

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE MORALZARZAL

## DOCUMENTO II. MODIFICACIÓN DE DOCUMENTO DE NNSS

### **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

<b>1. Introducción</b> .....	<b>4</b>
1.1. Formulación .....	4
1.2. Objeto .....	4
1.3. Técnico redactor .....	4
<b>2. Modificaciones introducidas en las NNSS de Moralarzal</b> .....	<b>4</b>
2.1. Modificación en la clasificación de suelo .....	4
2.2. Integración de nuevos elementos de redes .....	5
2.2.1. Red de infraestructura de comunicación viaria .....	5
2.2.2. Red de Infraestructuras .....	5
2.2.3. Red de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes .....	6
2.2.4. Red de equipamientos sociales .....	6
2.2.5. Cumplimiento de cesiones .....	6
2.3. Distribución de usos globales .....	7
2.4. Cálculo del aprovechamiento unitario .....	7
2.5. Condiciones específicas para el desarrollo del nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado .....	8
<b>3. Documentos modificados</b> .....	<b>11</b>
3.1. Tomo 2, Normas Urbanísticas .....	11
3.2. Tomo 3: Planos de Información y ordenación .....	11
<b>4. Planos modificados</b> .....	<b>12</b>

## 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.

## 2. Modificaciones introducidas en las NNSS de Moralarzal.

### 2.1. Modificación en la clasificación de suelo.

Las Normas Subsidiarias de Moralarzal clasifican el suelo en tres clases: urbano, urbanizable y no urbanizable. Cualquier suelo existente en el término municipal está, por tanto, incluido en una de las tres clases de suelo.

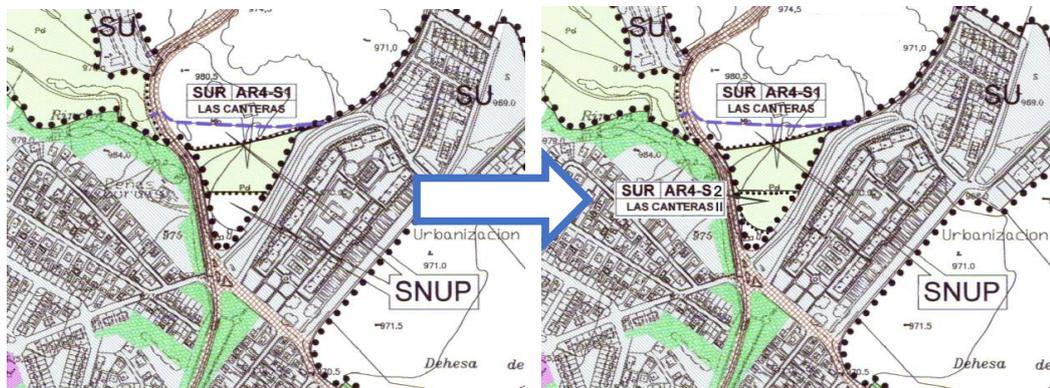
En este Proyecto se modifica la clasificación del suelo en una parte de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable preservado, (común), **3.808 m2s** que pasan de ser suelo urbanizable.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

Se grafía en el plano P.1 "Clasificación del suelo del término municipal" (Modificado) incluido en la presente Modificación Puntual. La delimitación norte del ámbito de la Modificación se desarrolló con posterioridad a la aprobación de la Modificación puntual número 5 que se ajustaba a la cartografía aportada por la Consejería de Medio Ambiente respecto a la clasificación del suelo no urbanizable preservado a no urbanizable especialmente protegido de Monte Preservado Forestal.

Los terrenos que se clasifican como suelo urbanizable son aquellos que carecen de los motivos por los que se preservaron y por tanto no pueden ser ni urbanos por no disponer de los servicios básicos de urbanización, ni no urbanizables especialmente protegidos, por carecer de motivos para su protección.



NNSS Vigentes (izquierda) y NNSS Propuestas (derecha). Fuente: Elaboración Propia

La modificación comentada se explicita en la anterior imagen comparativa.

