al ruido de fuentes externas al ámbito, por un lado, y de la conservación de los árboles existentes dentro del ámbito por otro.

El acceso rodado a la zona lucrativa destinada a usos terciarios y comerciales se produce por la calle existente al Norte del ámbito, que hoy da acceso al edificio comercial y por la antigua travesía de la M-615, colindante por el Oeste con el futuro sector.

2.1.3. Espacios protegidos

Dentro del suelo del ámbito no existen espacios naturales protegidos, ni espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, ni vías pecuarias o montes preservados. Por lo tanto, en relación con los espacios o áreas protegidas, solo se han considerado el valor de los terrenos de interés forestal estipulados por la Ley 16/1995, 4 de mayo, Forestal y de protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

2.1.3.1 Exclusión de Montes Preservados

Parte del Norte de los suelos situados al norte del ámbito de la Modificación estuvieron inicialmente considerado en las NNSS vigentes de Moralarzaral como terrenos forestales de régimen especial. La legislación de aplicación para dicho suelo es la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, en el art. 38 y siguientes, se contempla el procedimiento del cambio a uso urbano, que debía ser informado por el organismo competente en relación con el medio Ambiente.

En la Modificación Puntual Nº5, aprobada definitivamente en 2011 tal y como se indica en el apartado de planeamiento vigente, se define el ámbito de dicha modificación limita al norte con "suelo no urbanizable especialmente protegido de Monte Preservado Forestal" estableciendo, por tanto, que este tipo de suelo queda fuera del ámbito de la MP Nº5.

1.3.2 Delimitación del Ámbito de la Modificación.

El ámbito territorial de la Modificación limita, al Norte con suelo no urbanizable especialmente protegido de Monte Preservado Forestal, al Este, Oeste y Sur con suelo no urbanizable preservado común, con la travesía de la Carretera de Mataelpino y el Camino de los Linares.

La delimitación del ámbito de Ordenación Pormenorizada es la delimitada por la actual delimitación de Monte Preservado y el suelo urbano consolidado de Moralarzaral, y se ajusta a la realidad parcelatoria existente. La estructura de propiedad resultante satisface el interés general y facilita su ejecución.

Imagen: Punto 1.3.2 de la Memoria de la Modificación Puntual número 5.

En el mismo sentido, en la Memoria Justificativa de la ordenación pormenorizada de la MP número 5 (punto 1.6.2, página 17) subraya esta situación de situar el suelo de Monte preservado Forestal fuera del ámbito:

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

- El Sector es, según la cartografía aportada por la Dirección General de Medio Ambiente y que difiere con la vigente del Plan General de Moralarzaral, colindante por el Norte con terrenos forestales de Régimen Especial catalogados como Monte Preservado por lo que se tendrá en cuenta el apartado 1.2, punto 6.a de la sección SI-5 Intervención de los Bomberos, del documento básico SI de Seguridad en caso de incendio, del CTE, que establece la necesidad de respetar una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal.

Imagen: Punto 1.6.2 de la Memoria Justificativa de la ordenación pormenorizada de la Modificación Puntual número 5. Fuente: Documentación de la Modificación puntual.

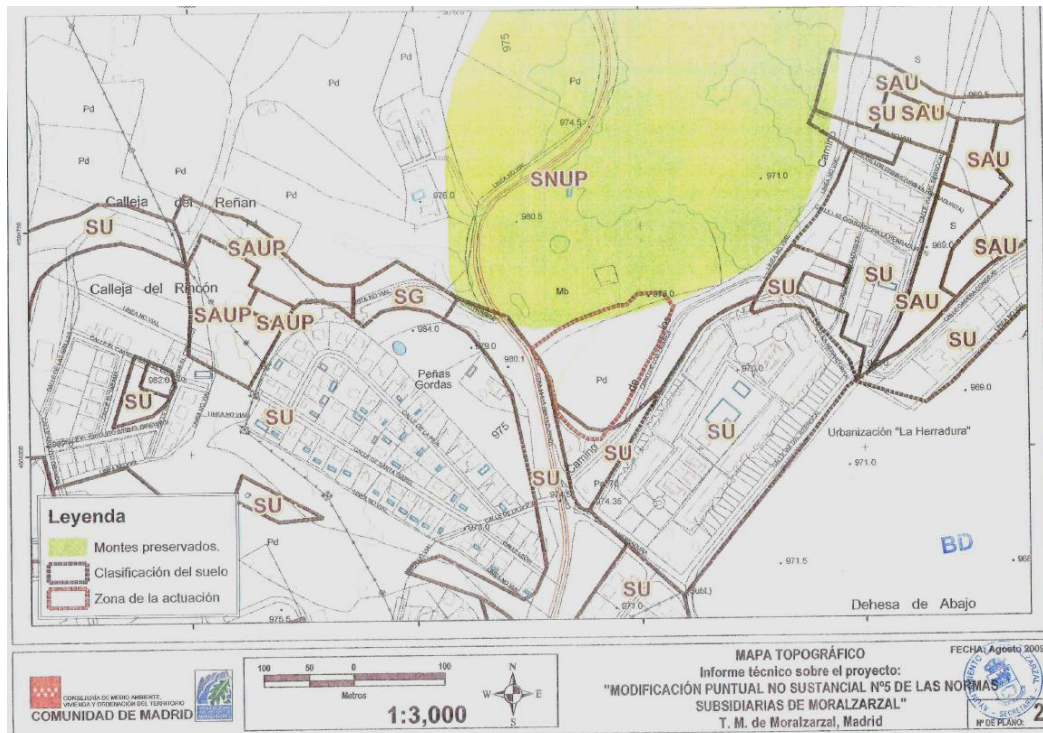


Imagen: Delimitación de Montes Preservados
Fuente: Informe Consejería de Medio Ambiente de la CAM agosto de 2009

Esta delimitación está refrendada por la documentación incluida en el anexo cartográfico del informe de fecha 26 de agosto de 2009 emitido por la Consejería de Medio Ambiente sobre la MP de las NNSS en el que se incluye plano de la delimitación de los montes preservados, delimitación a la que se ajustó la MP nº5 dejando este suelo totalmente fuera del ámbito de dicha modificación.

Delimitación que se ratifica favorablemente en el informe de abril de 2011 que recoge, tal y como se expresa en el siguiente párrafo de dicho informe, que la delimitación de la MP nº5 no afecta a los montes preservados.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

Con relación a la propuesta de modificación puntual originalmente planteada y de acuerdo con la cartografía adjunta al informe técnico emitido por la Dirección General de Medio Ambiente se observaba que el Monte Preservado era afectado por el extremo norte del área clasificada dentro del ámbito por la Modificación Puntual como suelo urbanizable sectorizado.

La propuesta que ahora se informa delimita correctamente el Monte Preservado, al que por tanto, ya no afecta. Por lo demás, y en lo relativo a las cuestiones de ordenación territorial señaladas en el informe de la Dirección General del Medio Ambiente, se estará a lo que determine el órgano urbanístico competente.

Imagen: punto 2.3, página 7 Informe Consejería de Medio Ambiente de la CAM a la propuesta de MP núm. 5 de fecha 6/04/2011

De acuerdo con lo expuesto en los puntos anteriores, y la documentación aportada, se confirma que el ámbito de la modificación planteada en el presente documento **no está incluido ni afectado por la delimitación de Montes Preservados.**

2.1.3.2 Terreno forestal

Parte del suelo del ámbito afectado está incluido como Terreno Forestal en la cartografía ambiental (escala 1:50.000) de la comunidad de Madrid, específicamente dentro de los denominados Fresneda Adehesada, tal como se ha recogido en puntos anteriores.

La legislación aplicable en dicho suelo es la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. En su artículo 6, Régimen, se establece la categorización de dichos suelos:

"1. Los montes pueden estar sujetos a régimen especial o a régimen general. Son montes sujetos a régimen especial los declarados, de acuerdo a lo establecido en el siguiente capítulo de este título, de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos y Preservados. El resto de los montes, cualquiera que fuese su titularidad, se considerarán sometidos al régimen general."

En consecuencia, con este artículo, los terrenos incluidos como Terreno Forestal que afectan al ámbito se consideran sometidos al régimen general ya que no están incluidos, simultáneamente, en ninguna de las delimitaciones que establecen la condición de régimen especial.

En el artículo 42 se contempla el procedimiento del cambio a suelo urbano o urbanizable estableciendo que: *"La Agencia de Medio Ambiente deberá informar preceptivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a la transformación de terrenos forestales en suelos urbanos o urbanizables. Dicho informe será vinculante cuando los terrenos estuvieran catalogados como de utilidad pública, protectores, protegidos y presentados, prevaleciendo las determinaciones contenidas en sus correspondientes planes de ordenación, uso y gestión o en sus regímenes particulares de protección."*

La fresneda que constituye el suelo forestal es de baja densidad, con una fracción de cabida cubierta de entre un 20 y un 40%. En el caso del ámbito de la Modificación Puntual únicamente aparecen algunos individuos de pequeño porte en la zona oeste de la modificación, lindando con la antigua M-615. Quedan fuera de la cartografía de Terrenos Forestales los árboles existentes en el linde este.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Morlarzarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Morlarzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

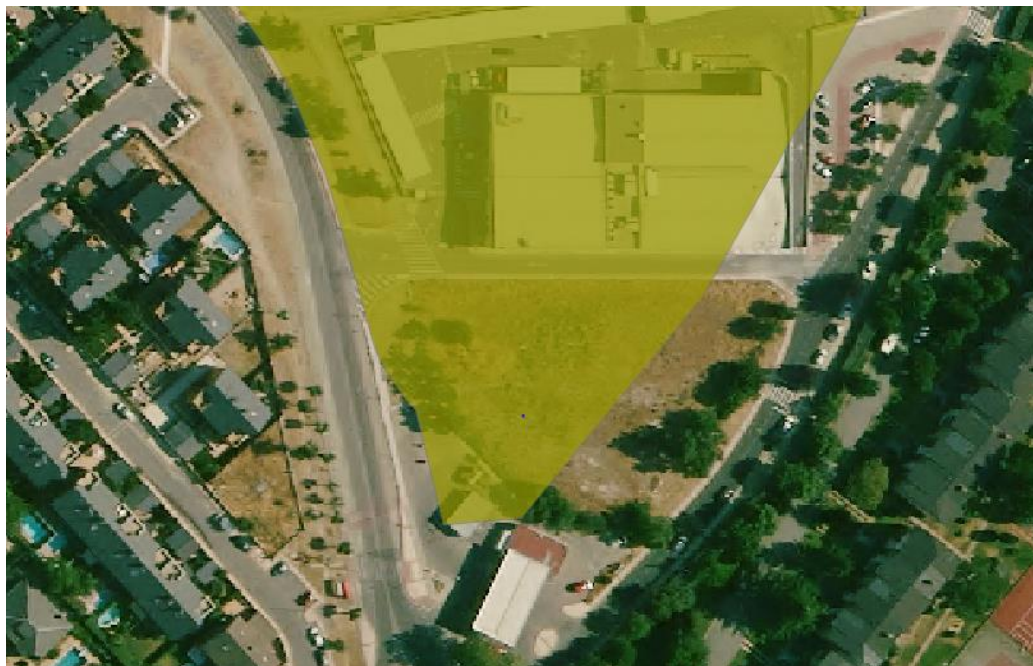


Imagen: Delimitación de Terrenos Forestales a escala 1:50.000
Fuente: Visor de Medio Ambiente de la CAM

Como se refleja en estas imágenes, una pequeña parte de la zona afectada por la presente modificación puntual con cuenta con arbolado.

