

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE MORALZARZAL

## DOCUMENTO III. ORDENACION PORMENORIZADA 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.....	6
1.1. Objeto, alcance y contenido .....	6
1.2. Técnico redactor.....	6
2. Memoria informativa .....	7
2.1. Situación, delimitación y superficie .....	7
2.2. Topografía.....	8
2.3. Infraestructuras existentes.....	10
2.3.1. Red Viaria y conexiones rodadas.....	11
2.3.2. Red de abastecimiento de agua.....	11
2.3.3. Red de saneamiento de pluviales y residuales .....	12
2.3.4. Energía eléctrica.....	12
2.3.5. Alumbrado público.....	13
2.3.6. Gas y telecomunicaciones .....	16
2.4. Afecciones existentes .....	17
2.5. Paisaje urbano .....	17
2.6. Estructura de la propiedad .....	18
3. Memoria justificativa .....	20
3.1. Adecuación a las determinaciones del planeamiento general que desarrolla .....	20
3.2. Criterios de ordenación.....	23
3.2.1. Zonificación y ordenación general.....	23
3.2.2. Ubicación de usos lucrativos y suelo público.....	23
3.3. Cumplimiento de estándares de Redes Públicas.....	25
3.3.1. Redes Generales.....	25
3.3.2. Redes Locales .....	26
3.3.3. Cuadro resumen de cumplimiento de Redes .....	27
3.4. Aprovechamiento y coeficientes de ponderación .....	27
3.4.1. Edificabilidad.....	27
3.4.2. Aprovechamiento .....	27
3.5. Cuadro resumen de la ordenación. ....	29
3.6. Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas de Equipamientos .....	29
3.7. Descripción de las infraestructuras básicas.....	30
3.7.1. Red de distribución de agua .....	30
3.7.2. Red de saneamiento .....	33
3.7.3. Red de Pluviales .....	33
3.7.4. Red de energía eléctrica .....	34
3.7.5. Red de alumbrado público .....	34
3.7.6. Red de Gas .....	35
3.7.7. Red de Telecomunicaciones .....	35
3.7.8. Jardinería .....	36
3.8. Cumplimiento de la legislación en materia social .....	36
3.8.1. Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.....	36
3.8.2. Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor .....	36

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralzarzal

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

3.8.3. Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.....	37
3.8.4. Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid .....	37
4. Organización y gestión de la ejecución .....	38
4.1. Condiciones de ejecución.....	38
4.1.1. Sistema de Actuación .....	38
4.1.2. Cesiones obligatorias.....	38
4.1.3. Proyecto de Urbanización .....	38
4.1.4. Ejecución de las obras de urbanización.....	38
4.1.5. Plazos de ejecución de las obras .....	39
4.2. Plan de Etapas.....	39
4.2.1. Programa de actuación y plazos.....	39
4.3. Estudio Económico-Financiero. Viabilidad económica.....	40
4.3.1. Criterios de valoración. ....	40
4.3.2. Costes de Urbanización del sector.....	41
4.3.3. Repercusiones de los costes de urbanización.....	41
4.4. Memoria de Sostenibilidad Económica.....	41
4.4.1. Objeto .....	41
4.4.2. Alcance y procedimiento .....	42
4.4.3. Estudio del impacto en la hacienda pública municipal .....	43
4.4.4. Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo.....	47
4.4.5. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.....	50
5. Normativa .....	51
5.1. Disposiciones generales.....	51
5.1.1. Naturaleza .....	51
5.1.2. Ámbito de aplicación .....	51
5.1.3. Alcance .....	51
5.1.4. Vigencia .....	51
5.1.5. Efectos .....	51
5.1.6. Interpretación.....	51
5.2. Determinaciones generales de volumen. ....	52
5.3. Determinaciones generales de servicios e instalaciones .....	52
5.4. Normas Generales de Edificación.....	52
5.5. Normas Generales de Protección.....	53
5.6. Condiciones de aprovechamiento .....	53
5.7. Normas particulares de las zonas de ordenanza .....	54
5.7.1. Zona Terciaria (ATR) .....	54
5.7.2. Zona Verde y Espacios Libres (ZV) .....	55
6. Planos de ordenación pormenorizada .....	57
<b>ANEXOS .....</b>	<b>59</b>
Anexo I. Nota Simple Registral.....	59
Anexo II. Abastecimiento de agua y viabilidad de suministro del Canal de Isabel II.....	63
II.1. Conexión a la red de abastecimiento de agua potable .....	63
II.2. Cálculo del Caudal de Consumo Requerido .....	64
II.2.1. Demanda de agua potable .....	64

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

II.2.2. Dotaciones de cálculo .....	64
II.2.3. Cálculo de caudales .....	65
II.2.4. Resultados de cálculo del caudal de suministro de agua potable .....	66
II.3. Condiciones vinculantes.....	66
II.4. Viabilidad de suministro de agua otorgada por el Canal de Isabel II .....	67
Anexo III. Estudio de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos.....	68
III.1. Introducción .....	68
III.2. Marco legal .....	68
III.3. Plan de emergencia municipal.....	69
III.3.1. Plan de actuación en el caso de inundaciones .....	69
III.3.2. Plan de actuación ante inclemencias invernales .....	69
III.3.3. Plan de actuación en el caso de incendios forestales .....	70
III.3.4. Otras actuaciones.....	73

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

# 1. Introducción.

## 1.1. Objeto, alcance y contenido

La formulación del desarrollo urbanístico del Sector AR4 S2- "Las Canteras II" se efectúa mediante la presente Ordenación Pormenorizada, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos para los Planes Parciales en la LSCM. El sistema de actuación fijado por el planeamiento general para el sector es el de Compensación.

Se desarrolla esta Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la LSCM. El documento, por lo tanto, forma parte del contenido sustantivo de la Modificación Puntual del NNSS de Moralarzal, y queda incorporado como Ordenación Pormenorizada del Sector AR4 S2- "Las Canteras II".

La estructura y el contenido del conjunto de documentos que constituyen esta Ordenación Pormenorizada, desarrollan lo señalado en la legislación vigente y específicamente en los artículos 48 y 49 de la LSCM, que se refieren al contenido sustantivo y a la documentación de Planes Parciales, respectivamente.

En consecuencia, la presente Ordenación Pormenorizada se tramitará conjuntamente con la Modificación Puntual del NNSS de Moralarzal y, por lo tanto, no será necesaria la formulación posterior del instrumento de planeamiento de desarrollo para el Sector AR4 S2- "Las Canteras II".

## 1.2. Técnico redactor

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

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

## 2. Memoria informativa

### 2.1. Situación, delimitación y superficie

Como consecuencia de la Modificación Puntual número 6 de las NNSS, se genera el Sector AR4 S2- "Las Canteras II" que pasa a formar parte del Suelo Urbanizable Sectorizado de las NNSS de Moralarzal.

El sector cuenta con una superficie total de **3.808,00 m<sup>2</sup>** en terrenos, situados entre el Camino de los Linares y la travesía de la antigua M-615 en su paso por el casco de suelo urbano de Moralarzal. Está situado entre viarios y Suelo Urbano Consolidado de Moralarzal.

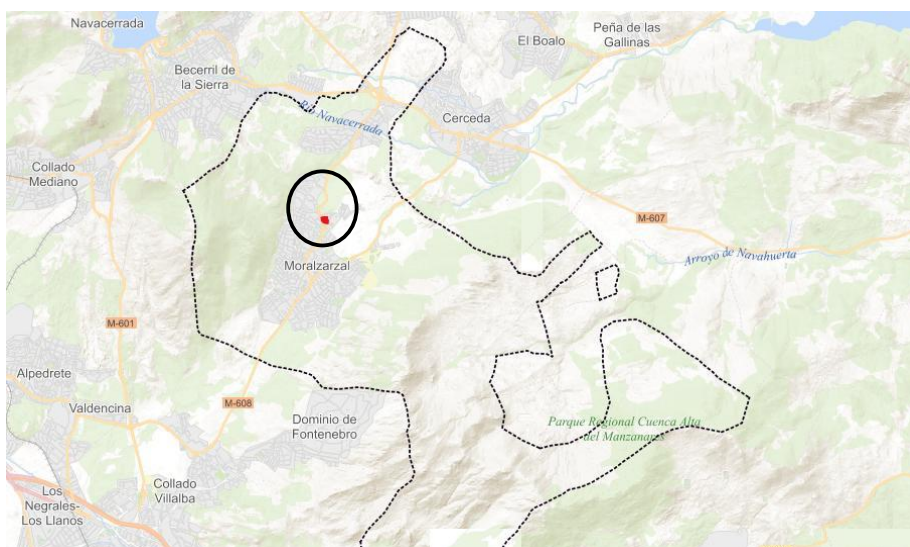


Imagen: Localización del sector en el término municipal

Se completa con este suelo el eje comercial compuesto por la M-615 que cruzaba el suelo urbano, y que con el tiempo se ha convertido en un viario estructurante del municipio.

El sector tiene con una superficie total de 3.807,62 m<sup>2</sup>, medida sobre cartografía topográfica, y está delimitado:

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

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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



Imagen: Localización del sector en ponencia catastral vigente.

## 2.2. 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 sector.

La cota más elevada se encuentra al noreste del sector 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 sector y el situado más al Noreste, con 3 metros de diferencia, tal como se aprecia en el levantamiento topográfico que se recoge en la siguiente imagen:

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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



Levantamiento topográfico del sector. Fuente: Elaboración Propia



## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

En términos de topografía, las diferencias de cota son pequeñas, como se refleja en la siguiente imagen.



Foto. Estado actual del suelo

Las mayores, se producen entre los puntos Noroeste-Noreste, a los que responde la imagen siguiente.



Imagen: vista desde el punto más al noreste del sector, hacia el noroeste.

### 2.3. Infraestructuras existentes

En la actualidad, los terrenos del Sector con todas las infraestructuras realizadas, por parte de los suelos colindantes, sería necesario completarlas, en lo que a acometidas se refiere, tanto de luz, como de agua y saneamiento. Cuenta con encintado de aceras e iluminación en las mismas, así como con un CT en la zona del edificio comercial, al norte del Sector.

Sería necesario realizar también, las infraestructuras de riego de zonas verdes y sus drenajes correspondientes, en las condiciones establecidas por las NNSS de Moralarzal.

Se describen a continuación las infraestructuras existentes.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

### 2.3.1. Red Viaria y conexiones rodadas

Las dos calles principales que dan acceso al sector 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 sector se ejecutó, en el desarrollo del sector S-1 Las Canteras I, el viario secundario que une, con trazado este oeste, las dos calles principales citadas. Da acceso al edificio comercial y al sector Las canteras II. La calle tiene completada su urbanización.

### 2.3.2. Red de abastecimiento de agua

El suelo que conforma el sector tiene 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 sector.

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 110 mm.



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

En lo referente a las infraestructuras de abastecimiento de agua, en el sector sólo sería necesario realizar las acometidas correspondientes en el desarrollo de la urbanización complementaria.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

### 2.3.3. Red de saneamiento de pluviales y residuales

El sector tiene 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.



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

La red de saneamiento discurre con la red general del municipio en por la calle colindante por el norte del sector que da acceso al edificio comercial. Es una red separativa que transcurre de forma diferenciada, vertiendo por gravedad a la red principal.

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.

En el Anexo II se incorporan el cálculo de aguas pluviales y residuales que deberán evacuar a estos colectores, de acuerdo con la Normativa del Canal de Isabel II. En este mismo Anexo, se incorporará, en el momento de su emisión, el informe de viabilidad de saneamiento, emitido por el Ayuntamiento de Moralarzarzal, cuyas determinaciones serán de obligado cumplimiento.

### 2.3.4. Energía eléctrica

En el suelo urbano consolidado al norte del sector se localiza un centro de transformación, que da servicio al edificio comercial Mercadona, desde el que se prevé suministrar los suelos lucrativos del sector.

Se comprobará 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 Moralarzarzal

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



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

### 2.3.5. Alumbrado público

En lo que a iluminación se refiere, la calle situada al norte del Sector cuenta, a pesar de lo dispuesto en la información gráfica adjunta, perteneciente a la Modificación Puntual nº5, con iluminación unilateral con farola de báculo, que deberá completarse en la fase de urbanización del Sector AR4 A2 "Las Canteras II".

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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



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

El viario de acceso rodado existente al norte del Sector, así como todo el conjunto interior de las instalaciones logísticas, cuentan con alumbrado, aunque sólo se ejecutó la parte del acerado del lado del supermercado, y deberán completarse el lado del Sector AR4 S2.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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



Figura. Fotografía del alumbrado existente en la calle que linda al norte del Sector.



Figura. Fotografía del alumbrado existente en la calle que linda al oeste del Sector

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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



Figura. Fotografía del alumbrado existente en el Camino de Los Linares

Deberá, completarse el alumbrado en las zonas verdes propuestas, en los términos establecidos en las Normas Generales de Urbanización de las NNSS de Moralarzarzal.