Con este cambio de clasificación de suelo se busca, tal y como se desarrolla extensamente en el documento de Memoria de la Modificación Puntual, completar y suturar áreas periurbanas y favorecer el desarrollo cualitativo del municipio.

## 2.2. Integración de nuevos elementos de redes.

Modificada la clasificación del suelo se realiza la dimensión y localización de elementos estructurantes que son consecuencia de la Modificación.

Se integran en el ámbito de actuación los elementos determinantes del desarrollo urbano, correspondientes a las redes de infraestructuras de comunicaciones, infraestructuras sociales (abastecimiento de agua y saneamiento de aguas pluviales y residuales) y energéticas (electricidad, gas, telefonía y transmisión de datos), la de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, la de posibles equipamientos sociales para centros públicos y la calificación en uso global del suelo.

### 2.2.1. Red de infraestructura de comunicación viaria

La presente Modificación Puntual no introduce nuevas calles ni modifica la red viaria existente, por lo que no altera la trama urbana existente.

### 2.2.2. Red de Infraestructuras

Se introducen las nuevas conexiones y las instalaciones necesarias para el desarrollo del nuevo suelo urbanizable sectorizado.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Morlarzarzal

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

Los esquemas de las nuevas infraestructuras sociales quedan reflejados en los planos P6.1, P6.2 y P6.3, de la Modificación Puntual Nº 6 en su apartado "Documentos Modificados" y en los planos correspondientes de infraestructuras de la Ordenación Pormenorizada.

### 2.2.3. Red de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.

En la Modificación Puntual Nº 6 se amplía la red pública de espacios libres en **697 m<sup>2</sup>s** (264 m<sup>2</sup>s de la red de nivel general y 433 m<sup>2</sup>s de la red de nivel local).

Esta superficie conforma un espacio libre, sin otra edificación o uso que no sean los de esparcimiento, de tal manera que se facilite el acceso a los ciudadanos y que conectan lo urbano y lo rural.

### 2.2.4. Red de equipamientos sociales.

Está constituido por aquellos suelos destinados a centros al servicio de la población.

La Modificación Puntual no incorpora nuevas superficies de equipamiento a la red existente.

No se considera necesario reservar ninguna superficie para equipamientos sociales de la red de nivel supramunicipal al tener de acuerdo con la modificación de la LSCM 9/01 incluida en la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y de Racionalización del Sector Público aprobada en 2010.

### 2.2.5. Cumplimiento de cesiones.

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 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s lo que se traduce, aplicándolo sobre los 3.808 m<sup>2</sup>s del ámbito en **1.225 m<sup>2</sup>c** de edificabilidad máxima.

Aplicando lo exigido por la ley tendríamos:

Ámbito	Clase de Suelo	Uso Global	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	Superficie propuesta de Redes Generales (m <sup>2</sup> s)	Relación (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c)
SUR-4.2-S.2 "Las Canteras II"	Suelo Urbanizable	Terciario	<b>1.225</b>	264	<b>21,57</b>
<b>ESTANDAR MINIMO LSCM (m<sup>2</sup>s)</b>					<b>20,00</b>

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

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.

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 <sup>2</sup> c)	Superficie propuesta de Redes Locales (m <sup>2</sup> s)	Relación (m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c)
SUR-4.2-S.2 "Las Canteras II"	Suelo Urbanizable	Terciario	1.225	433	35,34

ESTANDAR LSCM (m <sup>2</sup> s por 100 m <sup>2</sup> c)	30,00
---	-------

### 2.3. Distribución de usos globales

El uso global establecido en el suelo urbanizable objeto de la Modificación Puntual es el Terciario.

### 2.4. Cálculo del aprovechamiento unitario

La Modificación Puntual Nº 6 establece para el suelo urbanizable un área de reparto, la nº 4.2 y delimita un solo Sector.