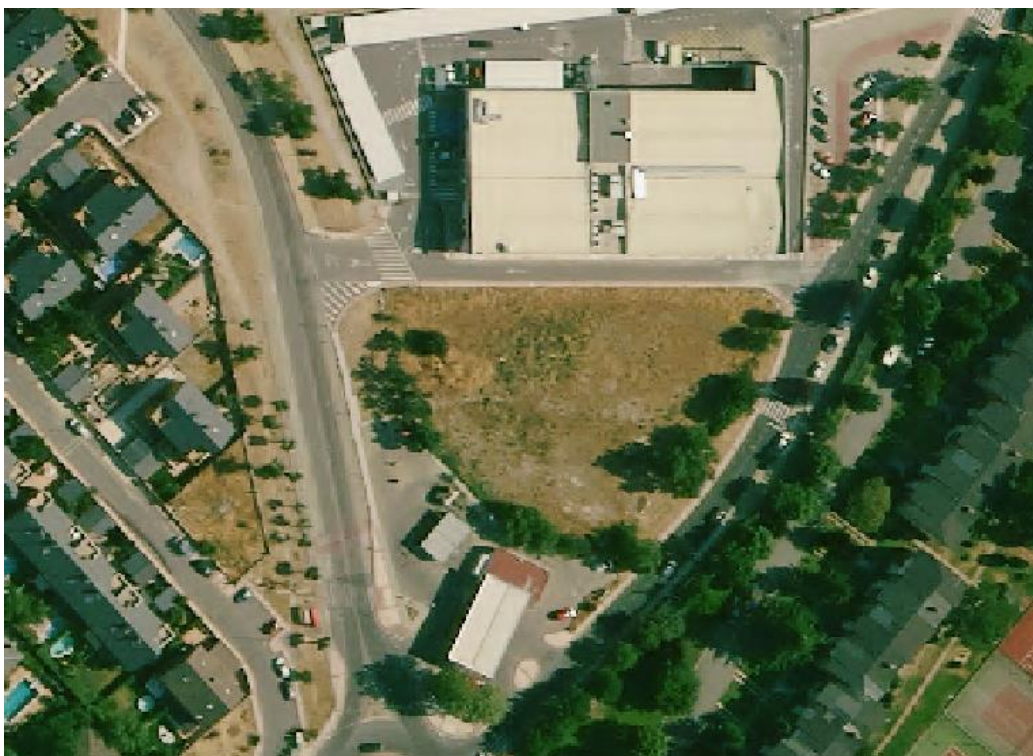


Imagen: Estado actual de los suelos. Elaboración Propia

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

2.1.4. Topografía

El suelo es prácticamente plano, con una leve pendiente en el sentido sureste, y una pequeña diferencia de cota entre su linde norte y la calle de servicio al edificio comercial situado al Norte del ámbito.

La cota más elevada se encuentra al noreste del ámbito con una altitud de 974 m y la menor situada al sureste de este es de 971 m.

La mayor diferencia de cota se produce entre los puntos situados más al Noroeste del ámbito y el situado más al Noreste, con 3 metros de diferencia, tal como se aprecia en el levantamiento topográfico realizado, que se recoge en la siguiente imagen.



Levantamiento topográfico del ámbito. Fuente: Elaboración Propia



Imagen: vista desde el punto más al Sureste del ámbito, hacia el Norte.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021



Imagen: vista desde el punto más al Noreste del ámbito, hacia el Noroeste.

2.1.5. Infraestructuras existentes

En este punto se recoge la situación en la que se encuentran los suelos en términos materiales, tanto en lo referente a infraestructuras como a su superficie.

2.1.5.1 Red Viaria y conexiones rodadas

Las dos calles principales que dan acceso a este ámbito son la calle Camino de los Linares y la travesía de la M-615. Ambas están totalmente urbanizadas con pavimentado de calzada, encintado y pavimentado de aceras y alumbrado público.

Como linde Norte del ámbito se ejecutó, en el desarrollo del sector S-1 Las Canteras, el viario secundario que une, con trazado este oeste, las dos calles principales citadas. Da acceso al edificio comercial y al ámbito objeto de la MP. Tiene completada su urbanización.

2.1.5.2 Red de Abastecimiento de Agua

Los suelos afectados por la modificación tienen conexión directa a la red de abastecimiento de agua municipal. Esta conexión se desarrolló en la actuación de la Modificación Puntual nº5 desarrollada al Norte del ámbito de la presente Modificación.

La red de abastecimiento discurre con la red general del municipio en la glorieta del Camino de los Linares con la antigua travesía de la M-615, para subir por esa antigua travesía y dotar de agua al edificio comercial, cierra el anillo por la calle de nueva creación por la que también transcurren las tuberías de saneamiento.

Su canalización es de material de PVC con un diámetro de $\varnothing 110$ mm.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Morlarzarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Morlarzarzal (Madrid)
Noviembre 2021



Imagen: Plano de Infraestructuras de la Red de Abastecimiento de Agua Potable. Fuente: Elaboración Propia

En consecuencia, en lo referente a las infraestructuras de abastecimiento de agua, el ámbito está urbanizado ya que sólo sería necesario realizar las acometidas correspondientes en el desarrollo de la urbanización complementaria.

2.1.5.3 Red de Saneamiento de Aguas Residuales y Pluviales

Los suelos afectados por la modificación tienen conexión directa a la red de saneamiento de Aguas residuales y pluviales. Esta conexión se desarrolló en la actuación de la Modificación Puntual nº5 al norte del ámbito afectado.

La red de saneamiento discurre con la red general del municipio en por la calle colindante por el norte del ámbito que da acceso al edificio comercial. Se trata de una red separativa.

La canalización de la red de saneamiento residual es de materia de PVC con un diámetro de Ø400 mm SN-8 doble pared corrugada con unión de junta elástica.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Morlarzaral

Clasificación de Sector para uso Terciario
Morlarzaral (Madrid)
Noviembre 2021



Imagen: Plano de Infraestructuras de la Red de Saneamiento Residual y pluvial. Fuente: Elaboración Propia

El ámbito cuenta con acceso a las infraestructuras de saneamiento, y quedaría pendiente la ejecución de las conexiones correspondientes en la posterior fase de urbanización.

2.1.5.4 Energía eléctrica

El ámbito afectado por la modificación tiene conexión directa al centro de transformación situado en el camino de Linares que da servicio al uso comercial desarrollado en el suelo que limita al norte con el ámbito.

En lo referente a las infraestructuras de energía eléctrica, el ámbito está pendiente de comprobar la suficiencia de suministro para realizar la conexión desde este centro de transformación o, si fuese necesario, establecer las medidas de refuerzo de la red necesarias para desarrollar futuras actividades en fases posteriores de la urbanización.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralarzal (Madrid)
Noviembre 2021



Plano de Infraestructuras de la Red de energía eléctrica. Fuente: Elaboración propia.

2.1.5.5 Alumbrado público

La calle situada al norte del ámbito cuenta con una iluminación unilateral con farola de báculo, que deberá completarse en la fase de urbanización del Ámbito afectado por esta modificación denominado Sector AR4 A2 "Las Canteras II".



Imagen: Plano de Infraestructuras de la Red de Alumbrado Público. Fuente: elaboración propia

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

Las calles principales laterales cuentan con alumbrado público suficiente por lo que la infraestructura de alumbrado público únicamente habría de completarse, si así lo exigiese la normativa municipal vigente relativa al alumbrado público, la iluminación en el entorno perimetral.

2.1.5.6 Gas y telecomunicaciones

De igual manera que en las infraestructuras anteriores, las obras de urbanización del Sector AR-4 S1 "Las Canteras", generado por la MP nº5, dotaron al ámbito de las canalizaciones de gas y telecomunicaciones que transcurren por la calle que linda con el norte del ámbito.

De este modo se pueden realizar conexiones a estas redes tanto por las que transcurren por la nueva calle como por las de la calle Camino de los Linares.

Se considera, en lo referente a abastecimiento de gas y telecomunicaciones, que el ámbito cuenta con el servicio necesario, quedando por realizar las acometidas correspondientes a las parcelas resultantes, en fases posteriores.



Imagen: Plano de Infraestructuras de la de telefonía Fuente: elaboración propia

2.2. Planeamiento vigente

El planeamiento general vigente en el término municipal de Moralarzaral son las Normas Subsidiarias de 2002, aprobadas definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 3 de octubre de 2002, publicado en el BOCM nº24, de 29 de enero de 2003.

En dichas NNSS el suelo afectado estaba clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido, de acuerdo con la denominación de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Sin embargo, tanto en la Memoria como en las NNUU, este suelo urbanizable que no está sujeto a un régimen de especial protección se denomina y trata como Suelo No urbanizable Preservado y así se regula en el artículo 7.2.2 de las NNUU en el que se define el suelo no Urbanizable Preservado como aquel que "está constituido por aquellas áreas en las que no es necesario adoptar especiales medidas de protección en las que el Ayuntamiento considera

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

oportuno mantener el actual carácter agrológico aun a pesar de su escasa capacidad productiva"

En la siguiente imagen, plano de clasificación de la fecha de aprobación de las NNSS, el ámbito se localiza dentro de un triángulo de SNUP colindante por sus lados con suelo urbano consolidado y por el norte con Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Montes Preservados.