### 2.3.6. Gas y telecomunicaciones

De igual manera que en las infraestructuras anteriores la urbanización del Sector situado al norte dota al sector de las dos infraestructuras en estudio, que transcurren por la calle que queda al norte del sector.

Por tanto, en lo referente a abastecimiento de gas y telecomunicaciones, el sector está totalmente urbanizado, debiéndose realizar las acometidas correspondientes a las parcelas resultantes, en fases posteriores.



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

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

### 2.4. Afecciones existentes

Dentro del suelo 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.

### 2.5. Paisaje urbano

El sector está rodeado de infraestructuras de comunicación de gran capacidad de acogida: travesía de la antigua M-615 y Camino de los Linares.

Por otro lado, es colindante, al Sur, con la gasolinera existente en la glorieta y al norte con el suelo urbano consolidado, fruto de una anterior Modificación Puntual, en el que se ha construido un edificio de uso comercial.



Figura. Delimitación del sector sobre ortofoto 3D (año 2009). Fuente: visor cartográfico de la Dirección General de Urbanismo y Política Territorial de la CAM.



## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

### 2.6. Estructura de la propiedad

El Sector "Las Canteras II" está conformado por gran parte de la finca registral nº 17.626, coincidente con parte b de la parcela con referencia catastral 28090A002000610000QE.

Esta parcela es propiedad única de la mercantil HILARIO RICO MATELLANO S.A., con CIF: A28602696 y domicilio C/ Oro nº 38-40 Polígono Industrial Sur, 28770 Colmenar Viejo (Madrid), tal y como se acredita en la Nota Simple Registral que se incorpora como Anexo I.

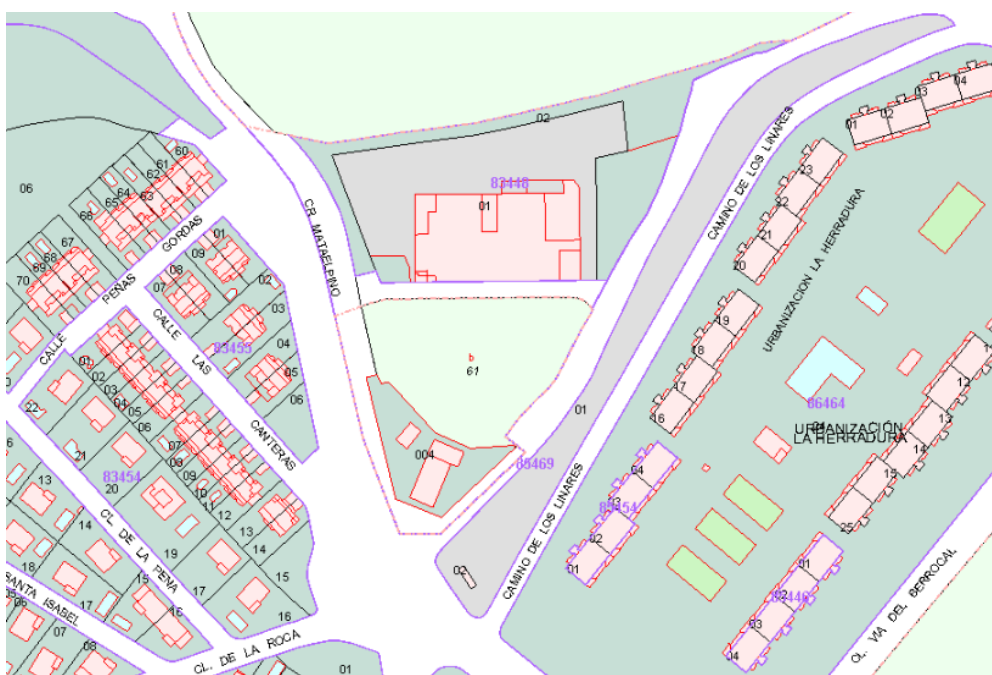



Imagen: Localización del sector en ponencia catastral vigente.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

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

Los datos catastrales se recogen en la ficha catastral que se incluye a continuación:

 GOBIERNO DE ESPAÑA    MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**28090A002000610000QE**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**Polígono 2 Parcela 61**  
**LOS LINARES. MORALZARZAL [MADRID]**

USO PRINCIPAL: **Agrario**    AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**    SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**Polígono 2 Parcela 61**  
**LOS LINARES. MORALZARZAL [MADRID]**

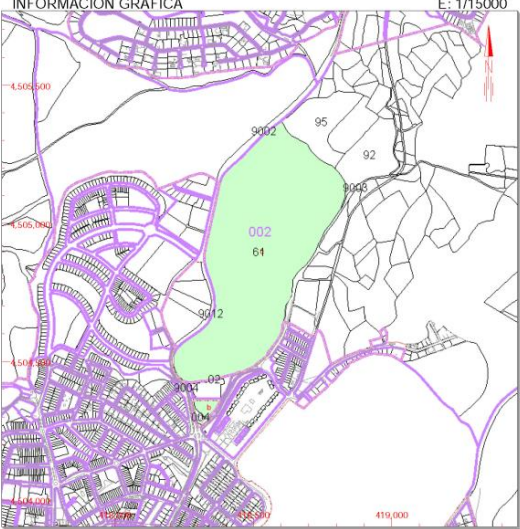
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0**    SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **309.851**    TIPO DE FINCA: --

**CULTIVO**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
b	MB	Monte bajo	00	4.074
c	MB	Monte bajo	00	305.778

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA    E: 1/15000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 12 de Mayo de 2020

419,500    Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
---    Límite de Manzana  
---    Límite de Parcela  
---    Límite de Construcciones  
---    Molinariano y aceras  
---    Límite zona verde  
---    Hidrografía

## **Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal**

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

### **3. Memoria justificativa**

#### **3.1. Adecuación a las determinaciones del planeamiento general que desarrolla**

La presente Ordenación Pormenorizada desarrolla y da cumplimiento al conjunto de determinaciones de ordenación estructurante y pormenorizada establecidas por la Modificación Puntual del NNSS de Moralarzal "Las Canteras II", establecidas en base a la LSCM y concretadas en la ficha resumen de ordenación del sector, que se reproduce a continuación:

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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	
<b>EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO:</b> Directamente a través de un único Sector	
<b>SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS</b> (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	
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS:</b> <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<ul style="list-style-type: none"><li>Nivel General: 264 m<sup>2</sup>s</li><li>RG-ZV-1: 264 m<sup>2</sup>s</li><li>Nivel Local: 433 m<sup>2</sup>s</li><li>RL-ZV-1: 433m<sup>2</sup>s</li></ul></li></ul>	
<b>-Condiciones de desarrollo</b> <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 Moralarzarzal

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

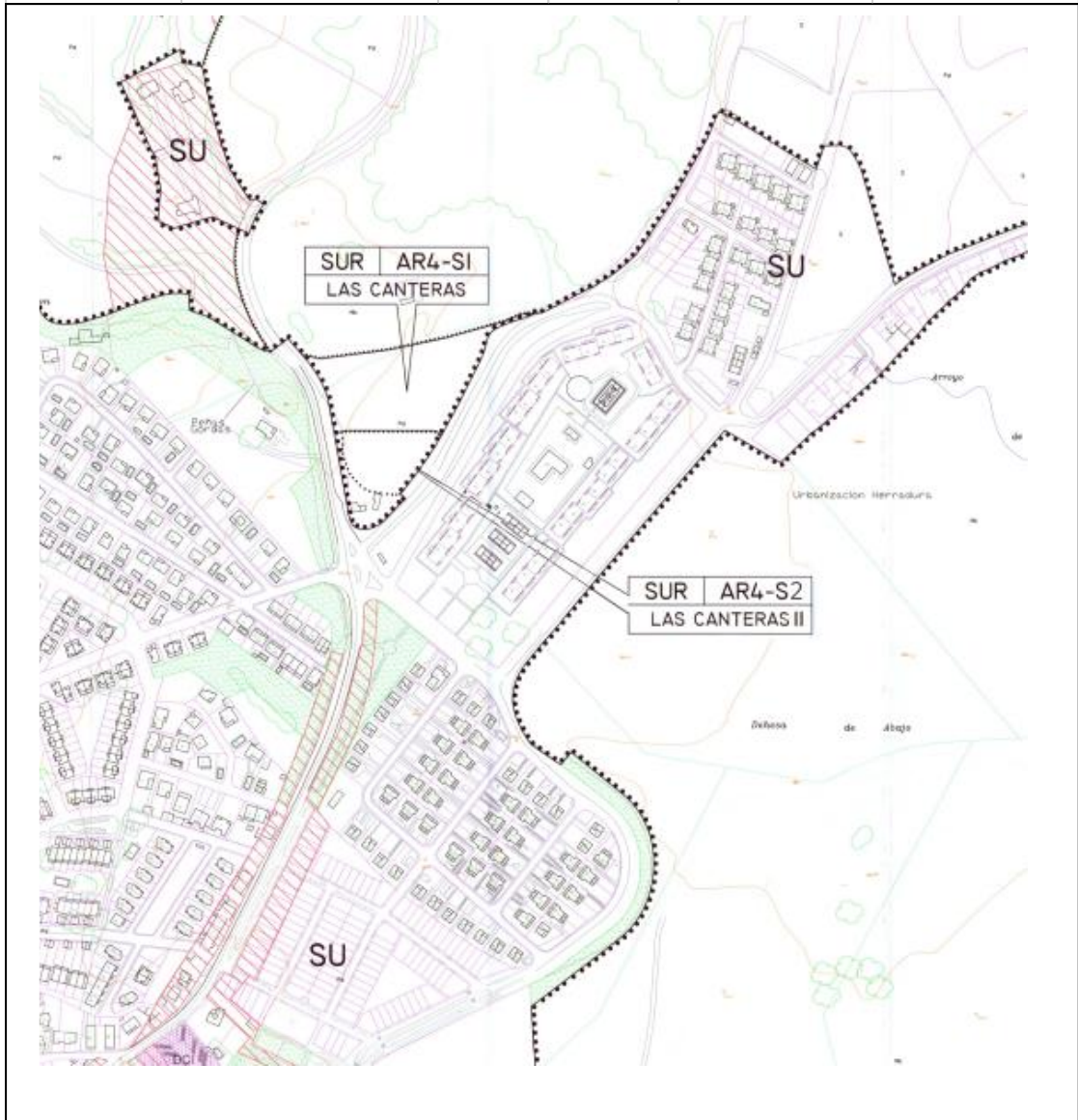
### FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

Denominación: LAS CANTERAS II

AR4-S2

Plano nº 3

Hoja 3



## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

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

### 3.2. Criterios de ordenación

#### 3.2.1. Zonificación y ordenación general

La Ordenación Pormenorizada del sector se ha basado en las determinaciones de ordenación establecidas por la Modificación del NNSS de Moralarzaral y reflejadas en la ficha de ordenación del sector.

La ordenación pormenorizada ordena como el suelo lucrativo como suelo de uso comercial (con la ordenanza ATR-1 del suelo urbano de Moralarzaral, definida por la Modificación nº5) destinando las zonas más próximas a los viarios de borde para zonas verdes, con la ordenanza existente en el suelo urbano en el NNSS de Moralarzaral (RG-ZV-1, RL-ZV-1).



Imagen: Ordenación Pormenorizada propuesta para el AR4 S2- "Las Canteras II".

#### 3.2.2. Ubicación de usos lucrativos y suelo público

A continuación, se realiza una breve descripción de la ubicación y características de los usos, tanto lucrativos como de Redes Públicas existentes en el sector.

##### 3.2.2.1. Usos lucrativos

El único uso lucrativo propuesto es el comercial ATR-1 de las vigentes NNSS de Moralarzaral, ordenanza definida por la MP nº5.

Su localización se corresponde con los suelos lucrativos en la zona central del Sector que se destina a suelos comerciales complementando la oferta de este punto de la ciudad.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

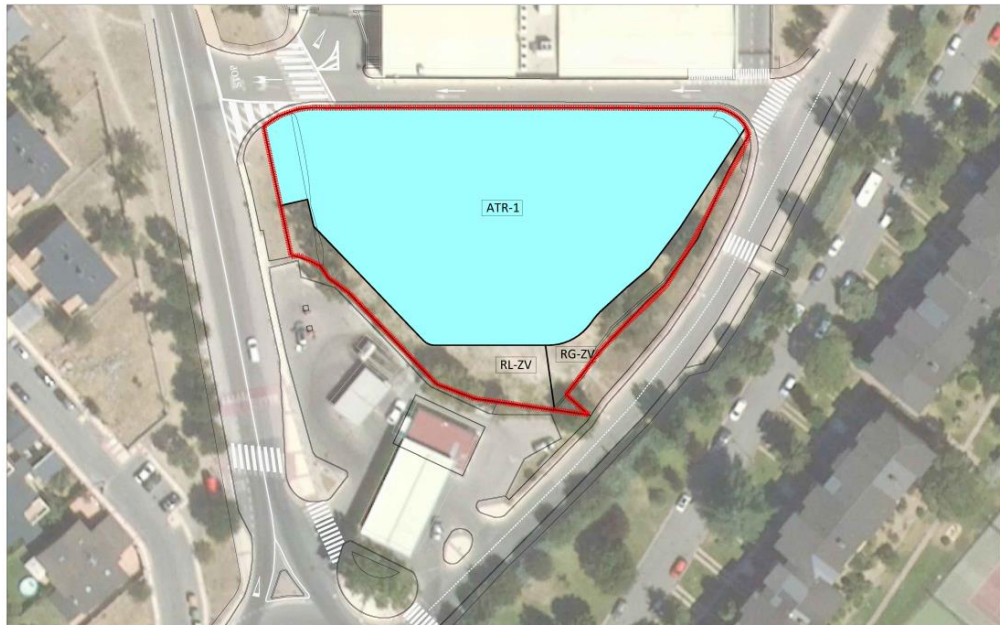


Imagen. Zona lucrativa con ordenanza de aplicación ATR-1.