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 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s**.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

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
<b>TOTAL AR 1</b>			<b>192.131</b>			<b>58.213,24</b>	<b>0,30299</b>
2	1 LAS HACHAZUELAS		296.310	VL	1,00	96.232,01	0,32477
<b>TOTAL AR 2</b>			<b>296.310</b>			<b>96.232,01</b>	<b>0,32477</b>
3	1 LOS LINAREJOS		140.750	VL	1,00	48.042,44	0,34133
				TC EN EDIF EXCLUSIVO	1,00		
<b>TOTAL AR 3</b>			<b>140.750</b>			<b>48.042,44</b>	<b>0,34133</b>
4	1 LAS CANTERAS		10.000	TC EN EDIF EXCLUSIVO	1,00	3.218,22	0,32182
<b>TOTAL AR 4</b>			<b>10.000</b>			<b>3.218,22</b>	<b>0,32182</b>
<b>TOTAL SUBLES</b>			<b>639.191</b>			<b>205.705,90</b>	<b>0,32182</b>
4.2	2 LAS CANTERAS II		3.808	Terciario	1,00	1.225	0,32182
<b>TOTAL</b>			<b>642.999</b>			<b>206.931,28</b>	<b>0,32182</b>
			642.999			206.931,28	0,32182

### 2.5. 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)

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS Y SECTORES QUE INTEGRAN EL SUELO URBANIZABLE						
ÁREA Reparto	SECTOR	SUPERFICIE (m2)		USO GLOBAL	INTENSIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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:

### FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

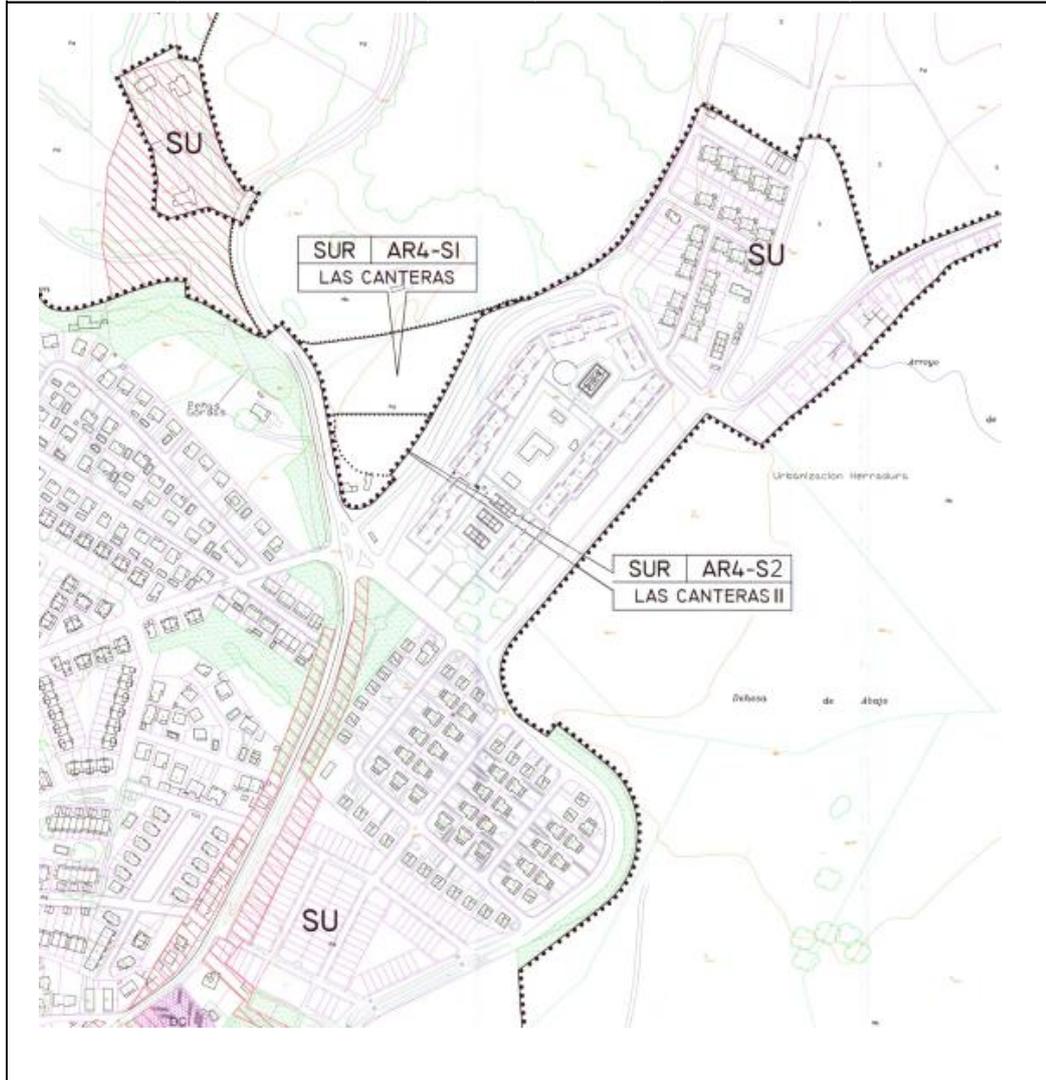
Denominación: LAS CANTERAS II	AR4-S2
	Hoja 2
<p>AREA 4.2 SECTOR 2 CLASE DE SUELO: Urbanizable                  TOPONIMIA: Las canteras II PLANO Nº: 3.3</p>	
<p><b>EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO:</b> Directamente a través de un único Sector</p>	
<p><b>SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS</b> (exteriores al sector): no hay</p>	
<p>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</p>	
<p>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIO DEL SECTOR: el derivado de las condiciones específicas menos el correspondiente a los sistemas generales</p>	
<p><b>CONDICIONES ESPECÍFICAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie de suelo del sector más las redes públicas: 3.808 m<sup>2</sup>s.</li> <li>- Delimitación establecida en el Plano nº3.3 de las Normas Subsidiarias.</li> <li>- Uso Global: Terciario</li> <li>- Uso Prohibido: Residencial</li> <li>- Aprovechamiento Unitario del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado:                      AUR = 0,321822 m<sup>2</sup>e ATR/m<sup>2</sup>s</li> <li>- Superficie máxima edificable de los usos lucrativos: 1.225 m<sup>2</sup>c                      Terciario (ATR) = 1.225 m<sup>2</sup>c</li> <li>- Coeficiente de Homogeización:                      Terciario (ATR)= 1,00</li> <li>- Redes Públicas: 697 m<sup>2</sup>s                      Nivel General: 264 m<sup>2</sup>s                      RG-ZV-1: 264 m<sup>2</sup>s                      Nivel Local: 433 m<sup>2</sup>s                      RL-ZV-1: 433m<sup>2</sup>s</li> </ul>	
<p><b>-Condiciones de desarrollo</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La calificación de suelo para equipamientos y zonas verdes de nivel general es vinculante en cuanto a su entidad superficial.</li> <li>2. Las zonas verdes se localizarán en las zonas donde se encuentran el mayor número de árboles como protección de las especies arbóreas existentes</li> <li>3. La ordenación del sector deberá considerar las restricciones derivadas de la zonificación acústica establecida en las Normas Subsidiarias</li> <li>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.</li> <li>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)</li> </ol>	

## 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
Plano nº 3	Hoja 3



### **3. Documentos modificados**

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

#### **3.1. Tomo 2, Normas Urbanísticas.**

Dentro del Capítulo 9.5 P-01. Condiciones específicas de los distintos sectores, en el artículo 9.5.2 Condiciones específicas se incluyen

- Las condiciones específicas para el nuevo Sector S-2 "Las Canteras II".
- Ficha de condiciones del nuevo Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUR AR4-S2 "Las Canteras II"

#### **3.2. Tomo 3: Planos de Información y ordenación**

- 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.

Madrid, noviembre de 2021

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

### 4. Planos modificados

Se incluyen como documento independiente.