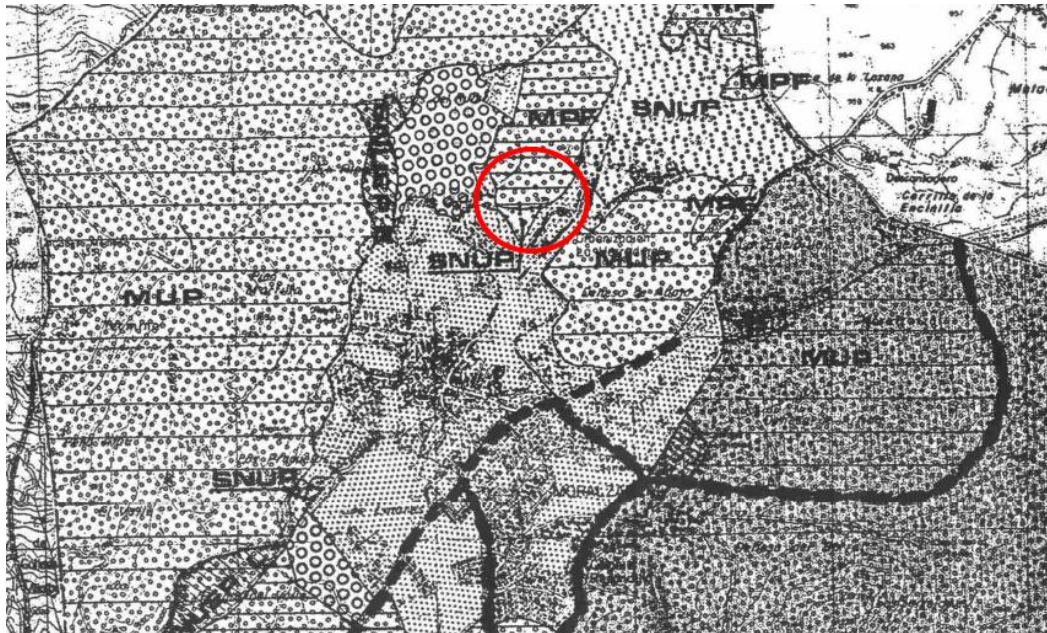


Imagen: Localización del ámbito en el plano de Clasificación de las NNSS (año 2002)

Como hemos recogido en puntos anteriores, a Modificación Puntual no Sustancial nº5. de las Normas Subsidiarias (Clasificación de suelo del AR4. S1 Las Canteras) afectó directamente al ámbito de la presente Modificación Puntual ya que cambia la clasificación de los suelos colindantes por el norte. Desarrolló la ordenación pormenorizada de esta zona regulando la implantación de usos terciarios comerciales. Se aprobó por resolución de 29 de noviembre de 2011 y el resultado de los cambios se recoge en la siguiente imagen:

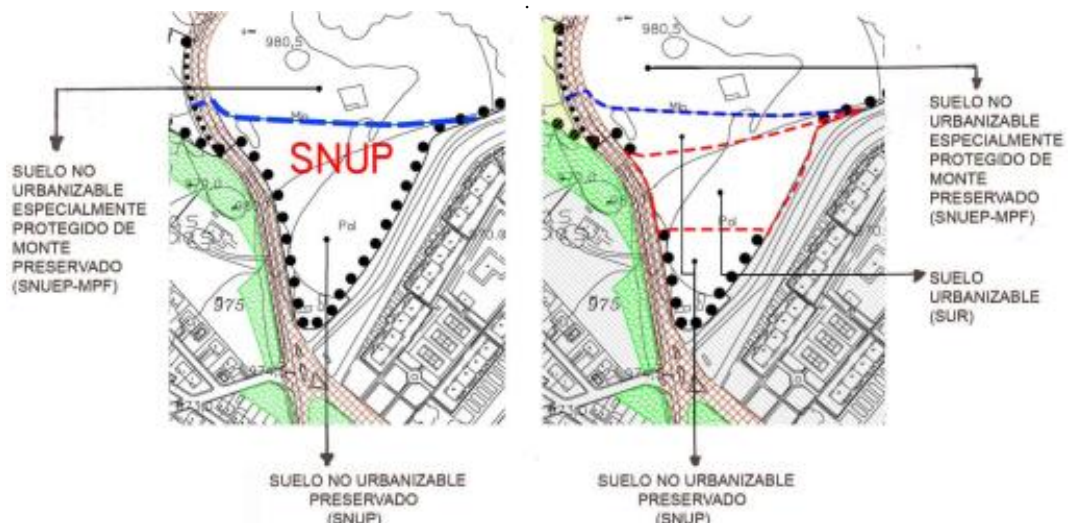
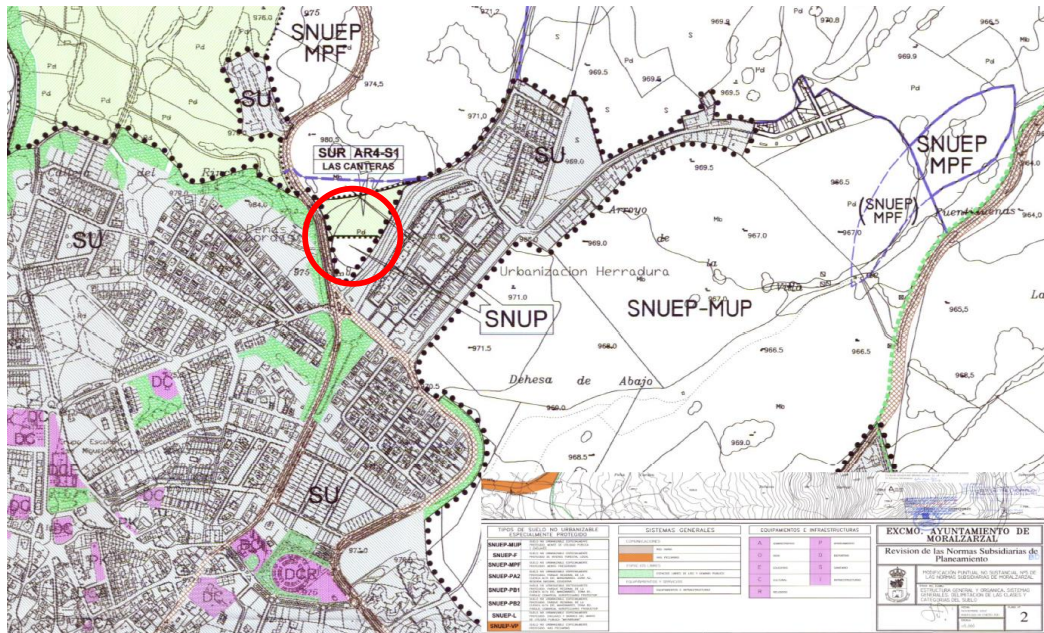


Imagen: Esquema de la Modificación Puntual No Sustancial nº5.
Fuente: Documento de Memoria de la MP nº5

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

Este cambio se recoge en el plano vigente de estructura general de las NNSS de Moralarzal en el que se clasifica el ámbito como SUNP y se define en las NNU en su artículo 7.8.1: "Como ya se indicó en el artículo 7.2.1, a los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías: Suelo no urbanizable preservado (se señala con el código SNUP)."



Localización de ámbito en clasificación vigente de las NNSS de Moralarzal.

Por tanto, el suelo afectado por la modificación está clasificado como Suelo No Urbanizable no sujeto a ninguna protección especial. En él se desarrolla una escasa actividad de pastos sin desarrollar y constituye como un vacío urbano en la malla urbana del norte de Moralarzal, disponiendo de todos los servicios urbanísticos en su entorno inmediato (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento de agua, alumbrado público, energía eléctrica y telecomunicaciones).

Lo que propone la presente modificación es incorporar este suelo a la clasificación de Suelo Urbanizable para definir su ordenación pormenorizada y regular en este uso terciario. Se procede así a la transformación urbanística acometiendo el cierre de la malla urbana por el norte del municipio, sin dejar un vacío urbano entre la gasolinera y el suelo destinado a terciario donde se localiza el edificio comercial ya ejecutado y en uso.

2.3. Alcance y finalidad de la presente Modificación

El cambio de clasificación que se propone supone una innovación del planeamiento vigente que altera la clasificación del suelo de las actuales NNSS, pero no la estructura general propuesta en dichas Normas para el municipio, clasificando los suelos objeto de esta Modificación Puntual como Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se incluye la ordenación pormenorizada del nuevo Sector, de acuerdo con lo establecido en art. 42 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid. Dicha pormenorización incluye la definición de suelos libres de zonas verdes, que incrementan los destinados a tal uso contemplados por las NNSS vigentes en el municipio. Supone un aumento de edificabilidad de esos suelos con respecto al

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

aprovechamiento otorgado en las NNSS, al calificar los usos lucrativos del ámbito como comerciales, frente al uso natural actual.

Como se ha comentado anteriormente estos suelos se encuentran ubicados entre suelos urbanos consolidados y dentro de la malla urbana en una zona de uso terciario-comercial.

El desarrollo de los suelos colindantes, dejan a los suelos afectados por la presente modificación puntual prácticamente urbanizados, poseyendo acceso por viarios públicos, a ambos lados de estos, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

Esta situación hace que, de hecho, el suelo pase a formar parte de la situación de urbanizado en los términos establecidos por 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; una vez que haya cumplimentados todos los derechos y obligaciones de la cesión de suelo.

Se pretende, por tanto, completar la zona con usos comerciales, y eliminar un vacío urbano que sólo puede generar situaciones de insalubridad e inseguridad ciudadana, ya que por su ubicación y características no está siendo usado con los usos tradicionales de pastos que antes tenía la zona.

En vista de todo lo anterior, es pretensión de esta Modificación Puntual racionalizar y regularizar el espacio mencionado para viabilizar el correcto funcionamiento de los espacios urbanos, conforme a sus características, grado de urbanización y ubicación.

3. Memoria Justificativa

3.1. Conveniencia, oportunidad e interés general de la Modificación

3.1.1. La evolución del comercio y la generación de nuevas demandas de suelo

Durante los más de quince años de vigencia de las NNSS (2002), han ido surgiendo nuevas demandas de la población actual y se han detectado nuevas necesidades. La población de Moralarzal en estos 19 años ha aumentado de los 7.118 habitantes del año 2002. a los 14.086 del 2021, conformando en la actualidad un municipio relativamente joven y con todas las dotaciones necesarias para garantizar el confort de una población estable de este tamaño.

En el sector servicios es uno en los que más se ha notado este incremento de habitantes que ha exigido una actualización de la dotación terciaria y comercial. En el año 2002, el comercio del Moralarzal era todavía un comercio pequeño y de características rurales, con establecimientos de pequeño tamaño y oferta multi producto, en el que la cercanía y la primera necesidad eran objetivos fundamentales.

Al igual que en el resto del país, tras un período de lenta evolución, se produjeron en el municipio los cambios comerciales radicales que en su momento fueron calificadas como una "revolución comercial". Para decirlo de forma resumida, los comercios abandonaron los centros de las poblaciones para instalarse en áreas periféricas, más lejanas. De esta manera, la reunión de comercios en torno a los establecimientos de grandes marcas principalmente alimenticias ha conformado un nuevo paisaje urbano y creado polos de atracción en los márgenes del tejido urbano, alterando el predominio de los centros tradicionales.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

Las NNSS no habían previsto suelos que pudiesen albergar esta tipología de comercios de mediana superficie y, partiendo de esta situación de escasez de esa clase de suelo, se presentó y desarrolló la Modificación Puntual nº 5 que ha permitido la implantación del edificio comercial situado al norte del ámbito de esta Modificación.

3.1.2. La necesidad de completar el tejido urbano

Aprobada la MP nº5 y construido el uso permitido, se generó un remanente de suelo, entre el suelo comercial y la gasolinera de la glorieta, que conserva su clasificación como suelo no urbanizable preservado, aun cuando su utilización natural ya no es viable. En la actualidad tiene, a primera vista, más condiciones y apariencia de un solar abandonado sin edificación que de un suelo en estado natural



Imagen: suelos objeto de la Modificación Puntual. Colindantes: gasolinera (derecha) y edificio comercial (izquierda)

Como ya se ha recogido en la presente Memoria (punto 2.5.1) en la zona se han consolidado los servicios e infraestructuras urbanas, por lo que el ámbito estaría a falta de completar sus deberes urbanísticos y su conexión con las redes existentes.