### 3.2.2.2. Usos no lucrativos

El criterio de la ubicación de las zonas verdes y espacios libres ha sido situarlas en la zona perimetral del Sector, en colindancia con las infraestructuras viarias, y con la gasolinera por el sur. Con esta ubicación se preservan los ejemplares arbóreos más significativos y con mayor porte del sector, y se establece una barrera entre la gasolinera y el uso terciario de ruido mejorando el paisaje urbano de la zona.

La ordenanza de aplicación es ZV, redefinida en la Modificación Puntual 5



Imagen: Redes Públicas del sector.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

### 3.3. Cumplimiento de estándares de Redes Públicas

En el siguiente cuadro resumen se recoge tanto las superficies propuestas como las exigencias mínimas de reserva de Redes Públicas en función de la edificabilidad total del sector.

En la columna de estándares de la LSCM se refleja el resultado del cálculo teórico de los estándares vigentes, en la columna de superficie prevista por el NNSS de Moralarzal se incluye el suelo de Redes previsto por la Modificación Puntual del NNSS de Moralarzal "Las Canteras II", a la que pertenece el presente documento y, por último, en la columna de Ordenación Pormenorizada se ha insertado la superficie reservada en el presente documento.

La Ordenación Pormenorizada establecida en el presente documento cumple los estándares mínimos de redes establecidos por las NNSS de Moralarzal, de acuerdo con lo establecido por la Modificación Puntual del NNSS de Moralarzal que creó el Sector.

#### 3.3.1. Redes Generales

La ubicación de las redes generales se propone en el entorno de la vía de comunicación más frecuentada, el Camino de Los Linares, y complementa los espacios libres y verdes situados en forma de parque lineal a lo largo de esta calle, continuando de esta forma el recorrido verde existente en gran parte del municipio.



Imágenes: zonas verdes lineales existentes en la calle Camino de Linares.



## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

### 3.3.2. Redes Locales

La reserva de Redes Públicas Locales se define por el presente documento de Ordenación Pormenorizada, como parte de las Determinaciones Pormenorizadas de ordenación.

Puesto que la Modificación Puntual número 6 de las NNSS de Moralarzal, que generó este sector "Las Canteras II" incrementó la edificabilidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67.2 de la LSCM, se mantendrá en la ordenación pormenorizada la cantidad y calidad de las dotaciones previstas. La presente Ordenación Pormenorizada del Sector establece una reserva mínima para Redes Locales que da cumplimiento al estándar vigente de Redes Locales de la Ley 99/2001.

Este mínimo se establece en el artículo 36 de la LSCM que en su punto 6, apartados a y b recoge:

- a) *La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de **30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos***
- b) *Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el **50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.***

De acuerdo con lo anterior, de la cesión derivada de la aplicación del estándar sobre los 1.225 m<sup>2</sup>c de edificabilidad se obtiene una superficie mínima para redes locales de **368 m<sup>2</sup>s**, un 9,65% del sector. Este valor es consecuencia de la reducida superficie del sector, por debajo de los 4.000 m<sup>2</sup>, por lo que se ha considerado más efectivo y de más valor para el tejido urbano, tomar como punto de partida lo establecido en el punto 6.b del artículo 36 y establecer como "espacios libres públicos arbolados" la totalidad del suelo reservado para Redes Locales.

En base a estos parámetros mínimos, la presente Ordenación Pormenorizada reserva **433 m<sup>2</sup>s** de suelo para redes locales verdes, situadas en continuidad con las redes generales. Esta continuidad conforma un espacio verde continuo en el entorno de la red viaria perimetral situada al Oeste del Sector, la antigua M-615 y la zona colindante con la gasolinera situada al sur de este.

Dicha cuantía supone, como se puede comprobar en el cuadro resumen del siguiente punto, una proporción de **35,34 m<sup>2</sup>suelo/100m<sup>2</sup>c** del Sector, valor que supera ampliamente los 30 m<sup>2</sup>suelo/100m<sup>2</sup>c establecidos por la legislación mencionada.

Del mismo modo se exige el cumplimiento de una plaza y media (1,5) de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, siempre en el interior de la parcela privada. Esta reserva de plazas significa que se habilitarán

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

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

### 3.3.3. Cuadro resumen de cumplimiento de Redes

SUR AR.4-S.2 "LAS CANTERAS II"	
Uso global	Terciario
Superficie total del ámbito (m <sup>2</sup> s)	3.807,62
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	0,321822
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	1.225
coeficiente uso Terciario comercial	1,00
Aprovechamiento unitario (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> s)	0,321822
Aprovechamiento máximo total (m <sup>2</sup> c uso)	1.225

REDES PÚBLICAS	ESTÁNDARES MÍNIMOS		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
	m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	Reserva mínima (m <sup>2</sup> s)	Uso pormenorizado	Zona de Ordenanza	Superficie (m <sup>2</sup> s)	m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> 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%
<b>TOTAL REDES</b>	<b>50,00</b>	<b>613</b>			<b>697</b>	<b>56,90</b>	<b>18,31%</b>

Las superficies de cesión de Redes de la presente Ordenación Pormenorizada superan las mínimas de la LSCM.

### 3.4. Aprovechamiento y coeficientes de ponderación

#### 3.4.1. Edificabilidad

La edificabilidad máxima que fija la Modificación Puntual del NNSS de Moralarzaral para el sector es **1.225 m<sup>2</sup> construidos** de usos Terciario-comercial. Con un aprovechamiento del sector de 0,32182227 m<sup>2</sup>tc/m<sup>2</sup>s, y conforma un área de reparto independiente.

#### 3.4.2. Aprovechamiento

En este sentido cabe destacar que las NNSS de Moralarzaral no están adaptadas a la LSCM 9/2001, razón por la que se aplica en el caso que nos ocupa la Disposición Transitoria Primera de dicha ley, que determina que al suelo urbanizable se estará a lo dispuesto dicho texto legal al suelo urbanizable sectorizado. En lo relativo al aprovechamiento a aplicar, el apartado c) de dicha transitoria primera dice:

*"...el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo Sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes, o en su defecto, al aprovechamiento medio del suelo urbanizable."*

Para determinar el aprovechamiento medio del sector que se plantea, por tanto, debemos calcular el aprovechamiento medio ponderado de la totalidad de los suelos urbanizables y/o áreas de reparto de los suelos urbanizables del municipio. El cálculo realizado se recoge en la siguiente tabla:

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

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>

El aprovechamiento unitario del sector, establecido por la Modificación Puntual número 5 de las NNSS de Moralarzarzal como determinación estructurante, es **0,32182 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s**, homogeneizado respecto al uso terciario-comercial, como uso mayoritario del sector.

El propósito de los coeficientes de homogeneización es lograr que todos los propietarios de una unidad de ejecución tengan aprovechamientos subjetivos idénticos o similares, ya que los diferentes usos, tipologías o localizaciones pueden dar lugar a rentabilidades económicas distintas. Al tratarse de un ámbito con un único uso, el terciario comercial, la Modificación Puntual estableció en su Memoria un **coeficiente de ponderación de valor 1,000** pues no existe necesidad de compensar o equilibrar aprovechamientos de distintos usos.

El artículo 39.7 de la LSCM 9/01 establece el procedimiento para determinar en la Ordenación Pormenorizada el cálculo del coeficiente de edificabilidad de cada Sector.

Determina, asimismo el apartado c) de dicho artículo, que el coeficiente de edificabilidad del Sector debe ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del Sector.

Se recoge en la siguiente tabla el cálculo de la edificabilidad y distribución del aprovechamiento del uso lucrativo existente, como resultado de la aplicación del coeficiente de ponderación definido:

SUELOS LUCRATIVOS					
Uso	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	% Suelo	Titularidad	Coef. Ponderación (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> c)	UAs (m <sup>2</sup> cuc)
Terciario Comercial (ATR)	2.799,3150	90,00%	privada	1,00	1.102,8392
Terciario Comercial (ATR)	311,0350	10,00%	pública*	1,00	122,5377
<b>TOTAL SUELOS LUCRATIVOS</b>	<b>3.110</b>	<b>10,00%</b>		-	<b>1.225</b>

Al ser 1,00 el coeficiente de ponderación el paso de UAs a metros cuadrados construidos es equivalente. Por tanto, el coeficiente de edificabilidad bruta del Sector es igual al

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

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

aprovechamiento unitario de reparto establecido en la Modificación Puntual No Sustancial Nº 6 de las Normas Subsidiarias:

$$CE= 1.225 \text{ m}^2\text{c} / 3.110 \text{ m}^2\text{s} = 0,32182 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}.$$

### 3.5. Cuadro resumen de la ordenación.

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

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

REDES PÚBLICAS	ESTÁNDARES MÍNIMOS		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
	m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	Reserva mínima (m <sup>2</sup> s)	Uso pormenorizado	Zona de Ordenanza	Superficie (m <sup>2</sup> s)	m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> 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%
<b>TOTAL REDES</b>	<b>50,00</b>	<b>613</b>			<b>697</b>	<b>56,90</b>	<b>18,31%</b>

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

### 3.6. Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas de Equipamientos

Desde que se aprobó la primera Ley del Suelo en 1956 (LS'56), el análisis de las proyecciones demográficas juega un papel destacado en la planificación urbana y su desarrollo. En este sentido, el artículo 9.2.e) de la citada LS'56, establecía los documentos que debían incorporar los planes generales y, entre éstos, se indicaba la necesidad de «justificar la ponderación entre el criterio de planeamiento que se sustenta y las reales posibilidades económicas y financieras del territorio y la población». También el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de 1978 (RP'78), considera que el crecimiento de la población constituye una variable independiente a tener en cuenta en el marco de la planificación.

Más tarde, las distintas regulaciones autonómicas, y en concreto la LSCM, modificaron los estándares de calidad urbana relacionados con las Redes Locales, al igual que con las Redes Generales, en proporción respecto del volumen máximo edificado, eliminando cualquier relación o referencia específica al número de viviendas o núcleos familiares, que fueron objeto de cálculo y construcción de la regulación contenida en el RP'78.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

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

Tanto la legislación estatal como las autonómicas ubican las referencias a los crecimientos poblacionales en distintos momentos de la elaboración de los documentos urbanísticos. Así, el estudio de la evolución de la población se desarrolla en la Memoria Justificativa de los distintos instrumentos de desarrollo, si bien es cierto que se plantea en términos de población residente y, habitualmente, no recoge el análisis del conjunto de población vinculada al municipio por motivos de trabajo.

En consecuencia, las proyecciones de población son uno de los principales elementos determinantes del análisis de la expansión urbana y, por tanto, de la correspondiente calificación y clasificación de suelo.

De acuerdo con lo anterior, dentro de este punto, se debería tener en cuenta la población asociada al desarrollo del sector para cuantificar las necesidades del sistema de Redes Públicas de Equipamientos vinculado a la futura población residente.

El sector desarrollado no produce incremento de población al no incluir uso residencial por lo que **su repercusión en la suficiencia de las Redes Públicas de Equipamientos es nula.**

### 3.7. Descripción de las infraestructuras básicas

El sector cumple la normativa municipal relativa al dimensionado y diseño de las infraestructuras básicas, así como la normativa legal vigente y de las compañías que prestan el suministro.

#### 3.7.1. Red de distribución de agua

##### 3.7.1.1. Red de agua existente

En la actualidad, el Ayuntamiento de Moralarzaral tiene suscrito con el Canal de Isabel II un Convenio de Gestión Comercial, mediante el cual, y hasta que no se realicen las obras de adecuación de la red de distribución existente a la Normativa del Canal, el servicio de distribución sigue siendo de titularidad y gestión municipal. El Ayuntamiento gestiona la conservación y mantenimiento de la red y realiza las prolongaciones de esta, mientras el Canal tiene encomendado únicamente la lectura, facturación y recaudación de los servicios de abastecimiento y saneamiento.