Por lo que respecta al uso más conveniente a desarrollar se parte de la condición de "isla" en la que se localiza el ámbito. El triángulo en el que se integra es vecino de zonas residenciales ya consolidadas, pero dentro e de este los dos usos existentes (gasolinera y comercial) marcan o condicionan la propuesta en el suelo vacante. Lo condicionan tanto por afecciones de ruido o tráfico como por la viabilidad de incrustar un suelo residencial al norte de una gasolinera y al sur de un centro comercial cuando existe suelo residencial vacante en el resto del municipio.

Como se recoge en la siguiente tabla, el porcentaje de suelo sin desarrollar dentro del triángulo encajado entre las vías que se encuentran en la glorieta es minoritario. Tan sólo un 23% queda libre y, dada su situación urbanística, sin posible desarrollo a corto y medio plazo.

Usos	Superficie (m2s)	Porcentaje
Comercial	6.340,00	39%
Equipamiento	1.036,00	6%
Zona verde	1.875,00	11%
Gasolinera	1.487,00	9%
Ambito MP	3.807,62	23%
Viario	1.891,53	12%
Total Triángulo	16.437,15	100%

Tabla: resumen de superficies y usos triángulo donde se localiza el ámbito de la MP.

En este mismo cuadro resumen se refleja que actualmente el uso mayoritario consolidado es un uso no residencial lucrativo (50%) y si consideramos las cesiones a

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

realizar el uso lucrativo en el ámbito de la modificación puntual sería menos del 20% del total.

Una vez establecido que se trata de suelos semi urbanizados y de un vacío en la trama existente, el uso que se propone para estos es un uso de la misma naturaleza que los colindantes dentro del triángulo, con el fin de completar un foco de actividad económica contribuyendo a la minimización de desplazamientos motorizados en el municipio, y ampliando la oferta actual.

3.1.3. El interés general.

Como hemos recogido en puntos anteriores, el ámbito de esta Modificación Puntual queda fuera de los Suelos no Urbanizables especialmente protegido por lo que la nueva clasificación que se propone no supondría disminución alguna de los suelos de especial valor amparados por la delimitación que las NNSS establecieron. Se actúa en lo que en anteriores legislaciones se denominaba suelo no urbanizable común y que se definía en las NNSS como *“aquellas áreas en las que no es necesario adoptar especiales medidas de protección en las que el Ayuntamiento considera oportuno mantener el actual carácter agrológico aun a pesar de su escasa capacidad productiva”*

Es esta innecesidad de protección, junto con la escasa capacidad de aprovechamiento, lo que hace que su cambio de clasificación no repercuta en la estructura urbanística del municipio. La realidad es que el cambio y desarrollo de estos suelos evita que un vacío urbano ya existente tienda a degradarse con el tiempo, al no ser posible usarlos ni como urbano ni como natural, derivando, en la mayor parte de los casos, en focos de escasa salubridad y degenerando la zona urbana de su entorno.

El interés social de la Modificación Puntual se basa fundamentalmente:

- Evitar la consolidación del vacío urbano existente.
- Evitar la degradación que pudiera derivar en situaciones no recomendables en lo que a salubridad y uso se refiere
- Dar respuesta a una demanda de suelos de uso terciario, parcialmente satisfecha con la implantación de edificio comercial al norte del ámbito.

La propuesta recogida en la Modificación Puntual resuelve estas exigencias al permitir, mediante la transformación y desarrollo pormenorizado planteados, completar el vacío urbano existente evitando su degradación, y localizar un uso terciario-comercia en una zona colindante a donde este ya se desarrolla completando la oferta actual, diversificando los usos de la zona y evitando generar nuevos desplazamientos.

3.2. Justificación de la Modificación Puntual

Tal y como se ha recogido en puntos anteriores, la presente modificación puntual tiene su origen en la necesidad de cubrir dos objetivos:

- Completar la malla urbana eliminando el vacío existente y evitando un futuro foco de degradación del área.
- Ampliación de la oferta de suelo de usos terciario comercial que complete la demanda existente.
- El suelo afectado por esta modificación puntual está recogido en las NNSS Vigentes como Suelo no Urbanizable Preservado (común).

El art. 69 de la Ley 9/2001, recoge en su punto 1 el condicionante que obliga a la modificación de los Planes de Ordenación cuando establece que *“Toda alteración*

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación". El artículo al que hace referencia este punto es el artículo 62 en el que se detallan los supuestos en los que se debe acometer una Revisión de los Planes de Ordenación. Los objetivos que se buscan no encajan en ninguno de los supuestos por lo que deben afrontarse mediante el desarrollo de una Modificación Puntual ya que se propone un cambio en la categoría del suelo. En este sentido, el punto 2 del citado artículo 69 dice expresamente: "Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo"

Como se ha visto, la naturaleza de la alteración que la presente Modificación propone, no se encuentra enmarcada dentro de las previstas en el supuesto de revisión, por no suponer la modificación del modelo territorial adoptado por las NNSS.

- a. No altera la estructura general de las NNSS.
- b. La superficie afectada es inferior al 10% de la superficie objeto de las NNSS, y al 1% del suelo urbano.
- c. Aumenta la superficie destinada a espacios libres y zonas verdes, en la proporción que la legislación contempla en los casos de desarrollo de suelo.
- d. El aprovechamiento lucrativo atribuido es el mismo que se le atribuyó a la modificación puntual nº5, para que entre los aprovechamientos urbanísticos de cada área de reparto de las NNSS de Moralarzal estén equilibradas.
- e. Mejora la centralidad municipal complementando los servicios existentes de comercio en el mismo punto que ya existen, propiciando por tanto la sostenibilidad en términos de movilidad, sin contribuir a la aparición de nuevos desplazamientos motorizados en el municipio.

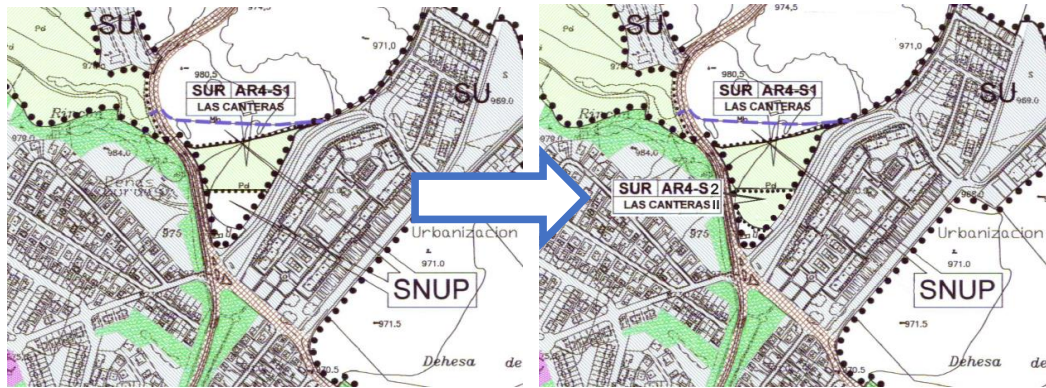
Como consecuencia de lo anteriormente descrito, se hace necesaria la formulación de la presente Modificación con el objeto de satisfacer el interés general, y para ello, se propone:

- Cambiar la actual clasificación de suelo no urbanizable preservado (común) del suelo afectado a Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Ordenar pormenorizadamente el nuevo Sector que se crea con la Modificación Puntual.
- Definir el marco de las fases posteriores de transformación de dichos suelos hasta su consideración como solar (urbanización y reparcelación) dando cumplimiento a las obligaciones definidas por la legislación en este tipo de suelos.

Todo ello integrando en la trama urbana existente, con las infraestructuras viarias realizadas y en carga en la actualidad, y en un enclave de fácil comunicación tanto con la M-607, por el tramo urbano de la antigua M-615, como con la M-608 a través del núcleo urbano.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021



Planeamiento Vigente (izquierda) y Propuesto (derecha). Fuente: Elaboración Propia

3.2.1. Justificación de la demanda de terciario-comercial en el entorno

3.2.1.1 Consideraciones previas

La cohabitación en la realidad de múltiples actividades (productivas industriales, servicios administrativos, comercio, servicios a las empresas, etc.) unido a la situación deseable de trabajar cerca del lugar en el que se reside deriva en la coexistencia de distintas relaciones de la población ocupada con los medios de producción. La ciudad es un ecosistema abierto que necesita de energía exterior para mantener sus estructuras, su funcionamiento se produce gracias a un constante intercambio de materiales, energía e información.

La dificultad está en cómo dotar de complejidad accesible a los espacios urbanos, cómo conseguir la mayor complejidad con el menor consumo de energía. Utilizando el símil de un ecosistema natural como una selva, podríamos observar que en ella la energía exterior procedente del sol se fija en un sinfín de formas de vida, desde las copas de los árboles hasta el suelo. Es un sistema muy complejo, en el que se da una tasa de eficacia alta entre la información (número de formas de vida) y la energía consumida (la energía aportada por el sol). Comparada con un monocultivo podríamos decir éste mantiene una sola forma de vida dominante que necesita de energía suplementaria en forma de abonos sintéticos, siendo mucho más vulnerable que el ejemplo de la selva.

Trasladando este símil a los tejidos urbanos habituales podríamos analizar un barrio de viviendas de la periferia de cualquier núcleo o ciudad. Estaríamos en un área residencial, probablemente con una sola tipología arquitectónica, con una población homogénea, sin usos complementarios y con una estructura económica basada en empleos situados fuera del barrio. Este barrio representaría una estructura urbana elemental y frágil y podríamos equipararlo a la situación de monocultivo descrita en el párrafo anterior. La información contenida en ella sería baja y su articulación escasa.

La mejora de estos barrios, que precisan gran cantidad de energía para mantener una sólo tipología, pasaría por acercarlos al concepto de barrio-ciudad ampliamente analizado por distintos teóricos y enfocado en obtener un tejido urbano en el que convivan e interaccionen diversos usos y tipologías.

Como se recoge en La ciudad de los ciudadanos "La apuesta por el Barrio-Ciudad precisa de actuaciones diversificadas que sean favorables a una estructura demográfica sostenible. Ello implica la presencia de un parque inmobiliario accesible y diverso en cuanto a la tenencia, tipologías y características; una cercanía relativa a los lugares de trabajo y de consumo; y una calidad del medio ambiente urbano aceptable. La resolución en positivo de esos factores limitará la movilidad residencial, principal causa de la segregación demográfica y de los desequilibrios poblacionales y territoriales propios del modelo metropolitano." (La ciudad de los ciudadanos, A. Hernández Aja, Madrid 1997)

La presente Modificación Puntual no tiene alcance suficiente para la transformación completa de su zona de influencia cercana, ni del barrio que la acoge, pero sí busca enriquecer la estructura favoreciendo, en la medida de lo posible, la "cercanía relativa a los lugares de consumo".