En consecuencia, al ser en estos momentos la gestión del Canal exclusivamente comercial, es el Ayuntamiento quien deberá informar sobre los puntos más idóneos para la conexión de la red de distribución del Sector "Las Canteras II" con la red existente.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

La red de abastecimiento entronca 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 Mercadona, cierra el anillo por la calle de nueva creación por la que también transcurren las tuberías de saneamiento.

La red existente discurre por el Camino de Los Linares, con un  $\varnothing$  110 mm de PVC, y por tubería de fundición dúctil con un  $\varnothing$  150 mm, por la antigua travesía de la M-615, situada al oeste del sector, y por la calle situada al norte de este.

El punto de enganche a esta tubería se realiza desde una acometida existente en la parte norte de la parcela, junto al viario de acceso. Desde esta acometida parten 2 tuberías de  $\varnothing$  4" y  $\varnothing$  20 mm, respectivamente, que abastecen a todo el complejo y dotan de suministro de agua potable al sector.

### 3.7.1.2. Red de agua proyectada

Aun teniendo en cuenta de recogido respecto a la gestión y/o mantenimiento, la red proyectada dará cumplimiento a las normas Técnicas del Canal de Isabel II así como a lo dispuesto en el Plan director elaborado por el mismo organismo.

La red de distribución a desarrollar en el proyecto de urbanización discurrirá por espacios libres públicos, no edificables y será mallada de FD.

El proyecto de red de distribución de agua cumplirá las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y se remitirá a la División de Conformidad Técnica del Canal de Isabel II para la incorporación de la conformidad técnica al Proyecto de Urbanización definitivo.

En base a las superficies y edificabilidades, y utilizando las dotaciones específicas de suministro para los distintos usos del suelo previstos en el planeamiento, que se recogen en la Tabla 41 de las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión (2012), a continuación, se realiza un cálculo de las demandas del sector:

Tabla 41. Dotaciones de cálculo

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m <sup>2</sup> edificable y día)	Zonas verdes (l/m <sup>2</sup> y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m <sup>2</sup> edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m <sup>2</sup> edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

Imagen: Tabla de caudales para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

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

CAUDAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE							
USOS DEL SUELO		SUPERFICIES			DOTACIÓN [l/m2/día]	CAUDAL [l / día]	DEMANDA [m <sup>3</sup> / día]
USO	ORDENANZA	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	Coef. Edificabilidad neta	EDIFICABILIDAD [m2c]			
TERCIARIO COMERCIAL (ATR)	ATR	3.110 m <sup>2</sup> s	0,39 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.225,00 m <sup>2</sup> c	8,00 l/m2c/día	9.800 l/día	9,80 m <sup>3</sup> /día
<b>SUBTOTAL SUELO LUCRATIVO</b>		<b>3.110 m<sup>2</sup>s</b>		<b>1.225,00 m<sup>2</sup>c</b>		<b>9.800 l/día</b>	<b>9,80 m<sup>3</sup>/día</b>
ZONAS VERDES (ZV)	ZV-2	697 m <sup>2</sup> s	-	0,00 m <sup>2</sup>	1,50 l/m2/día	1.046 l/día	1,05 m <sup>3</sup> /día
<b>SUBTOTAL SUELO PÚBLICO</b>		<b>697 m<sup>2</sup>s</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup>c</b>		<b>1.046 l/día</b>	<b>1,05 m<sup>3</sup>/día</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3.807 m<sup>2</sup>s</b>		<b>1.225,00 m<sup>2</sup>c</b>		<b>10.846 l/día</b>	<b>10,85 m<sup>3</sup>/día</b>
						<b>CAUDAL TOTAL =</b>	<b>10,85 m<sup>3</sup>/día</b>
						<b>CAUDAL MEDIO =</b>	<b>0,13 l/seg</b>
						<b>CAUDAL PUNTA =</b>	<b>1,17 l/seg</b>

Imagen: Tabla resumen del cálculo de caudales de abastecimiento.

Se establecerá una red de hidrantes con calibre y boca fijados por el Canal de Isabel II o el Ayuntamiento, acometiendo a una conducción de Ø 150 mm como mínimo. Conecta a la red existente en el Camino de Los Linares, con un Ø 110 mm de PVC.

Para el cómputo de la dotación de hidrantes que se establece se pueden considerar los hidrantes que se encuentran en la vía pública a menos de 100 metros de la fachada accesible del edificio, según indica el Código Técnico de la Edificación DB-SI "Seguridad de Incendio", Sección SI 4.

En todo caso el diseño de la red definitiva a incorporar al Proyecto de Urbanización deberá contar con el necesario "Informe de Conformidad Técnica" del CYII, adecuándose lo descrito a los condicionantes técnicos allí dispuestos.

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

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

El promotor del Sector deberá contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del Sector, de acuerdo con lo establecido en la LSCM, en el TRLS y en el Reglamento de Gestión Urbanística.

El Canal de Isabel II condicionará la Conformidad Técnica del Proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano de este sector al abono por parte del promotor ante el Canal de Isabel II, en la forma que esta Entidad determine, de la cantidad que se derive de la citada Adenda.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

### 3.7.2. Red de saneamiento

#### 3.7.2.1. Red de saneamiento existente

El desarrollo del Sector "Las Canteras", situado al norte del sector regulado en esta ordenación pormenorizada, ejecutó su urbanización de acuerdo con lo aprobado en el proyecto de urbanización correspondiente. En el caso del saneamiento, se ejecutaron dos redes, una de pluviales y otra de residuales, que transcurren por la calle situada al sur de este sector y por la que se da acceso al aparcamiento del edificio comercial, red de PVC/PP de Ø400 mm de diámetro.

La red de residuales incluye un pozo de registro de hormigón prefabricado en la calle colindante con el Sector, casi en la confluencia con el Camino de Los Linares, al que acomete el saneamiento del edificio comercial. Desde dicho pozo, arranca la tubería mencionada hasta otro pozo situado en el Camino de Los Linares, y de este a la red del municipio que transcurre por dicha calle. Todo ello se encuentra grafiado en el Plano P O5 Red de Saneamiento. Pluviales y residuales.

La red de aguas pluviales es con tubería de iguales características que la anterior con recorrido longitudinal por el mismo viario. Desde esta calle engancha con la red general del municipio, que transcurre por el Camino de los Linares.

#### 3.7.2.2. Red de saneamiento proyectada

El vertido de las aguas residuales y pluviales del sector se realizará al colector Ø400 mm existente en el Camino de Los Linares.

Para el cálculo de vertido de **aguas residuales se ha considerado un 85% del caudal medio de la dotación de agua**. Se plantea la continuación de la red existente hasta el final de la calle norte, incorporando nuevo pozo al final de esta que permita las acometidas de residuales en dos puntos, uno al pozo existente y que ya acomete Mercadona, y el otro, al final de dicho colector.

Las acometidas estarán compuestas por arqueta de saneamiento de recogida en parcela, y tubo de PVC de Ø315 mm. En la fase de edificación se deberá garantizar que dichas acometidas son suficientes al uso finalmente al que se destinen las parcelas, de no ser así, deberán adaptarse dichas características e incluirse la ejecución de estas en las obras de edificación correspondientes.

Las Red de pluviales no se ha implementado ya que no aparece viario alguno, y se entiende que la red existente realizada en la urbanización situado al norte del Sector es suficiente para la recogida de las aguas de escorrentía.

### 3.7.3. Red de Pluviales

#### 3.7.3.1. Red de saneamiento pluvial existente

La red de saneamiento de pluviales discurre únicamente por la calle situada al norte del sector ejecutada en tubería de PVC/PP de Ø400 mm, con doble pared corrugada y unión con junta elástica. La red conecta con el colector general de aguas Pluviales de 2Ø 1.100mm.

Actualmente, de manera provisional hasta la ejecución de la red completa de la Ordenación Pormenorizada, se dispone de esta red.



## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

### 3.7.3.2. Red de saneamiento pluvial proyectada

Los vertidos pluviales a considerar para periodos de retorno de 5, 10, 15 y 25 años se han estimado respectivamente en 5.124, 6.405, 7.046 y 8.006 l./seg, en función de los coeficientes de escorrentía, y las intensidades previstas, considerando viales, parcelas y zonas verdes.

La red constará de una serie de tuberías secundarias de diámetros de 400 mm para desembocar finalmente en el emisario que discurre por la calle Camino de Linares.

En todo caso la parcela deberá contar con redes separativas pluviales y fecales (disponiendo dos acometidas de saneamiento) a fin de diferenciar sus vertidos a la red de saneamiento fecal y pluvial previstas, tal como exige el CTE DB-HS de Salubridad.

### 3.7.4. Red de energía eléctrica

#### 3.7.4.1. Red de energía eléctrica existente

En el Camino de los Linares existe un CT que en este momento tiene dos líneas, pertenecientes al Sector situado al norte, que se destinan, a alumbrado público y al suministro de luz del edificio comercial.

#### 3.7.4.2. Red de energía eléctrica proyectada

El proyecto de urbanización definirá el punto de acometida y la necesidad de suministro en función de la que se tomará la decisión de implantar un nuevo Centro de Transformación dentro de la parcela o, si fuese viable, la posible ampliación del centro existente.

El esquema de red eléctrica de media tensión, baja tensión y centros de transformación deberá adaptarse a las condiciones técnicas que la Compañía Suministradora defina.

El Proyecto de Urbanización definitivo deberá obtener la Conformidad Técnica de la Compañía Suministradora.

### 3.7.5. Red de alumbrado público

#### 3.7.5.1. Red de alumbrado público existente

El viario del norte, que pertenece al Sector Las Canteras mencionado, ha ejecutado parcialmente el alumbrado público que aparecía en el proyecto de urbanización aprobado del mismo. En él, se había planteado la instalación de farolas al tresbolillo a lo largo de la calle anteriormente mencionada. En la ejecución de este, sólo se han instalado las correspondientes a la acera que da acceso al Mercadona.

#### 3.7.5.2. Red de alumbrado público proyectada

La red prevista define el servicio de alumbrado público, completando el existente, en el interior del Sector disponiendo, este servicio, en todos los viales públicos, así como en las zonas verdes, siendo la red subterránea.

Se completa de esta forma, el alumbrado del viario norte, con la instalación de 4 farolas al tresbolillo con las que están instaladas en la acera de enfrente.

En lo referente a las zonas verdes, se propone una línea de luz que las recorra, para conseguir una iluminación de recorrido peatonal.

Ambas iluminaciones, tanto las de los viarios como la de las zonas verdes deben cumplir los siguientes niveles de iluminación, y así debe contemplarse en el proyecto de urbanización correspondiente:

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

- Viales - 15-25 lux. Coef. Uniformidad: 0,3
- Parques y jardines - 7-15 lux. Coef. Uniformidad: 0,2
- Aparcamientos en superficie - 15-20 lux. Coef. Uniformidad: 0,3

Se prevé la instalación de báculos de 10 m. de altura con luminarias de 250 W VSAP, anticontaminación lumínica, apoyados en los viales que corresponda, con columnas de 5 m. de altura y 100 W VSAP, con luminarias anticontaminación lumínica. En las zonas verdes o viarios peatonales se instalarán columnas de 4 metros de altura y 100 W VSAP del tipo anticontaminación lumínica. En todas las luminarias el difusor será de policarbonato, evitando el uso de vidrio en ellas.

En caso de que el Ayuntamiento decida la instalación de luz blanca en determinadas zonas peatonales, ésta se realizará con luminarias de Halogenuros Metálicos.

En todo caso el Proyecto de Urbanización definitivo justificará el cálculo de los niveles de iluminación demandados, así como el dimensionamiento de los circuitos de alumbrado público para una caída de tensión de hasta el 3%.

Se justificará, además, el cumplimiento del Real Decreto 1890/2008, Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.

La instalación de los centros de mando de alumbrado público se situará en las inmediaciones de los centros de transformación, sin interrumpir el paso en las zonas de tránsito peatonal.

El diseño propuesto aparece en el *Plano P O7. Rede de Alumbrado Público*

### 3.7.6. Red de Gas

En el entorno del Sector existe una red y hay una previsión de la Compañía REPSOL, de adaptar la existente a los nuevos desarrollos.

### 3.7.7. Red de Telecomunicaciones

#### 3.7.7.1. Red de telefonía existente

La red de telefonía existente transcurre por la calle Camino de Linares y por la calle existente al norte del sector (2 conductos de PVC de Ø 110 mm) Arranca de un punto de conexión situado al sur de la gasolinera y conecta con las cámaras de registro y posteriormente a arquetas para alimentar a los abonados.

En el entorno del Sector "Las Canteras" hay postes de teléfono que se transformarán en red subterránea cuando la demanda lo requiera. No obstante, en el interior del Sector se prevén las canalizaciones soterradas

#### 3.7.7.2. Red de telefonía propuesta.

Se conectará a la red existente en el entorno del Sector.