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Morzarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Morzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

3.2.1.2 Análisis de la situación actual

Para analizar la situación actual se ha procedido a contabilizar las superficies dedicadas a los distintos usos en un radio de 500 metros desde el ámbito de actuación. Los usos analizados lo son sobre parcela neta de acuerdo con lo recogido por la ponencia catastral vigente y con lo obtenido en el trabajo de campo realizado.

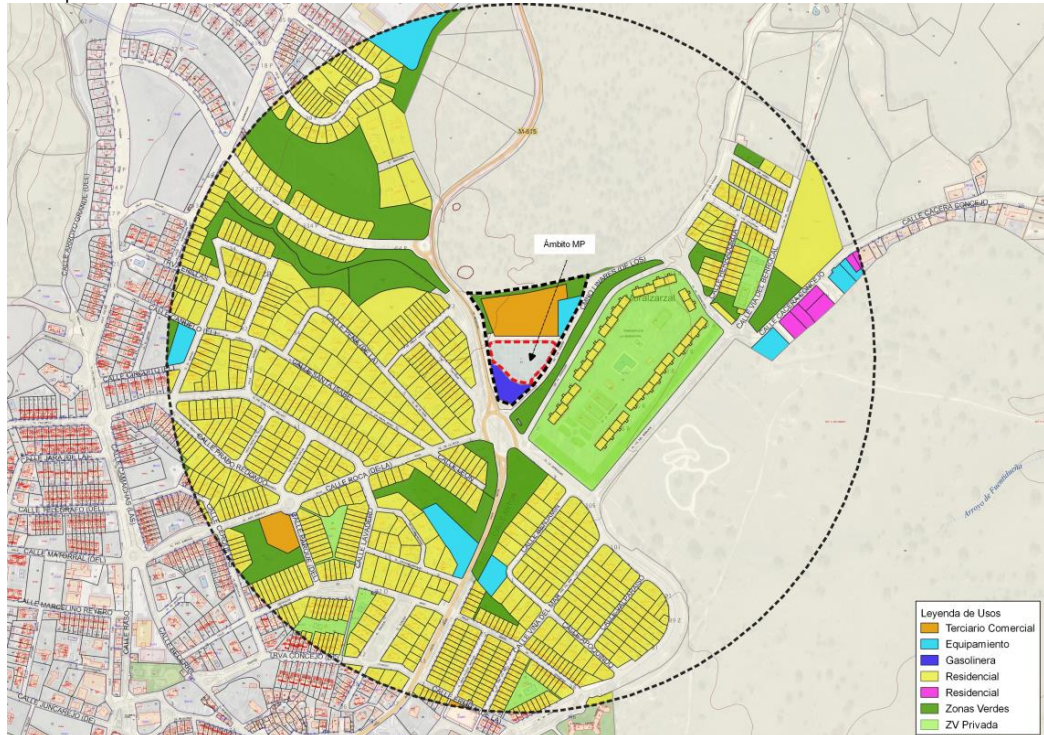


Imagen: usos principales en suelo urbano dentro de un radio de **500 metros** desde el ámbito de la MP.

Fuente: elaboración propia sobre ponencia catastral.

Como se establecía en la comparación anterior, la zona más cercana de influencia del ámbito es una zona de monocultivo con una mayoría de suelo de uso residencial (más del 60%) y un porcentaje residual para otros usos. Este uso residencial representa un total de **946 viviendas** de las que 168 se desarrollan en pequeños bloques aislados de 3 plantas y el resto son 778 viviendas unifamiliares. Traducido en porcentajes supone un 82% de vivienda unifamiliar frente a un 18% de residencial colectivo de bajo impacto.

	Superficie (m2)	% de superficie
Residencial 1	261.461,00	60,87%
Residencial 2	3.620,00	0,84%
Terciario Comercial	7.616,00	1,77%
Gasolinera	1.487,00	0,35%
Equipamiento	32.081,00	7,47%
Zona Verde	76.812,00	17,88%
ZV Privada	46.439,00	10,81%
Total general	429.516,00	100,00%

Imagen: superficies de suelo neto por usos en un radio de 500 m.

Fuente: Elaboración propia

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

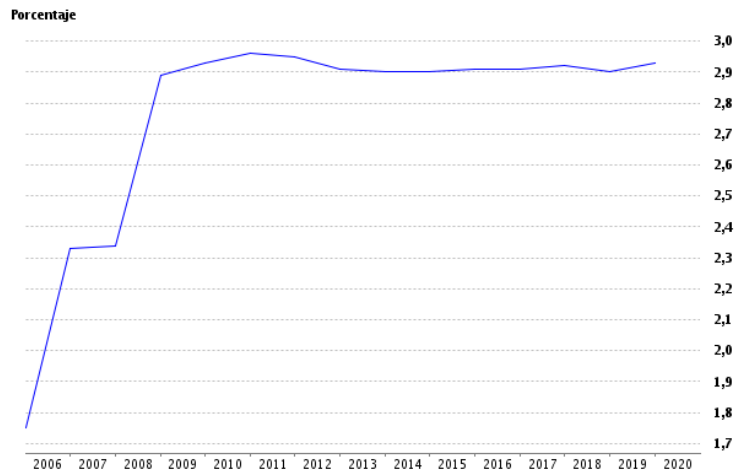
Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

El porcentaje de suelo residencial es aún mayor si se consideran únicamente suelos lucrativos. En este caso, como se recoge en la siguiente tabla, el porcentaje de suelo de uso residencial está cerca del 96% quedando un 4% de suelos de otros usos.

	Superficie (m2)	% de superficie
Residencial 1	261.461,00	95,36%
Residencial 2	3.620,00	1,32%
Terciario Comercial	7.616,00	2,78%
Gasolinera	1.487,00	0,54%
Total general	274.184,00	100,00%

Imagen: superficies de suelo lucrativo neto por usos en un radio de 500 m.
Fuente: Elaboración propia

Entendiendo como unidad urbana todo inmueble con una relación de propiedad perfectamente delimitada a efectos fiscales se realiza un análisis de los porcentajes de dichas unidades por usos.



Porcentaje de unidades urbanas de uso comercial. Fuente: Censo de Población y Vivienda. INE.

En el gráfico anterior se recoge la evolución del porcentaje de unidades urbanas para uso comercial en Moralarzal en los últimos años. Excepto el crecimiento del año 2006 al 2007, los valores apenas se han movido. Desde el año 2009 el porcentaje está en el rango de 2,9

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Morlarzarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Morlarzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

Año	% uds urbanas
2006	1,75
2007	2,33
2008	2,34
2009	2,89
2010	2,93
2011	2,96
2012	2,95
2013	2,91
2014	2,9
2015	2,9
2016	2,91
2017	2,91
2018	2,92
2019	2,9
2020	2,93
Media	2,762

Tabla: evolución de porcentajes de unidades urbanas de uso comercial.
Fuente: INE elaborado por el IE de la CAM.

Los datos reflejan un estancamiento del tejido comercial, con porcentajes muy por debajo del tejido residencial que está en el 70%, y con un valor cercano al de la Zona de Sierra Central donde se localiza (2,51%) y muy por debajo del porcentaje medio de la Comunidad de Madrid que está en un 4,01%

Para el cálculo de los habitantes de estas viviendas se han considerado los datos del último Censo de Población y Vivienda del año 2011 que recogía un total de 4.265 viviendas para 12.008 habitantes lo que implica un tamaño de hogar de **2,815 hab/viv**. El valor es superior a la media de la región que está en 2,54 hab/viv y nacional, 2,51 hab/viv.

A partir de este valor calculamos los posibles habitantes en el círculo de influencia de 500 metros y la repercusión de la superficie de suelo por habitantes y viviendas.

Concepto	Valor	Uds
Viviendas	946	viv
Habitantes	2.663	hab
Repercusión terciario comercial por habitante	2,86	m2s/hab
Repercusión terciario comercial por vivienda	8,05	m2s/viv

Si bien no existe actualmente un estándar oficial que establezca de la superficie de uso comercial por habitante o por vivienda para lograr el objetivo de una ciudad equilibrada, si podemos comparar o consultar los recomendados en otros países. Así, en Alemania, el Instituto Alemán para el Urbanismo (Deutsches Institut Für Urbanistik (DIFU)) recomendaba los siguientes valores:

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Morlarzaral

Clasificación de Sector para uso Terciario
Morlarzaral (Madrid)
Noviembre 2021

CUADRO 13: Parámetros recomendados

Espacios libres	17m ² /hab. de espacios verdes (incluso jardines privados y cementerios): • 2875 m ² /1.000 hab. de campos de deporte • 52 m ² /1.000 hab. superficie de agua útil al aire libre • 15 m ² /1.000 hab. superficie de agua útil piscinas cerradas
Viario	viario (parámetro longitudinal): • 3,9 m/hab. en total • 3,5 m/hab. de viario urbano
Equipamiento educativo	21 plazas/1.000 hab. guarderías niños (hasta 3 años) 81,2 plazas/1.000 hab. escuelas infantiles (3-6 años) 22 plazas/1.000 hab. colegios (6-15 años) 72 plazas/1.000 hab. colegios de formación profesional
Equipamiento sanitario	107 camas de hospital/10.000 hab. 3,5 farmacias/10.000 hab.
Comercio e industria	76 m ² /hab. 10-15 % del suelo para comercio 3,7 m ² /hab. de pequeño comercio 0,5 m ² /hab. de comercios de alimentación
Servicios de la administración pública	Superficie útil para administración y servicio público: 177 m ² /1.000 hab.

Imagen: parámetros de uso recomendados por el DIFU (Alemania)
Fuente: La ciudad de los ciudadanos, Agustín Hernández Aja.

El 10 o 15% de esos 76 metros supondría una horquilla de **7,6 a 11,40 m²/hab** de uso comercial por habitante, muy por encima de los 2,86 m²/hab que existe en la actualidad en la zona estudiada.

3.2.1.3 Consecuencia de la actuación propuesta

El desarrollo de la modificación que propone la presente Modificación puntual supone el cambio de clasificación y uso del ámbito y tendría como consecuencia la generación de 3.110 m² de uso terciario sobre los 3.807,62 m² del ámbito.

La puesta en marcha de esta superficie supondría este cambio en los porcentajes de suelos por uso dentro del círculo de 500 metros de influencia:

	Superficie (m2s) Actual	% de superficie	Superficie (m2s) Propuesta	% de superficie
Residencial 1	261.461,00	60,87%	261.461,00	60,44%
Residencial 2	3.620,00	0,84%	3.620,00	0,84%
Terciario Comercial	7.616,00	1,77%	10.726,00	2,48%
Gasolinera	1.487,00	0,35%	1.487,00	0,34%
Equipamiento	32.081,00	7,47%	32.081,00	7,42%
Zona Verde	76.812,00	17,88%	76.812,00	17,75%
ZV Privada	46.439,00	10,81%	46.439,00	10,73%
Total general	429.516,00	100,00%	432.626,00	100,00%

Imagen: superficies de suelo neto por usos en un radio de 500 m.
Fuente: Elaboración propia

Como se recoge en la tabla anterior el incremento de suelo destinado a terciario comercial no supone ni siquiera un 0,1% ya que se queda en el 0,71%.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Morlarzarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Morlarzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

	Superficie (m2s) Actual	% de superficie	Superficie (m2s) Propuesta	% de superficie
Residencial 1	261.461,00	95,36%	261.461,00	94,29%
Residencial 2	3.620,00	1,32%	3.620,00	1,31%
Terciario Comercial	7.616,00	2,78%	10.726,00	3,87%
Gasolinera	1.487,00	0,54%	1.487,00	0,54%
Total general	274.184,00	100,00%	277.294,00	100,00%

Imagen: superficies de suelo neto lucrativa por usos en un radio de 500 m.

Fuente: Elaboración propia

Analizando únicamente suelos lucrativos el incremento de porcentaje de suelo de uso terciario comercial sería del 1,09% lo que implica, en la práctica, que el fuerte desequilibrio entre suelo de uso residencial y el resto se mantiene y no se produce alteración significativa del estado actual.

Al modificar la superficie final la repercusión por habitante o por vivienda se modifica en un 41% de incremento puesto que se partía de valores muy reducidos.

Concepto	Valor Actual	Valor tras MP	Uds	Variación
Viviendas	946		viv	
Habitantes	2.663		hab	
Repercusión terciario comercial por habitante	2,86	4,03	m2s/hab	41%
Repercusión terciario comercial por vivienda	8,05	11,34	m2s/viv	41%

A este respecto hay que señalar que se está analizando un área muy limitada (círculo de influencia de 500 metros de diámetro) y que este valor de m²s de uso terciario comercial por vivienda queda, en todo caso, por debajo del valor máximo de la horquilla establecida en los criterios recomendados recogidos en el punto anterior.

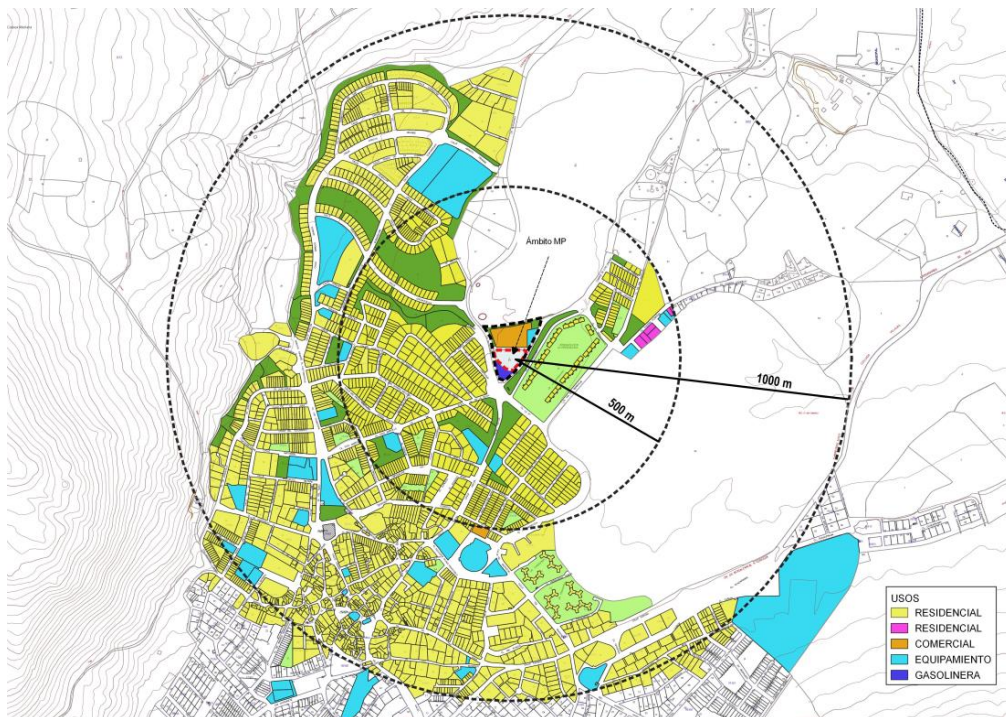


Imagen 1: usos principales en suelo urbano dentro de un radio de 500 y 1000 metros desde el ámbito de la MP. Fuente: elaboración propia sobre ponencia catastral.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Morlarzarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Morlarzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

En este sentido se incluye en estas imágenes el resultado de ampliar el radio de influencia a una distancia de 1.000 metros desde el ámbito donde se ubicarán los nuevos suelos de uso comercial. Es evidente que el número de viviendas que se incluye en el círculo se incrementa hasta superar el doble de las consideradas en el círculo de 500 metros. En este círculo mayor, los habitantes del Sur están en parte del tejido del núcleo central por lo que está a su alcance la red de comercios de proximidad tradicionalmente existente en la zona.

Las edificaciones situadas al noroeste de este círculo de 1.000 metros de radio (segunda imagen) quedan fuera del tejido central y quedan lejos del tejido comercial central. En una distancia corta, que pudiera hacerse incluso caminando, solo tendrían los comercios situados en el triángulo donde se localiza el ámbito de la Modificación Puntual que se propone. Las repercusiones de metros cuadrados de uso comercial terciario por vivienda o por habitante consecuencia de la modificación son, en la práctica, inferiores a las del radio de 500 metros.

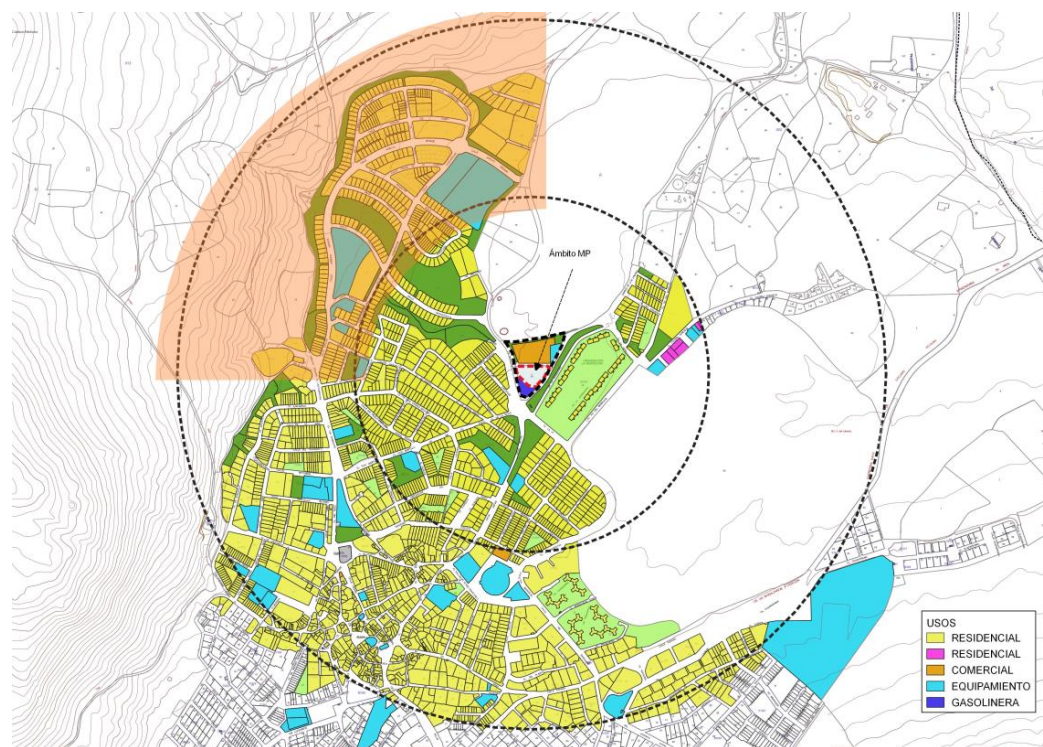


Imagen 2: Influencia del área noroeste dentro de un radio de 1000 metros desde el ámbito de la MP.
Fuente: elaboración propia sobre ponencia catastral.

3.2.1.4 Conclusiones

De lo expuesto en los puntos anteriores se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- El ámbito de la modificación se localiza en una zona de uso mayoritariamente residencial con un porcentaje de uso lucrativo neto destinado a vivienda por encima del 90%.
- No existe diversificación de usos en la zona de un radio de 500 metros analizada.
- El porcentaje actual de suelo lucrativo de uso terciario comercial en dicha zona es inferior al 5% (2,78%).
- La repercusión por vivienda o por habitante es, también, muy baja.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Morlarzaral

Clasificación de Sector para uso Terciario
Morlarzaral (Madrid)
Noviembre 2021

- Ampliando el análisis a una radio de 1.000 metros las zonas más alejadas del casco central (zona Noroeste) tienen únicamente el centro comercial existente al Norte de la gasolinera a una distancia de proximidad.
- Dado el altísimo porcentaje de uso residencial existente, la ejecución de la propuesta planteada en la Modificación puntual no significaría un incremento de oferta de suelo terciario comercial que desequilibrase la demanda real existente de diversificación.

3.2.2. Justificación de la idoneidad del ámbito de la modificación

De acuerdo con lo analizado en el punto anterior, el ámbito objeto de la modificación resulta idóneo para la localización de usos terciarios. A lo ya expuesto se unen las siguientes consideraciones:

- El ámbito se propone sobre un suelo antropizado y urbanizado, en la práctica es vacío de la trama urbana y su transformación evitará su degradación y, en consecuencia, la de su entorno.
- No existe actualmente en el casco urbano suelo vacante para poder desarrollar ninguna actividad terciaria de similares características a la que se pretende.
- El ámbito permite una superficie suficiente para la implantación del uso buscado en una escala que satisfaga las necesidades de la población del municipio.
- En su entorno directo dispone de todos los servicios urbanos con capacidad suficiente para este nuevo uso por lo que no plantea problemas de conexión ni exigencia de nueva urbanización.
- Al localizarse en una zona que tiene ya implantado un uso similar no crea una incidencia significativa en la movilidad de la zona.
- La red viaria que rodea y limita el ámbito tiene capacidad suficiente para absorber el tráfico que genera un establecimiento comercial de este tipo.
- Está en un enclave con fácil comunicación tanto por la M-607 como por el tramo urbano de la antigua M-615, como con la M-608 a través del núcleo urbano. Es fácilmente accesible desde cualquier zona del municipio.
- En su radio de influencia más próximo, se puede acceder caminando en un tiempo inferior a 10 minutos, lo que favorece un uso de proximidad.
- Su disposición geométrica y topográfica permiten su viabilidad constructiva sin apenas dificultades técnicas y de movimientos de tierra.