En todos los cambios de dirección, encuentros o cada distancia máxima se colocarán las cámaras o arquetas correspondientes, según el diámetro correspondiente. La red se realizará de acuerdo con la Normativa de la Compañía correspondiente, y discurrirá bajo las aceras de la red viaria.

Se preverán tuberías para red de fibra óptica o similar en las condiciones que la compañía suministradora defina.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

### 3.7.8. Jardinería

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.

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

Deberán limitarse las superficies destinadas a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energía. Podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

La red de zonas verdes y espacios libres propuestos por la Ordenación Pormenorizada incluye un único tipo de área o elementos desde el punto de vista paisajístico sirviendo como espacios de relación y uso social e integrándolos coherentemente con el resto de la Red Pública de Espacios Libres Municipales, dando conectividad y continuidad y moderando y corrigiendo los factores del clima.

Las zonas verdes situadas al sur mantendrán, en la medida de lo posible, el arbolado existente en las mismas, y se procederá a la limpieza y saneamiento de la actual vegetación.

## 3.8. Cumplimiento de la legislación en materia social

### 3.8.1. Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid

La presente Ordenación Pormenorizada garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, y concretamente:

- Tal y como se comprueba en el plano de Zonificación, todas las zonas verdes y suelo lucrativo se encuentran conectados por itinerarios peatonales accesibles.
- No se proyectan ni son necesarias nuevas redes viarias sobre las que sea obligatorio aplicar pendientes y anchuras mínimas.
- La pendiente longitudinal máxima de los itinerarios peatonales es del 6%.
- Se ha reservado un mínimo de 1 plaza de aparcamiento para personas en situación de movilidad reducida, que supera el mínimo legal de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 o fracción, respecto a las 18 plazas de aparcamiento exigidas en interior de la parcela
- Se incorporan a la normativa las Condiciones generales de accesibilidad, que establece el cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid para el Proyecto de Urbanización y los proyectos de edificación.

### 3.8.2. Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que la presente Ordenación

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

Pormenorizada supone un impacto POSITIVO en la infancia y en la adolescencia, por los siguientes motivos:

- La presente Ordenación Pormenorizada genera un total de **697** m<sup>2</sup>s de nuevos espacios libres de zonas verdes para el uso y disfrute de la infancia y la adolescencia.
- La presente Ordenación Pormenorizada establece en su Normativa como uso predominante en la zona de Terciario (T) el uso terciario, dentro del que se encuentra el uso docente en todas sus Categorías.

Por el contrario, se considera que en la Normativa de la presente Ordenación Pormenorizada **no se establece ningún precepto que suponga un impacto negativo** en la infancia y en la adolescencia.

### 3.8.3. Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid

De acuerdo a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid, se concluye que la presente Ordenación Pormenorizada **no supone un impacto negativo** en materia de identidad y expresión de género e igual social, y garantiza debidamente la integración del correspondiente principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género, y los intereses protegidos por la referida Ley.

### 3.8.4. Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid

De acuerdo a lo establecido en el artículo 21.2 de Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, se concluye que la presente Ordenación Pormenorizada **no supone un impacto negativo por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género**, y garantiza debidamente la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y los intereses protegidos por la referida Ley.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

## 4. Organización y gestión de la ejecución

### 4.1. Condiciones de ejecución

#### 4.1.1. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación será el de Compensación que se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y la LSCM.

#### 4.1.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la totalidad de las Redes Públicas, especificadas en el cuadro siguiente y el Cuadro Resumen de la ordenación y grafiadas en el plano O.2.- Ordenación Pormenorizada, así como el 10% del aprovechamiento total del sector, cuya ubicación se definirá en el Proyecto de Reparcelación.

ÁMBITO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	APROV.TOTAL m <sup>2</sup> cuc	TIPO DE RED		SUPERFICIE RED m <sup>2</sup> s	CESIÓN 10% APROV. m <sup>2</sup> cuc
Sector S2 LAS CANTERAS	3.808	1.225	Red general	Zonas Verdes	264	122,54
			Red Local		433	

#### 4.1.3. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la LSCM.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se deberá respetar lo contemplado en el Título 5º de las Normas Urbanísticas. Normas Técnicas Generales de Urbanización, de las Normas Urbanísticas del NNSS de Moralarzarzal.

Se realizará un proyecto de urbanización del sector completo de la presente Ordenación Pormenorizada, de carácter unitario, definiéndose, como se determina en punto 1.9. Plan de Etapas, una única fase de ejecución y desarrollo.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar y definir todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o de edificación.

#### 4.1.4. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el artículo 97 de la Sección 6ª del Capítulo III de la LSCM.

El coste de las obras de urbanización se repercutirá de acuerdo con lo señalado en el citado artículo 97 de la LSCM y, en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 103 de dicha Ley, así como los compromisos que se establecen en el presente documento.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de accesos al sector deberán ser sufragados íntegramente por los promotores de este y desarrollados mediante proyectos específicos que se adecuarán a la normativa de la Comunidad de Madrid, que deberán ser remitidos al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para su informe. Deberán estar redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralzarzal

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

La recepción de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 135 de la LSCM.

### 4.1.5. Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme se establece en el siguiente punto de Plan de Etapas.

## 4.2. Plan de Etapas

El Plan de Etapas se establece para la realización de las obras de urbanización y de edificación de forma coherente con las demás determinaciones de la Ordenación Pormenorizada, en especial con el desarrollo en el tiempo de las dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

El Plan de Etapas consiste en un calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria, que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio de la reserva de suelo para equipamiento, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios, a medida que avance la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos.

La Modificación Puntual nº 6 de las Normas Subsidiarias de Moralzarzal incluye entre su contenido el correspondiente a la Ordenación Pormenorizada del Sector S-2 "Las Canteras II", haciendo, por tanto, innecesaria la formulación y tramitación posterior del Plan Parcial, tal y como se establece el artículo 42.5.g) de la LSCM 9/01.

En este caso particular, la Ordenación Pormenorizada del Sector S-2, prevé una **única Unidad de Ejecución** y condiciona el desarrollo de la totalidad del Sector.

### 4.2.1. Programa de actuación y plazos

Las distintas etapas y plazos se definen y establecen a continuación en la siguiente tabla.

Concepto	Plazos	Medición del plazo
Presentación de la Iniciativa de Ejecución que incluye el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, conforme lo dispuesto en el artículo 106 de la LSCM 9/01.	TRES MESES	A partir de la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual Normas Subsidiarias y la Ordenación Pormenorizada del Sector S-2.
Constitución Junta de Compensación	UN MES	Desde aprobación definitiva Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.
Presentación Proyecto Reparcelación	SEIS MESES	desde la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
Ejecución de la obra de Urbanización.	DOS AÑOS	desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
Iniciación de la edificación		A partir de la ejecución del movimiento de tierras de la urbanización, compactación y ejecución de la base de la red viaria, y la ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego, hidrantes contra incendios, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas.

El Ayuntamiento no concederá ninguna licencia de primera ocupación en tanto no estén realizadas totalmente las obras de urbanización que afecten a la edificación de que se trate y estén en funcionamiento todos los suministros de los servicios urbanos

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

Se deberán acreditar las garantías suficientes de conexión y acometidas a las infraestructuras exteriores, de forma que asegure la correcta accesibilidad y suministro al sector completo.

Cada licencia de obra de edificación determinará el plazo máximo de ejecución de la obra y aquel en el que la misma puede estar suspendida.

### 4.3. Estudio Económico-Financiero. Viabilidad económica

#### 4.3.1. Criterios de valoración.

La iniciativa de actuación por el propietario es a través del sistema de una actuación por Compensación, que es el elegido para el desarrollo del Sector en Suelo Urbanizable AR4 S2-Las Canteras II. En este sentido, cabe señalar que el conjunto de las inversiones necesarias para la obtención de los suelos destinados a Redes Públicas en este sector, su planeamiento de desarrollo, su gestión y urbanización efectiva (prácticamente ya realizada) estarán a cargo del propietario de dicho sector.

Los criterios para estimar los costes de urbanización resultan de parámetros de actuaciones de parecidas características en base a la experiencia acumulada del equipo redactor.

En base a ello, se toman como referencia los siguientes ratios y parámetros:

- Un coste de urbanización de zonas verdes y espacios libres arbolados (incluidos servicios asociados) de **30 €/m<sup>2</sup>**.
- Una superficie de zonas verdes de **697 m<sup>2</sup>s** (de acuerdo con lo indicado en el punto 2.5. Cuadro resumen de la ordenación).
- Un coste de ejecución material del viario (incluidos servicios asociados) de 200 €/m<sup>2</sup>.
- Una superficie de viario de 240 m<sup>2</sup>s entendiendo que debe acometerse completar un viario de 120 metros de longitud ejecutando una acera de 1.80 metros de ancho
- Los cánones de compañías suministradoras (Canal de Isabel II, Unión Fenosa/Iberdrola) se establecen en base a otros desarrollos de similares características. La cifra total definitiva deberá ser definida por el Canal de Isabel II Gestión para las infraestructuras de agua y saneamiento, y por Unión Fenosa para el abastecimiento de energía eléctrica, en las correspondientes cartas de viabilidad del proyecto de urbanización.
- Una estimación del mantenimiento de la urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento de un 1% del coste de urbanización.

Así mismo, cabe indicar que todos los costes de urbanización que se indican son precios de contrata, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial, y sin incluir los impuestos ni el IVA.

Por último, hay que señalar que el total de costes se estima respecto de la urbanización completa del sector, sin descontar los costes ya incurridos por la Comisión Gestora (ni en urbanización ni en gastos financieros), dado que la viabilidad debe realizarse sobre la totalidad del sector

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

### 4.3.2. Costes de Urbanización del sector.

#### A) Coste de urbanización interior

En base a los ratios y parámetros antes definidos, se estima que el coste de la urbanización interior del sector ascenderá a:

- Urbanización zonas verdes (incluidos servicios asociados):  $30 \text{ €/m}^2 \times 697 \text{ m}^2\text{s} = 20.918 \text{ €}$ .
- Urbanización red viaria (incluidos servicios asociados):  $200 \text{ €/m}^2 \times 124 \text{ m}^2\text{s} = 48.000 \text{ €}$ .
- Mantenimiento de la urbanización previa a su recepción definitiva:  $1\% \times 20.198 \text{ €} = 209 \text{ €}$ .

TOTAL Urbanización interior:  $20.918 \text{ €} + 48.000 \text{ €} + 209 \text{ €} = 69.127 \text{ €}$ .

#### 4.3.2.1. Otros costes imputables al sector

Además de la urbanización interior, el sector deberá asumir otros costes para su desarrollo. Se indican éstos a modo de estimación, que deberán ser concretados en el Proyecto de Urbanización:

Conexiones exteriores y otros

- Conexiones exteriores de saneamiento (emisarios de residuales y pluviales): 1.500 €.
- Tasas de depuración y vertido (Canal de Isabel II): 900 €.
- Gastos de gestión y estudios técnicos: 10.046 €.
- Gastos financieros: 5.023. €.
- TOTAL Conexiones exteriores y otros: 17.470 €.

#### 4.3.2.2. Costes totales

El total de costes para el desarrollo del sector se estima en:  $69.127 \text{ €} + 17.470 \text{ €} = 85.597 \text{ €}$ .

### 4.3.3. Repercusiones de los costes de urbanización

Según los costes estimativos de desarrollo del sector, éstos ascienden a 85.597 € (IVA e impuestos no incluidos). De acuerdo con esto, se obtienen las siguientes repercusiones, sobre los parámetros del sector:

- 22,74 € por cada m<sup>2</sup> bruto del sector.
- 63,62 € por cada m<sup>2</sup> construido del sector, descontados los m<sup>2</sup>c que le corresponde al Ayuntamiento por su 10% de aprovechamiento.

Estas repercusiones se entienden que se encuentran dentro de los varemos aceptables en la zona de Moralarzarzal, por lo que **se justifica la viabilidad económica** de la presente Ordenación Pormenorizada.

## 4.4. Memoria de Sostenibilidad Económica

### 4.4.1. Objeto

La Memoria de Sostenibilidad Económica tiene por objeto justificar la sostenibilidad económica que a largo plazo debe suponer para la Hacienda Local Municipal (principal



## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

afectada por el desarrollo de un sector urbanístico) la incorporación al municipio de un nuevo desarrollo urbanístico.

La determinación de la repercusión que tendrán en las arcas municipales la puesta en marcha de un nuevo desarrollo se estima analizando lo siguiente:

- El coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- El incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- Los ingresos por impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IAE, IVTM, etc.) o puntual (ICIO), no incluidos entre las dependientes de la población.
- El coste del mantenimiento de los nuevos espacios libres y zonas verdes, el nuevo viario público y, en su caso, de otros nuevos suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.

Por último, cabe señalar que el presente punto excluye de su análisis los siguientes parámetros, por tratarse de aspectos ya estudiados en el anterior punto 3.3. Estudio Económico-Financiero. Viabilidad Económica:

- Gastos de ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras asociadas al desarrollo que deben afrontar los promotores privados.
- Viabilidad económica del desarrollo.

### 4.4.2. Alcance y procedimiento

Da cumplimiento con lo establecido en el artículo 22.4 del TRLSRU, las actuaciones de transformación urbanística, como es el caso del AR4 S2-"Las Canteras II", deberán incluir una memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- La nueva actuación será autosuficiente para su mantenimiento por el Ayuntamiento, es decir, que los ingresos derivados de su desarrollo serán superiores a los gastos generados.
- El Ayuntamiento podrá mantener, al menos, un nivel de servicios adecuado para la población futura tras el desarrollo del sector.
- El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo, tras la ejecución del sector.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica del desarrollo propuesto.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal que asegure, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal;

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

si bien, el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de la propia política municipal.

El procedimiento que se seguirá para la redacción de este informe consiste en centrar el análisis en los capítulos 1 y 2 (Gastos de Personal y Corrientes en bienes y servicios) del Presupuesto de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Coslada deberá asumir por el mantenimiento de la nueva actuación (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generarán el desarrollo de la misma.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de población, de los producidos directamente por el mantenimiento de la urbanización, las infraestructuras o las dotaciones públicas, en el caso de gastos, o por la superficie edificada, número de viviendas u otros factores, en el caso de los ingresos.

Por último, la proyección de los gastos e ingresos y el cálculo del balance fiscal (diferencia de ingresos y gastos), se realiza teniendo en cuenta las características del sector, superficie reducida inferior a 4.000m<sup>2</sup>, por lo que no se establecen escenarios temporales de desarrollo.

### 4.4.3. Estudio del impacto en la hacienda pública municipal

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública municipal se analiza lo siguiente:

- Estimación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal anual repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.
- Estimación de los ingresos municipales referidos a parámetros dependientes de la ordenación. En concreto se analizan los ingresos por IBI, ICIO e IVTM.
- Cuantificación de la inversión Pública Municipal posterior a la entrega de la urbanización: mantenimiento de la red viaria, de las zonas verdes, del alumbrado público, etc.
- Determinación del balance final entre gastos e ingresos, tanto anuales como puntuales, en el escenario futuro de consolidación del desarrollo.

Para la proyección de los distintos valores económicos en el tiempo considerado, no se han considerado incrementos de precios (IPC u otros índices), por varias razones. En primer lugar, no es posible determinar la fecha de inicio de las obras de urbanización y edificación del sector, por lo que no se pueden concretar los índices a aplicar. Además, el incremento de los precios afectaría tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos será similar considerando o no el incremento de precios.

#### 4.4.3.1. Estimación de los ingresos municipales por el desarrollo

##### 4.4.3.1.1. Estimación de los ingresos anuales repercutibles al incremento de población

La Ordenación Pormenorizada del sector no propone uso residencial por lo que no se puede considerar un incremento de población derivada de su desarrollo.

##### 4.4.3.1.2. Estimación de los ingresos anuales por IBI

Para calcular la repercusión económica de los ingresos anuales que el Ayuntamiento recaudará por este tributo se consideran los valores catastrales que se recogen en la última Ponencia Catastral de Moralarzarzal del año 2013 de valor R29, establecida para la zona 027 Sector S-1 Las Canteras por proximidad geográfica y tipológica.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

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

VALORES CATASTRALES PONENCIA 2013			
Datos Valoración	Zona Valor R29	MBC	GB
Repercusiones	€/m2c	600 €/m2c	1,00
Comercial	728,00		

De acuerdo con el artículo 9º de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Moralarzaral, la tasa de IBI asciende al 0,4559% del valor catastral bienes inmuebles de naturaleza urbana.

El valor catastral de los solares sin edificar, una vez esté finalizada la urbanización, de acuerdo con la ponencia de valores del municipio de Moralarzaral, del año 2013, se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL SUELO SIN EDIFICAR= Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m²c o €/m², de la zona de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5).

CALCULO VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR				
	Edificabilidad	Vrepercusion	Valor suelo	Valor catastral
Uso Terciario	1.225,00	728 €/m2c	891.800,00 €	445.900,00 €

Por otro lado, el valor catastral de las parcelas edificadas será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que, de acuerdo con la ponencia de valores del municipio de Moralarzaral del año 2013, se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL SUELO EDIFICADO = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m²c o €/m², de la zona de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1).
- VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1).

CALCULO VALOR DEL SUELO EDIFICADO				
	Edificabilidad	V repercusion	Valor suelo	Valor catastral
USO TERCIARIO	1225,00	728,00	891.800,00 €	445.900,00 €

CALCULO VALOR CONSTRUCCIONES				
	Edificabilidad	COEF. TIPOLOGIA	Valor Construc.	Valor catastral
USO TERCIARIO	1225,00	1,75	1.286.250,00 €	643.125,00 €

De acuerdo con estos valores de IBI, la estimación de ingresos anuales por IBI una vez terminado todo el desarrollo y la edificación del sector ascendería a

1.089.025 € x 0,4559% (usos terciarios) = 4.964,86 €/año.

El total de ingresos anuales por IBI para las arcas municipales ascenderá **4.964,86 €/año.**

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

### 4.4.3.1.3. Estimación de ingresos anuales por IVTM

De acuerdo con las ordenanzas fiscales reguladoras del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica del Ayuntamiento de Moralarzal, la tasa para camiones o furgonetas de reparto de un máximo de 5000 kg de carga asciende a 100,50 €.

El sector no plantea uso residencial por lo que su desarrollo no producirá incremento de población y el consiguiente incremento de vehículos de residentes. Sí se ha considerado la futura necesidad de que el establecimiento comercial cuente con un parque de furgonetas de recogida y reparto a domicilio. Dadas las dimensiones de este se presupone que al menos se darán de alta tres de este tipo de vehículos.

De acuerdo con esto, el total de ingresos anuales por IVTM para las arcas municipales, una vez terminado todo el desarrollo y la edificación del sector ascendería a: 3 nuevos vehículos x 100,5 €/veh. = **301,5 €/año**.

### 4.4.3.1.4. Estimación de ingresos puntuales por ICIO

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 9º de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Moralarzal, la tasa de ICIO asciende al **3% del presupuesto de ejecución material** de las edificaciones, por lo que con un coste medio de referencia de 737,50 €/m<sup>2</sup>c para uso comercial (basado en el Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid), obtendríamos:

$$737,50 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1.225 \text{ m}^2\text{c} \text{ terciarios} = 903.437,50 \text{ €} \times 3\% = \mathbf{27.103,13 \text{ €}}$$

El total de ingresos por ICIO para las arcas municipales ascenderá a 27.103,13 €.

### 4.4.3.1.5. Total de ingresos municipales

El total de ingresos municipales por el desarrollo del sector ascenderá a:

- **Total de Ingresos Anuales: 5.266,36 €.**

Ingresos anuales correspondientes al IBI: 4.964,86 €/año.

Ingresos anuales correspondientes al IVTM: 601,50 €/año.

- **Total de Ingresos Puntuales: 27.103,13 €.**

Ingresos puntuales correspondientes al ICIO = 27.103,13 €.

## 4.4.3.2. Estimación de gastos municipales generados por el desarrollo del sector.

### 4.4.3.2.1. Estimación de los gastos anuales repercutibles al incremento de población

En este apartado sólo cabe señalar, como ya se hizo en el apartado de los ingresos, que la ordenación pormenorizada no permite el uso residencial por lo que **no se produce un incremento** de población ni de los gastos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función de este crecimiento.

### 4.4.3.2.2. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de los equipamientos públicos de competencia municipal

De acuerdo con lo definido en el presente documento, no se reserva suelo destinado a Redes Públicas de Equipamiento Social. No se produce gasto o incremento de gasto por este concepto.

### 4.4.3.2.3. Estimación de los gastos puntuales por la obtención de nuevos suelos públicos

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

Todos los nuevos suelos públicos serán obtenidos a partir del desarrollo del sector, como consecuencia de las cesiones de Redes Públicas, establecidas en el presente documento.

No existe ningún suelo que deba ser obtenido de manera onerosa por el Ayuntamiento, por lo que el coste de obtención de los nuevos suelos públicos será de 0 €.

### 4.4.3.2.4. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de la urbanización y las conexiones y el refuerzo de infraestructuras

De acuerdo con lo determinado tanto en la LSCM como en el TRLSRU, el promotor del sector deberá hacer frente al desembolso de las obras de urbanización y, si fuera necesario, las de ampliación o refuerzo de las infraestructuras, por lo que los gastos de urbanización a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento ascenderán a 0 €.

### 4.4.3.2.5. Estimación de gastos anuales por mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal.

No se reserva suelo para desarrollar equipamientos públicos de competencia municipal por lo que los gastos de mantenimiento a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento ascenderán a 0 €.

### 4.4.3.2.6. Estimación de gastos anuales por mantenimiento de la urbanización ejecutada.

El Ayuntamiento de Moralarzarzal, una vez que haya recepcionado la urbanización del sector, deberá costear el mantenimiento de esta. Estos gastos anuales de mantenimiento ascenderán, aproximadamente (en base a estimación) a:

- Mantenimiento de las zonas verdes del sector: 2 €/m<sup>2</sup> de zona verde.
- Mantenimiento de las calles de nueva apertura (incluye limpieza, mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos): 1 €/m<sup>2</sup> de viario.
- Alumbrado público: 40 €/punto de luz.
- Recogida de basuras: 0,10 €/m<sup>2</sup> construido.

El mantenimiento de las infraestructuras de agua, saneamiento y electricidad será a cargo de las compañías suministradoras o gestoras de los servicios.

Trasladando los valores unitarios anteriores a los elementos integrantes de la urbanización tendremos:

GASTOS DE MANTENIMIENTO			
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN	Superficie/uds	€	% sobre total
Red Viaria	240	240	12%
Zonas VerdeS, Jardinería y Mobiliario Urbano	697	1.395	70%
Alumbrado público	6	240	12%
Recogida de basuras	1.225	123	6%
<b>TOTAL COSTE</b>		<b>1.997</b>	

El gasto anual de mantenimiento de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Moralarzarzal será de 1.997 €/año.

### 4.4.3.2.7. Importe total de gastos municipales

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

De acuerdo con lo recogido en puntos anteriores, el total de gastos municipales anuales generados por el desarrollo del sector asciende a 1.997 €/año.

No se producen gastos puntuales.

### 4.4.3.3. Rentabilidad pública del desarrollo.

Tras los análisis realizados, y excluyendo la evolución política fiscal a medio y largo plazo que desarrollará el Ayuntamiento, por no ser competencia del presente documento, tal como puede comprobarse en el siguiente cuadro, el VAN (Valor Actual Neto) resulta ampliamente positivo, por lo que se considera **que el desarrollo propuesto en el presente documento es económicamente sostenible para la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Moralarzarzal.**

RENTABILIDAD PUBLICA DEL DESARROLLO		
Concepto	€uros	% sobre total
Ingresos puntuales (ICIO)	27.103,13 €	
Total ingresos puntuales	<b>27.103,13 €</b>	
Ingresos Anuales	5.266,36 €	
Gastos Anuales	1.997,04 €	
<b>Balance anual</b>	<b>3.269,32 €</b>	<b>62%</b>

### 4.4.4. Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo

En el Sector, como parte de la actividad de ejecución, se deberá ceder al municipio, libre y gratuitamente, los terrenos urbanizados en los que se pueda materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del aprovechamiento del Sector, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal podrá sustituirse la cesión de estos terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

En base a lo definido en el presente documento la cesión del 10% en el Sector ascenderá a: 122,50 m<sup>2</sup>cuc (m<sup>2</sup> construidos del uso característico, terciario comercial).

En caso de que el Ayuntamiento decidiera monetizar este aprovechamiento; si referenciamos estas unidades de aprovechamiento a edificabilidad en el uso de terciario comercial utilizando coeficiente de homogeneización definido, nos resulta:

122,50 m<sup>2</sup>cuc / 1 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>c = 122,50 m<sup>2</sup>c de uso terciario comercial (ATR)

El valor de repercusión del suelo del uso determinado se obtiene por el método residual estático definido en el artículo 22.1, 2 y 3 del Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante, RVLS'11) mediante la fórmula:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

Donde:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
- Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble

Al no existir inmuebles a la venta con el mismo uso (comercial en edificio exento) que el regulado en la ordenación pormenorizada se ha realizado un estudio de mercado de inmuebles a la venta en Moralarzal con un uso similar.