3.3. Datos propuestos del ámbito

De acuerdo con lo justificado anteriormente, se hace recoger la síntesis de la modificación en el cuadro comparativo de la superficie de las NNSS Vigentes y la superficie propuesta.

SUR AR.4-S.2 "LAS CANTERAS II"		
	NNSS Vigentes	Modificación Puntual
Superficie (m²)	CLASIFICACION	CLASIFICACION
3.808	SNU PRESERVADO	SUELO URBANIZABLE

Comparativa de Planeamiento Vigente y Planeamiento Propuesto.
Fuente: Elaboración Propia

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

La presente modificación incluye la ordenación pormenorizada del nuevo Sector que regulará y definirá las cesiones correspondientes, localizando las zonas verdes para proteger la actual localización de la vegetación arbórea y para que actúen como transición entre el uso de gasolinera del sur y el destinado a terciario-comercial.

4. Propuesta. Determinaciones de la ordenación

4.1. Determinaciones estructurantes

De acuerdo con lo establecido en el punto 1 del artículo 35 de la LSCM, son *determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquéllas mediante las que 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 su desarrollo futuro.*

Y tal y como se detalla en el punto 2 del mismo artículo, *Son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:*

- *La clasificación y categoría del suelo*
- *La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas*
- *La división del suelo en áreas homogéneas, ámbito de actuación o sectores, y sus condiciones básicas de ordenación (uso global, áreas de reparto, edificabilidad y aprovechamiento)*

Estas determinaciones estructurantes se grafían en el Plano OP-02 Calificación pormenorizada. Determinaciones estructurantes

4.1.1. Clasificación y categorización del suelo

Conforme a lo dispuesto en el punto 2.a del artículo 35 de la LSCM, la presente Modificación Puntual clasifica los suelos objeto de esta, como **Suelo Urbanizable Sectorizado**, según la delimitación establecida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme su régimen específico.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establece la presente modificación se ajusta a los criterios establecidos en el artículo 13 (Clases de suelo y categorías) y 15 (Suelo Urbanizable) de la LSCM, tal como se justifica en el documento.

4.1.2. Elementos estructurantes de las Redes Públicas

Conforme a lo dispuesto en el punto 2.b del artículo 35, la presente Modificación Puntual define, con carácter de determinación estructurante, las Redes Públicas de la Ordenación Urbanística del ámbito. *“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.”*

Conforme a lo definido en el punto 1 del artículo 36 de la LSCM, Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

- Redes Supramunicipales. Son aquellas 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.
- Redes Generales. 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

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

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

- Redes locales. 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, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio

A los efectos de su asignación a diferentes usos y características, las Redes Públicas se clasifican de la siguiente manera:

1. Infraestructuras.
 - Infraestructuras de Comunicación.
 - Infraestructuras Sociales.
 - Infraestructuras Energéticas.
2. Equipamientos.
 - Zonas verdes y espacios libres.
 - Equipamientos sociales.
3. Servicios.
 - Servicios Urbanos.
 - Viviendas Públicas

Las redes Supramunicipales y Generales se establecen como determinaciones estructurantes, mientras que las Locales entran en las determinaciones pormenorizadas.

4.1.3. Delimitación del nuevo Sector

Conforme al artículo 35.2.c) de la LSCM, el presente documento de planeamiento general define un único Sector, estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, su uso global y su coeficiente de edificabilidad.

El método de obtención de la edificabilidad del Sector ha sido el siguiente:

- Establecimiento de la superficie edificable real = La suma de la superficie edificable de cada solar o parcela en m², de acuerdo con lo establecido por el planeamiento de aplicación.
- Establecimiento del Coeficiente de edificabilidad del Sector (m²c/m²s) = La superficie edificable (m²c) / superficie de suelo de todo el Sector (m²s).
- Comparar la superficie edificable del planeamiento vigente con la superficie edificable propuesta por la presente Modificación.
- Así mismo, se ha evaluado el nivel de cumplimiento de Redes Locales en el Sector, a los efectos de determinar si se cumplen los estándares establecidos en el artículo 36 de la LSCM.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

La delimitación del nuevo Sector SUR-4.2 "Las Canteras II": se corresponde con el límite de la Modificación



Se ha determinado la delimitación del Sector, el establecimiento de su edificabilidad máxima y el cálculo del estándar correspondiente de zonas verdes y equipamientos generales en base a la ordenación pormenorizada que se establece y se incorpora.

El uso global del Sector será el terciario.

En base a estos parámetros, se establecen las siguientes determinaciones estructurantes para este nuevo Sector:

- Clasificación y categorización: Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - Sector SUR-4.2 "Las Canteras II": Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Redes Públicas: Se definen las siguientes Redes Supramunicipales y Generales, que se grafían en el plano correspondiente:
 - Red General de Infraestructuras de Comunicación Viaria: no se establece.
 - Red General de Zona Verde: RG-ZV 1, con una superficie de 264 m²s

Se define numéricamente el estándar mínimo de Redes Locales, en base al mínimo establecido por la LSCM.

- Delimitación del Sector: La delimitación se grafía en el plano correspondiente. La superficie total del mismo es de 3.808 m²s.
- Condiciones básicas del Sector:
 - Uso global: Terciario.
 - Edificabilidad máxima total: 1.225 m²c.
 - Coeficiente de edificabilidad bruto: 0,32182 m²c/m²s.
 - Estándar mínimo de Redes Locales: 30 m²s/100 m²c (mínimo establecido en la actualidad por la LSCM)

La definición de los coeficientes de ponderación entre los usos pormenorizados se realiza en el punto Coeficientes de ponderación, del Documento III. Ordenación Pormenorizada del Sector SUR-4.2 "Las Canteras II", de acuerdo con los criterios establecidos por la legislación vigente.

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

4.1.3.1 Aprovechamiento urbanístico

Las Normas Subsidiarias no están adaptadas a la LSCM 9/2001. Por lo tanto, según su disposición transitoria primera, para el cálculo del aprovechamiento unitario de los nuevos sectores se deberá aplicar la media de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes:

“Disposición transitoria primera. Régimen Urbanístico del suelo

La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

[...]

b) Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado.

*c) Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado. A estos efectos, en tanto no se adapte el planeamiento general, el **aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizables existentes** o, en su defecto, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable o apto para urbanizar del municipio. En caso de no existir suelo clasificado como urbanizable o apto para urbanizar, no podrán promoverse Planes de Sectorización hasta que el planeamiento general se adapte a esta ley”*

De acuerdo con lo anterior, se aplicará como aprovechamiento unitario la media ponderada de los aprovechamientos de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes. El resultado de esta media para el aprovechamiento del nuevo Sector de **0,32182 m²cuc/m²s**.

En la siguiente tabla se recoge la justificación del cálculo del aprovechamiento unitario del Sector.

CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS Y SECTORES QUE INTEGRAN EL SUELO URBANIZABLE							
ÁREA	SECTOR	SUPERFICIE		USO	COEF USO	APROV. TOTAL	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR Y TIPO DEL ÁREA DE REPARTO
1	1 NAVACERRADA	17.730	31.260	Residencial VL	1,00	9.471,50	0,30299
	2 CERCA DEL INDIANO		98.820	Residencial VL	1,00	29.941,13	0,30299
	3 BERROCAL SUR		62.051	Residencial VL	1,00	18.800,62	0,30299
TOTAL AR 1			192.131			58.213,24	0,30299
2	1 LAS HACHAZUELAS		296.310	VL	1,00	96.232,01	0,32477
TOTAL AR 2			296.310			96.232,01	0,32477
3	1 LOS LINAREJOS		140.750	VL	1,00	48.042,44	0,34133
				TC EN EDIF EXCLUSIVO	1,00		
TOTAL AR 3			140.750			48.042,44	0,34133
4	1 LAS CANTERAS		10.000	TC EN EDIF EXCLUSIVO	1,00	3.218,22	0,32182
TOTAL AR 4			10.000			3.218,22	0,32182
TOTAL SUBLES			639.191			205.705,90	0,32182
4.2	2 LAS CANTERAS II		3.808	Terciario	1,00	1.225	0,32182
TOTAL			642.999			206.931,28	0,32182
			642.999			206.931,28	0,32182

4.1.4. Suficiencia de las Redes Públicas estructurantes

El artículo 36.5 de la LSCM prevé que "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"

La siguiente tabla recoge los datos pertinentes para la justificación de este extremo, en base a la edificabilidad establecida por la presente modificación para el sector SUR 4.2-S.2 "Las Canteras II", como ámbito de suelo urbanizable de la modificación. La edificabilidad máxima establecida es el resultado de la aplicación de un coeficiente de 0,32182 m²c/m²s lo que se traduce, aplicándolo sobre los 3.808 m²s del ámbito en **1.225 m²c** de edificabilidad máxima.

Aplicando lo exigido por la ley tendríamos:

Ámbito	Clase de Suelo	Uso Global	Edificabilidad máxima (m ² c)	Superficie propuesta de Redes Generales (m ² s)	Relación (m ² s/m ² c)
SUR-4.2-S.2 "Las Canteras II"	Suelo Urbanizable	Terciario	1.225	264	21,57

ESTANDAR MINIMO LSCM (m²s)	20,00
----------------------------------------------	--------------

En consecuencia, la ratio de reserva de Redes Públicas Generales que establece la Modificación Puntual para el nuevo Sector cumple con lo mínimo establecido en el artículo 36.5 de la LSCM.

4.2. Determinaciones pormenorizadas

4.2.1. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes del Sector SUR-4.2 "Las Canteras II" se definen en el Documento III. Ordenación pormenorizada del Sector SUR-4.2 "Las Canteras II".

4.2.2. Régimen normativo de los usos pormenorizados

Conforme a lo determinado en el artículo 40 de la LSCM, el planeamiento general debe establecer una serie de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas Zonas de Ordenanza se recoge en el plano 05. Determinaciones Pormenorizadas:

Los usos pormenorizados y el régimen normativo del Sector se definen en el Documento III. Ordenación pormenorizada del Sector SUR-4.2 "Las Canteras II".

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Morlarzarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Morlarzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

4.2.2.1 Uso global

El uso global del nuevo Sector es el uso Terciario, en términos similares a los ejecutados en el Sector situado al norte donde se ha ubicado el edificio comercial, y dando cumplimiento a las determinaciones estipuladas en las Normas Subsidiarias de Morlarzarzal.

4.2.3. Condiciones de aprovechamiento.

Se establece la siguiente tipología edificatoria de acuerdo con las Normas Subsidiarias vigentes.

- Ocupación: 75%
- Nº de Plantas: B+1
- Tamaño mínimo de parcela 1.000 m²s
- Edificabilidad máxima 1.225 m²c.

4.2.4. Definición de las Redes Locales

Las redes locales del nuevo Sector definido por la presente Modificación Puntual se precisan en el Documento III. Ordenación pormenorizada del Sector SUR-4.2 "Las Canteras II".