Los valores de repercusión se han definido a partir de un estudio de mercado de Moralarzal y sus alrededores. A continuación, se inserta el estudio realizado para el uso Terciario, en el que todos los valores testigo analizados se han corregido por un coeficiente de negociación y por una homogeneización a nuevo, estimando un coeficiente corrector según estado de conservación "Normal", dado que, a pesar de su edad, los testigos analizados no necesitan reparaciones importantes (C = 1):

Nº oferta	Nombre de la Promoción	m²c	Precio	Coef. negociación	Precio negociado	Año de construcción (según Catastro)	a	Beta	Coef. antigüedad y conservación	Precio homogeneizado a nuevo	Precio unitario homogeneizado a nuevo
1	Local en venta	310 m²c	350.000 €	0,90	315.000 €	1.960	1,0000	1,000000	1,000000	315.000 €	1.016,13 €/m²c
2	Local en venta	1.890 m²c	1.495.000 €	0,90	1.345.500 €	2.007	0,2600	0,163800	1,19589	1.609.070 €	851,36 €/m²c
3	Local en venta	226 m²c	740.000 €	0,90	666.000 €	1.980	0,8000	0,720000	2,000000	1.332.000 €	5.893,81 €/m²c
4	Local en venta	140 m²c	300.000 €	0,90	270.000 €	1.960	1,0000	1,000000	1,000000	270.000 €	1.928,57 €/m²c
5	Local en venta	72 m²c	168.500 €	0,90	151.650 €	2.005	0,3000	0,195000	1,24224	188.386 €	2.616,47 €/m²c
6	Local en venta	90 m²c	150.000 €	0,90	135.000 €	1.990	0,6000	0,480000	1,92308	259.616 €	2.884,62 €/m²c
7	Local en venta	38 m²c	79.000 €	0,90	71.100 €	2.007	0,2600	0,163800	1,19589	85.028 €	2.237,58 €/m²c
<b>PRECIO UNITARIO MEDIO DE VALOR DE VENTA (Vv)</b>											<b>1.467,50 €/m²c</b>

Estudio de mercado de Moralarzal de uso residencial. Elaboración Propia

De acuerdo con el art. 22.2 del RVLs'11 el coeficiente denominado "K" tendrá con carácter general un valor de **1,40**.

**Vc** es el valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable de cada uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

Para determinar el coste de ejecución material de la obra, emplearemos un coste de partida de obra lo más ajustado posible a su valor real, mediante la utilización del programa "CORA" aplicable para la determinación de costes de referencia que proporciona la Dirección General de la Vivienda y Rehabilitación, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid. En aplicación de los valores de este programa, obtenemos establecidos los datos para el uso comercial los siguientes valores:

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
COMERCIAL.Local comercial básico					
Banda de costes €/m <sup>2</sup>	595,00-728,00			En el 50% de la Banda	661,50 €/m <sup>2</sup>
Coeficiente de situación geográfica (CS)					
MORALZARZAL					
1,00 (Área 1)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste medio					
1,00					
Coeficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva					
1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra					
1,00					
<b>Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)</b>					
Banda de Costes	Coste de referencia				
€/m <sup>2</sup>	595-728	En el	50	% de la Banda	661,50 €/m <sup>2</sup>
		En una superficie de	100	m <sup>2</sup>	66.150 €

A los efectos de determinar el valor unitario total del coste de construcción por contrata (PEC), se procede a sumar al coste de ejecución material de la obra los correspondientes gastos generales, así como el beneficio industrial del constructor. En obras oficiales el beneficio industrial considerado habitualmente se corresponde con un 6% sobre el coste de ejecución material de la obra, siendo los gastos generales en torno al 13%. Por tanto, se obtiene como coste de ejecución material por contrata (PEC) una ratio de 747,5 €/m<sup>2</sup>c.

Para calcular el coste total necesario para desarrollar la promoción, a este valor calculado se añade "el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble" (art. 22.2 del RVL5'11) que se estima en un 20% sobre el coste de ejecución material más beneficio y gastos generales. Aplicando este incremento tenemos VC = 944,62 €/m<sup>2</sup>c

Aplicando la fórmula anterior obtenemos un valor de repercusión

$$VRS = 1.467,50/1,4 - 944.62 = 103,59 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Uso	Superficie 10% m <sup>2</sup> c (m <sup>2</sup> )	Coef. Edificabilidad	Sup suelo Edif. Patrimonializa ble (m <sup>2</sup> s)	Valor de repercusión €/m <sup>2</sup> c	Valor Total (€uros)
Cesión Ayto	122,50	0,39	311,00	103,59	<b>32.217,20</b>



## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

Esta tabla es estimativa y sus valores se definen a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico del sector

### 4.4.5. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica

El objeto del desarrollo de la Ordenación Pormenorizada de la Modificación Puntual Nº 6, origen de la presente Ordenación Pormenorizada, e el de dar respuesta a la demanda de suelo de uso terciario y productivo del municipio, generando diversidad de actividades y funciones, para conseguir un conjunto urbano más articulado y equilibrado.

En el Sector de suelo urbanizable se destinan a usos de actividades terciarias y comerciales un total de 3.110 m<sup>2</sup>s (81% de la superficie total el suelo del Sector) y 1.225 m<sup>2</sup>c (100% de la edificabilidad lucrativa total del Sector).

Para hacer una estimación de los puestos de trabajos que puede generar el Sector se utilizan dos estándares distintos, a los que hemos llamado Hipótesis Media-Baja e Hipótesis de Convergencia Europea (ver censo de Áreas Industriales, CM 1992; europea 2000, Comunidades Europeas, etc.).

- Terciario: entre 24-30 m<sup>2</sup>c/ por empleo.

Aplicando los valores extremos tenemos:

- $1.225 \text{ m}^2\text{c} / 24 \text{ empleos} / \text{m}^2\text{c} = 52 \text{ empleos}$
- $1.225 \text{ m}^2\text{c} / 30 \text{ empleos} / \text{m}^2\text{c} = 41 \text{ empleos}$

Por lo que, si tomamos la media aritmética de ambos valores, en total se crearán **45 nuevos empleos** en el municipio.

Como se recoge en el análisis realizado en la Memoria de la Modificación Puntual el desarrollo del sector incrementa la diversidad de usos en la zona de influencia y aumenta el estándar de comercio por habitante y vivienda favoreciendo el tejido urbano de vivienda unifamiliar dominante en la zona.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

## 5. Normativa

### 5.1. Disposiciones generales

#### 5.1.1. Naturaleza

El presente documento de Ordenación Pormenorizada es el instrumento de ordenación que desarrolla las determinaciones estructurantes establecidas para el Sector AR4 S2 "Las Canteras II" por la Modificación Puntual del NNSS de Moralarzarzal, según las determinaciones fijadas en dicho documento para este sector.

#### 5.1.2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el Sector AR4 S2 "Las Canteras II" de las NNSS de Moralarzarzal.

#### 5.1.3. Alcance

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector por el planeamiento de rango superior, siendo competencia de la Ordenación Pormenorizada fijar el resto de las condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el NNSS de Moralarzarzal.

Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general municipal de Moralarzarzal.

En lo no definido en la presente normativa será de aplicación subsidiariamente lo establecido en la Normativa Urbanística del NNSS de Moralarzarzal.

Los instrumentos que deriven del presente Documento incluirán medidas que favorezcan la igualdad de género y la no discriminación. Para ello, en su tramitación se establecerán mecanismos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia

#### 5.1.4. Vigencia

La Ordenación Pormenorizada entrará en vigor en la fecha de la publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del NNSS de Moralarzarzal (de la que forma parte).

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

#### 5.1.5. Efectos

La entrada en vigor de la Ordenación Pormenorizada le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la LSCM como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

#### 5.1.6. Interpretación

En todo lo que no esté previsto en la presente Normativa, relativo a la definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado en el NNSS de Moralarzarzal que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por la presente Ordenación Pormenorizada, siempre que no supongan contradicción con las determinaciones establecidas por éste.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

### 5.2. Determinaciones generales de volumen.

En lo referente a las Determinaciones Generales de Volumen, se estará a lo establecido en el Título 4º de las Normas Urbanísticas Generales de las NNSS de Moralarzal.

### 5.3. Determinaciones generales de servicios e instalaciones

En lo referente a las Normas Generales de Urbanización, se estará a lo establecido en el Título 5 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Moralarzal y a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

### 5.4. Normas Generales de Edificación

En lo referente a las Normas Generales de Edificación y Usos, se estará a lo establecido en el Título 4 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Moralarzal. Dichas determinaciones se completarán con los siguientes condicionantes.

- a) Las cimentaciones de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación oficial.
- b) No podrá sobresalir fuera de la alineación oficial ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, excepto los salientes y vuelos autorizados en esta Ordenación Pormenorizada.
- c) En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación que señalará, en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la franja de esta que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.
- d) En todo caso, deberá quedar habilitado un paso peatonal de 1m de ancho como mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada. Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.
- e) La ocupación de la vía pública cesará antes de la finalización de las obras, si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.
- f) La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.
- g) Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las obras.
- h) Los enlaces y acometidas a los servicios de redes de distribución de agua o de saneamiento se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos competentes.
- i) Realizadas las acometidas no se cerrarán las zanjas sin recibir la autorización de los técnicos.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

- j) No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.
- k) El promotor será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de o para las mismas, y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.
- l) Cuando sea necesario proceder al desvío de conducciones, se procederá a su ejecución a cargo de la obra conforme al correspondiente Proyecto Técnico que deberá contar con la aprobación municipal.

### 5.5. Normas Generales de Protección

En lo referente a las Normas Generales de Protección, se estará a lo establecido en el Título 6º de las Normas Subsidiarias de Moralarzal. Dichas protecciones regulan lo relativo a

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos
- Contaminación acústica y vibratoria
- Protección contra incendios
- Desarrollo de actividades diversas

### 5.6. Condiciones de aprovechamiento

La Modificación Puntual no sustancial Nº6 de las Normas Subsidiarias no limita el número máximo de edificios a construir en el Sector. Establece una edificabilidad máxima de 1.225 m<sup>2</sup>c en el mismo. Establece también los coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados, la superficie edificable máxima homogeneizada, y el aprovechamiento unitario del área de reparto en el que se incluye el Sector AR4 S2 "Las Canteras II".

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

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

El Área de Reparto 4, en la que se incluye el Sector, posee un aprovechamiento unitario de 0,321822, que se estableció en la Modificación Puntual nº 6 de las NNSS de Moralarzal. Por tanto, es compatible con las estrategias globales definidas en el Área de Reparto.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

### 5.7. Normas particulares de las zonas de ordenanza

A los efectos de aplicación de esta normativa particular, el ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada se divide en las siguientes zonas:

- Ordenanza ATR-Terciario
- Zona Verde (ZV-3).

Estas zonas vienen definidas gráficamente en el plano de zonificación correspondiente y reguladas a través de las presentes normas particulares.

#### 5.7.1. Zona Terciaria (ATR)

##### 5.7.1.1. Ámbito

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zona destinada a Zona Terciaria (ATR)

##### 5.7.1.2. Tipología

La tipología de la edificación será libre.

##### 5.7.1.3. Parcela mínima

No se admitirán parcelaciones o segregaciones que generen parcelas con superficie inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados con un frente mínimo de 15 metros a vía pública o espacio libre de uso y dominio público.

##### 5.7.1.4. Condiciones de diseño urbano

###### a) Retranqueos de la edificación

Se permite el adosamiento a las lindes de la parcela.

En caso de establecerse un retranqueo este será de un mínimo de tres (3,00) metros a la linde de la que se realiza la separación.

Se permite el adosamiento entre edificaciones.

###### b) Cerramientos

Los cerramientos de parcela no podrán tener una altura superior a tres metros (3,00 m), medidos desde la rasante del lindero.

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura. Los cerramientos deberán ser homogéneos estéticamente.

###### c) Cubiertas

La cubierta será inclinada, plana, mixta o libre.

##### 5.7.1.5. Condiciones de aprovechamiento

###### a) Alturas de la edificación

Con carácter general, será de **dos plantas** (baja y una) sin aprovechamiento bajocubierta.

La altura máxima de cualquier fachada medida desde la rasante del terreno desde la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior de la cornisa del alero de cubierta será de ocho (8,00) metros.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

La altura máxima de cumbrera medida desde la rasante natural del terreno será de 11 metros.

### b) Superficie máxima de ocupación de la parcela.

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela, delimitada por las alineaciones oficiales y expresada en metros cuadrados, por el coeficiente que se fija con carácter general en 0,75 (75%).

### c) Superficie máxima edificable.

La edificabilidad máxima sobre rasante en el cómputo de la zona será de **1.225 m2** construidos totales.

El proyecto de reparcelación que deberá tramitarse y aprobarse con posterioridad a esta ordenación detallada del Sector, asignará las edificabilidades lucrativas a cada una de las parcelas resultantes, sin poder superarla suma todas ellas, en ningún caso, la mencionada anteriormente.

### 5.7.1.6. Dotación de plazas de aparcamiento

Se habilitarán 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 edificables dentro de la propia parcela, al aire libre o en garajes cubiertos o subterráneos.