Ámbito	Clase de Suelo	Uso Global	Edificabilidad máxima (m ² c)	Superficie propuesta de Redes Locales (m ² s)	Relación (m ² s/100 m ² c)
SUR-4.2-S.2 "Las Canteras II"	Suelo Urbanizable	Terciario	1.225	433	35,34

ESTANDAR LSCM (m²s por 100 m²c)	30,00
--------------------------------------------------------------	--------------

4.2.5. Zonificación. Superficies propuestas

La zonificación sería la que recoge en el siguiente cuadro:

SUR AR.4-S.2 "LAS CANTERAS II"

Uso global	Terciario
Superficie total del ámbito (m ² s)	3.807,62
Coefficiente de edificabilidad (m ² c/m ² s)	0,321822
Edificabilidad máxima (m ² c)	1.225
coeficiente uso Terciario comercial	1,00
Aprovechamiento unitario (m ² cuc/m ² s)	0,321822
Aprovechamiento máximo total (m ² c uso terciario)	1.225

REDES PÚBLICAS	ESTÁNDARES MÍNIMOS		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
	m ² s/100 m ² c	Reserva mínima (m ² s)	Uso pormenorizado	Zona de Ordenanza	Superficie (m ² s)	m ² s/100 m ² c	% Suelo
Redes Generales	20,00	245	Zonas Verdes	Zona Verde (ZV-1)	264	21,57	6,94%
Redes Locales	30,00	368	Zonas Verdes	Zona Verde (ZV-2)	433	35,34	11,37%
TOTAL REDES	50,00	613			697	56,90	18,31%

SUELOS LUCRATIVOS						
Uso	Ordenanza	Superficie de suelo (m ² s)	% Suelo	Edificabilidad máxima (m ² c)	Coef. Ponderación (m ² cuc/m ² c)	UAs (m ² cuc)
Terciario Comercial	ATR	3.110	81,69%	1.225	1,00	1.225
TOTAL SUELOS LUCRATIVOS		3.110	81,69%	1.225	-	1.225

PARCELAS RESULTANTES						
		Superficie de suelo (m ² s)	Nº Parcelas	Superficie por parcela (m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Edificabilidad por parcela (m ² c)
Terciario Comercial	ATR	3.110	2	1.555	1.225,38	613

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Morlarzaral

Clasificación de Sector para uso Terciario
Morlarzaral (Madrid)
Noviembre 2021

4.2.6. Condiciones específicas para el desarrollo del nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado.

En la presente Modificación Puntual nº6 de las Normas Subsidiarias se establecen las condiciones para el desarrollo del nuevo suelo clasificado como urbanizable sectorizado SUR 4.2-S.2 "Las Canteras II". Se establece una única área de reparto y las condiciones de desarrollo del Sector son las siguientes:

1. La calificación de suelo para equipamientos y zonas verdes de nivel general es vinculante en cuanto a su entidad superficial.
2. Las zonas verdes se localizarán en las zonas donde se encuentran el mayor número de árboles, como protección de las especies arbóreas existentes.
3. La ordenación pormenorizada del Sector deberá considerar las restricciones derivadas de la zonificación acústica establecida en las Normas Subsidiarias y el estudio acústico.
4. El desarrollo del Sector asumirá las cargas que proporcionalmente se determinen por ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración, y abastecimiento de agua.
5. Se estará en lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de las Medidas de Protección del Arbolado en Actuaciones de Promoción Urbanística, aprobada por el pleno de la Corporación Municipal el 8 de junio de 2008. (BOCM nº233 de 30 de septiembre de 2008)

CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS Y SECTORES QUE INTEGRAN EL SUELO URBANIZABLE						
ÁREA Reparto	SECTOR	SUPERFICIE (m2)		USO GLOBAL	INTENSIDAD (m ² /m ² sin RG)	APROVECHAMIENTO UNITARIO DE AREA DE REPARTO
		SIN RG	CON RG			
4.2	2. LAS CANTERAS II	3.543	3.808	Terciario	0,51	0,32182

Y la ficha del sector es la siguiente:

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Moralzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

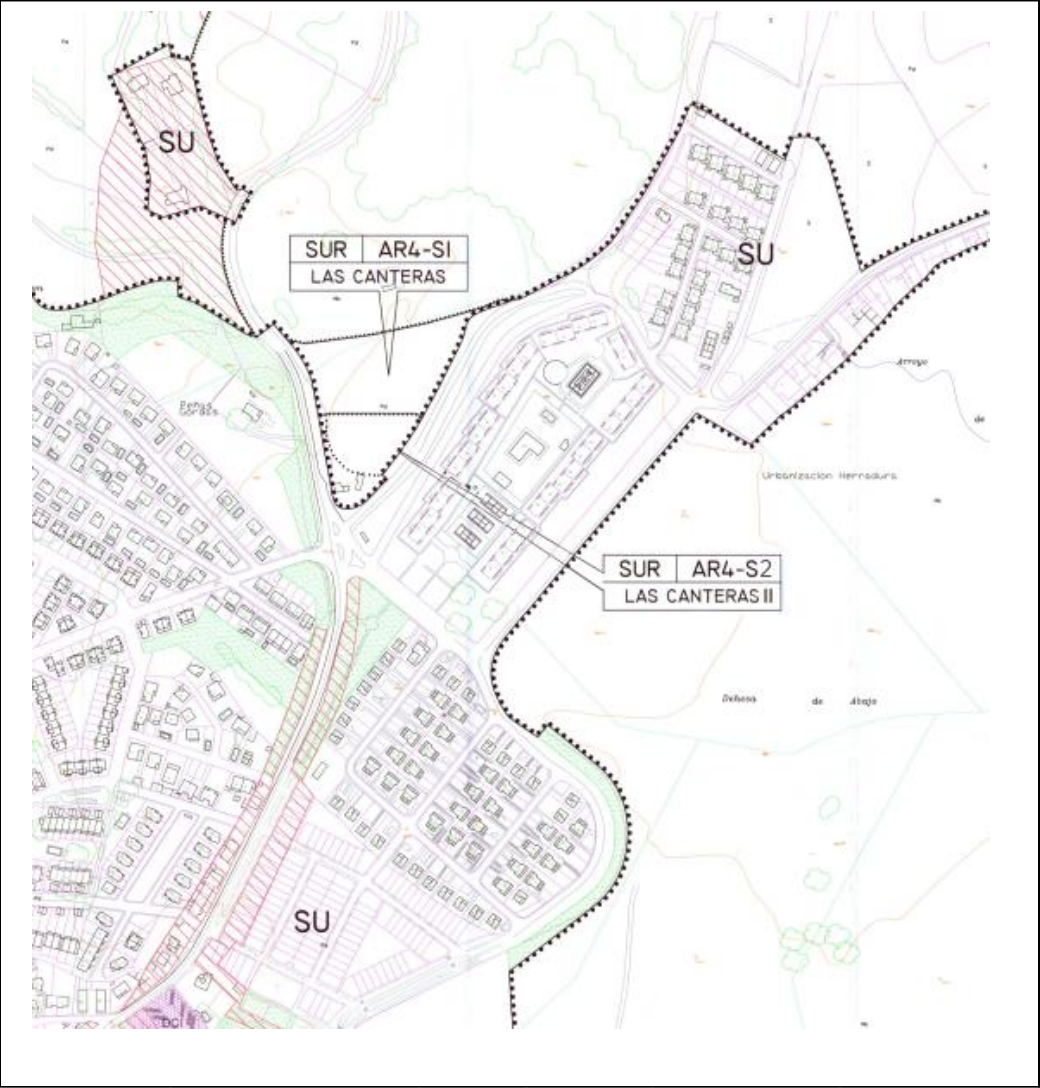
Denominación: LAS CANTERAS II	AR4-S2
	Hoja 2
AREA 4.2 SECTOR 2 CLASE DE SUELO: Urbanizable TOPONIMIA: Las canteras II PLANO Nº: 3.3	
EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: Directamente a través de un único Sector	
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS (exteriores al sector): no hay	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESERVADO PARA LOS SISTEMAS GENERALES: 90% de la cantidad resultante de aplicar al aprovechamiento tipo del área a la superficie de los sistemas generales	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIO DEL SECTOR: el derivado de las condiciones específicas menos el correspondiente a los sistemas generales	
CONDICIONES ESPECÍFICAS: <ul style="list-style-type: none">- Superficie de suelo del sector más las redes públicas: 3.808 m²s.- Delimitación establecida en el Plano nº3.3 de las Normas Subsidiarias.- Uso Global: Terciario- Uso Prohibido: Residencial- Aprovechamiento Unitario del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado: AUR = 0,321822 m²e ATR/m²s- Superficie máxima edificable de los usos lucrativos: 1.225 m²c Terciario (ATR) = 1.225 m²c- Coeficiente de Homogeización: Terciario (ATR)= 1,00- Redes Públicas: 697 m²s Nivel General: 264 m²s RG-ZV-1: 264 m²s Nivel Local: 433 m²s RL-ZV-1: 433m²s	
-Condiciones de desarrollo <ol style="list-style-type: none">1. La calificación de suelo para equipamientos y zonas verdes de nivel general es vinculante en cuanto a su entidad superficial.2. Las zonas verdes se localizarán en las zonas donde se encuentran el mayor número de árboles como protección de las especies arbóreas existentes3. La ordenación del sector deberá considerar las restricciones derivadas de la zonificación acústica establecida en las Normas Subsidiarias4. El desarrollo del Sector asumirá las cargas que proporcionalmente se determinen por ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración, y abastecimiento de agua.5. Se estará en lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de las Medidas de Protección del Arbolado en Actuaciones de Promoción Urbanística, aprobada por el pleno de la Corporación Municipal el 8 de junio de 2008. (BOCM nº233 de 30 de septiembre de 2008)	

Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Morlarzarzal

Clasificación de Sector para uso Terciario
Morlarzarzal (Madrid)
Noviembre 2021

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

Denominación: LAS CANTERAS II	AR4-S2
Plano nº 3	Hoja 3



5. Modificación de los documentos de las NNSS

El presente documento modifica las vigentes Normas Subsidiarias de Moralarzal, concretamente, en los siguientes documentos:

5.1. Normas Urbanísticas.

Dentro del Capítulo 9.5 P-01. Condiciones específicas de los distintos sectores, en el artículo 9.5.2 Condiciones específicas se incluye la ficha del Sector de nueva creación:

- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUR AR4-S2 "Las Canteras II"

5.2. Planos

- P-01. Clasificación del Suelo del Término Municipal
- P-02. Estructura General y Orgánica. Sistemas Generales. Delimitación de las clases y categorías de Suelo.
- P-03.3 Clasificación de Suelo Urbanizable y Sistemas Generales
- P-04.6 Clasificación de Suelo y Regulación de usos globales en el Suelo Urbano
- P-05 Plano de situación de los niveles de ruido en el ambiente exterior resultante de las NNSS de planeamiento.
- P-06.1-P-06.2 y P-06.3 Cumplimiento sobre el decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la CM. Caudales de aguas negras a conectar a emisarios y colectores existentes por los nuevos crecimientos.