### 5.7.1.7. Condiciones de uso

- a) Uso característico
  - Terciario en sus tres categorías, de acuerdo con lo descrito en el artículo 4.9.2 de las NNUU vigentes.
- b) Usos compatibles sin limitaciones:
  - Espacios libres y zonas verdes y dotacional
- c) Usos compatibles con limitaciones:
  - Aparcamiento: sólo en planta baja, sótano y espacio libre privado
  - Almacenamiento: sólo en planta baja, hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso comercial.
- d) Usos prohibidos: los restantes no especificados.

## 5.7.2. Zona Verde y Espacios Libres (ZV)

### 5.7.2.1. Ámbito

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zona destinada a Zona Verde (ZV), tanto en su categoría de red general como de red local.

### 5.7.2.2. Condiciones

Las condiciones de esta zona se remiten a la Ordenanza Zona Verde y Espacios Libres (ZV) del planeamiento general de Moralarzal, incorporada al mismo mediante la aprobación definitiva de la Modificación Puntual no sustancial nº5 de las NNSS de Moralarzal. A excepción de la edificabilidad y tamaño de parcela, que estará a lo dispuesto en el siguiente punto.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

### 5.7.2.3. Categorías

- a. Red general de zonas verdes y espacios libres
- b. Red local de zonas verdes y espacios libres.

### 5.7.2.4. Condiciones de aprovechamiento

#### a) Tipología de la edificación

Libre

#### b) Tamaño de parcela

No se establece parcela mínima

#### c) Retranqueos

Cualquier edificación que se desarrolle guardará un retranqueo a los linderos de parcela de tres (3) metros.

#### d) Superficie máxima edificable. Ocupación máxima

En suelo de propiedad pública la superficie máxima será de 0,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, y con una ocupación

máxima de un 2%.

Las construcciones permitidas están vinculadas al propio uso de equipamientos de las zonas verdes, tales como quioscos de música, instalaciones temporales, instalaciones deportivas al aire libre y otras de carácter similar

#### e) Altura máxima

Todo elemento construido tendrá, excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a cuatro (4) metros del terreno, si es una construcción o instalación cerrada, y de doce (8) metros si es una instalación abierta en tres (3) de sus lados.

### 5.7.2.5. Condiciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación

- Uso característico: Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Usos compatibles:

Dotacional Deportivo y Recreativo-Sociocultural: sólo en espacio libre, sin superficie construida permanente y con un máximo del 40% de la superficie del uso característico.

Aparcamientos: sólo en espacio libre con un máximo del 10% de la superficie del uso característico.

- Usos prohibidos: los restantes no especificados.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

### 6. Planos de ordenación pormenorizada

#### Planos de Información

- PI.1.- Situación y emplazamiento.
- PI.2.- Topográfico, ortofoto y delimitación del Sector
- PI.3.- Estructura de la Propiedad. Catastro
- PI.4.- Planeamiento vigente.

#### Planos de Ordenación

- PO.1.- Zonificación.
- PO.2.- Redes Públicas
- PO.3.- Alineaciones.
- PO.4.- Red de Agua y Riego
- PO.5.- Red de Saneamiento. Pluviales y Residuales.
- PO.6.- Rede Eléctrica MT y BT.
- PO.7.- Red Alumbrado Público.
- PO.8.- Red de Gas.
- PO.9.- Rede de Telefonía
- PO.10.- Jardinería
- PO.11.- Plan de Etapas.

En Moralarzal, noviembre de 2021.



## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

# ANEXOS

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

### ANEXOS

#### **Anexo I. Nota Simple Registral**

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzaral

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



Información registral

Información Registral expedida por:

**FERNANDO QUINTANA DAIMIEL**

Registrador de la Propiedad de MORALZARZAL

HUERTA, 30  
28411 - MORALZARZAL MADRID  
Teléfono: 918427560  
Fax:  
Correo electrónico: moralzarzal@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**HILARIO RICO MATELLANO SA**  
con DNI/CIF: N.I.F.: A28602696

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H94MH65**  
(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionado con este documento)

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MORALZARZAL

#### DATOS DE LA FINCA

Municipio: MORALZARZAL

FINCA Nº: 9431

CRU: 28182000766349

Naturaleza de la Finca: RÚSTICA

**Parcela número dos, al sitio Cerca de La Nava, en término de Moralarzaral**, con una superficie de cuatro mil ochenta y nueve metros cuadrados, que linda: al Norte, parcela número uno de la misma segregación; al Sur y al Oeste, carretera M-615 a Mataipino y terrenos municipales; y al Este, camino de Los Linares.- Suelo calificado como no urbanizable común.-

Finca No Coordinada con Catastro

#### TITULARES

**HILARIO RICO MATELLANO S.A., C.I.F.: A28602696**, al Tomo 1427, Libro 210, Folio 217, Inscripción 1ª



C.S.V. : 22818299C1DFA3037ED54B2A9F2C32D64480C83A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 1

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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



### Información registral

( 100% ) en pleno dominio por segregación y extinción de proindiviso

La inscripción 1ª, de fecha 21 de abril de 2012, se ha practicado en virtud de escritura otorgada el día 7 de febrero de 2012 con el número 324 de orden de protocolo del notario de Colmenar Viejo Don Vicente Madero Jarabo

#### CARGAS DE LA FINCA

Por razón de la matriz 9065: AFECTA al pago del Impuesto correspondiente durante el plazo de 5 años, contados desde el día 14/07/2008, por el acto de la inscripción 1ª

Por razón de la matriz 9065: AFECTA al pago del Impuesto correspondiente durante el plazo de 5 años, contados desde el día 14/07/2008, por el acto de la inscripción 1ª

AFECTA al pago del Impuesto correspondiente durante el plazo de 5 años, contados desde el día 21/04/2012, por el acto de la inscripción 1ª

AFECTA al pago del Impuesto correspondiente durante el plazo de 5 años, contados desde el día 21/04/2012, por el acto de la inscripción 1ª

Moralzarzal, a 25 de octubre de 2021, antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación



C.S.V. : 22818299C1DFA3037ED54B2A9F2C32D64480C83A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 2

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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



### Información registral

se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es) <<mailto:dpo@corpme.es>>

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día VEINTICINCO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.



(\*) c.s.v. :22818299C1DFA3037ED54B2A9F2C32D644B0C83A 22818299CE237BF1282D47A6AD0CC46B535DF7EF

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. :22818299C1DFA3037ED54B2A9F2C32D644B0C83A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 3

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

# Anexo II. Abastecimiento de agua y viabilidad de suministro del Canal de Isabel II

## II.1. Conexión a la red de abastecimiento de agua potable

En la actualidad, el Ayuntamiento de Moralarzarzal tiene suscrito con el Canal de Isabel II un Convenio de Gestión Comercial, mediante el cual, y hasta que no se realicen las obras de adecuación de la red de distribución existente a la Normativa del Canal, el servicio de distribución sigue siendo de titularidad y gestión municipal.

El Ayuntamiento gestiona la conservación y mantenimiento de la red y realiza las prolongaciones de esta mientras que el Canal tiene encomendado únicamente la lectura, facturación y recaudación de los servicios de abastecimiento y saneamiento. Por tanto, será el Ayuntamiento quien deberá informar sobre los puntos idóneos para la conexión de la red de distribución del Sector "Las Canteras II" con la red existente.

En la actualidad el sector cuenta con suministro de agua potable desde las conducciones de Ø175 mm (calle Camino de Linares) o de Ø150 (antigua M-615), como se recoge en el Plano 08, Infraestructuras Existentes del Documento de Avance del Plan General de Moralarzarzal de fecha de 2011.

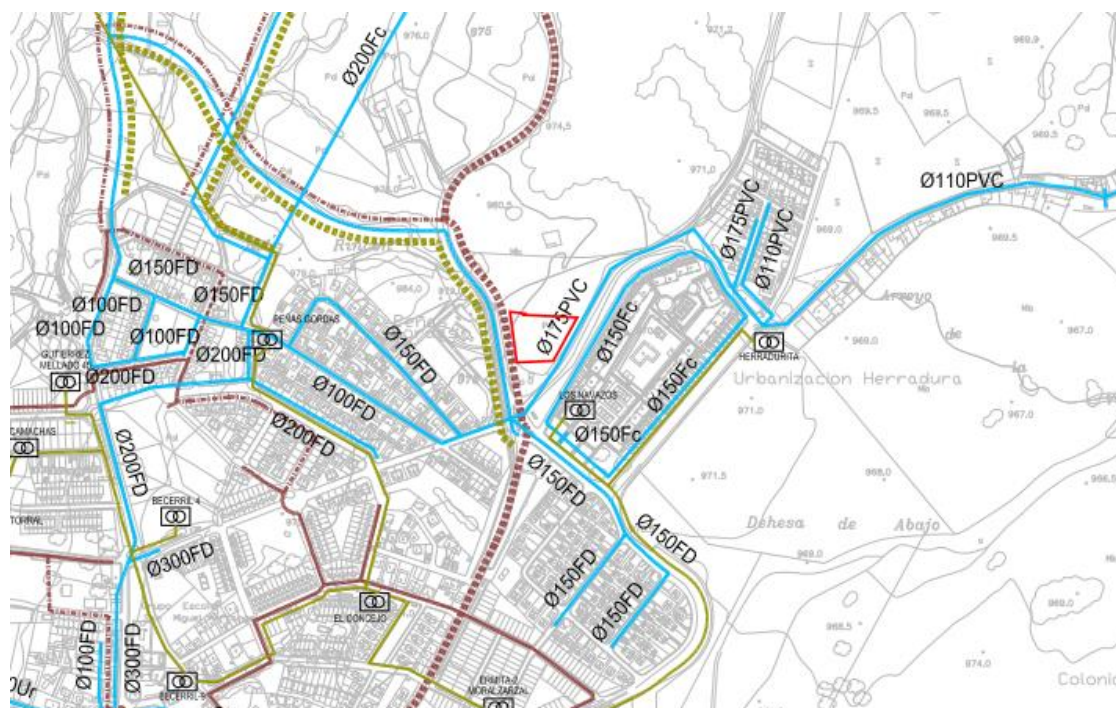


Imagen: Infraestructuras de abastecimiento de agua actuales  
Fuente: Documento de Avance de Plan general de 2011

De acuerdo con los antecedentes anteriormente descritos, el Ayuntamiento de Moralarzarzal, para iniciar la tramitación de la citada Modificación Puntual, requiere el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general existente en el municipio de la parcela objeto del presente documento.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

## II.2. Cálculo del Caudal de Consumo Requerido

El caudal de consumo requerido, para la finca objeto del presente documento, se calculará considerando las dotaciones, las demandas y los coeficientes punta de consumo, según las "Normas para el Abastecimiento de Agua" publicadas por el Canal de Isabel II.

### II.2.1. Demanda de agua potable

Se entiende por demanda al volumen de agua asignado a la población abastecida en una unidad de tiempo.

La demanda se calculará en función de todos los usos que se prevé que vayan a consumir agua en la zona a abastecer. Para su obtención, se tendrá en cuenta las dotaciones específicas para uso urbano residencial, uso terciario, dotacional e industrial y zonas verdes comunes y públicas.

#### a. Demanda zonal, $Dz_i$ :

Se denomina demanda zonal de una determinada área urbana de igual uso, al volumen diario de suministro que resulta de multiplicar la dotación específica correspondiente al uso del suelo de dicho sector por la edificabilidad o superficie de este prevista en el planeamiento urbano.

$$Dz_i = A_i \cdot d_i$$

donde:

- $Dz_i$  ⇒ demanda zonal de una determinada área urbana de igual uso "i" ( $m^3/día$ )
- $A_i$  ⇒ Área o edificabilidad según el uso "i" determinado ( $m^2$ )
- $d_i$  ⇒ dotación específica para el uso "i" ( $m^3/día/m^2$ )

#### b. Demanda total, $Dt$ :

Se considera demanda total de un área urbana, a la suma de las demandas zonales correspondientes a todos y cada uno de los usos del suelo en el área de suministro considerada.

$$Dt = \sum_i (A_i \cdot d_i)$$

donde:

- $Dt$  ⇒ demanda total de un área urbana ( $m^3/día$ )
- $A_i$  ⇒ Área o edificabilidad según el uso "i" determinado ( $m^2$ )
- $d_i$  ⇒ dotación específica para el uso "i" ( $m^3/día/m^2$ )

### II.2.2. Dotaciones de cálculo

Se denomina dotación al volumen de agua asignado a la unidad abastecida de población, vivienda o superficie urbana, en la unidad de tiempo.

Se consideran como dotaciones específicas de suministro para los distintos usos del suelo previstos en planeamiento las dotaciones que establece el Canal de Isabel II en la

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

publicación, "Normas para el Abastecimiento de Agua". Estas dotaciones han sido determinadas a partir de los valores máximos estacionales de consumo diario registrado en una muestra significativa de zonas de suministro en el sector de gestión del Canal de Isabel II.

Las dotaciones de cálculo a emplear para el caso que nos compete serán las que se indican a continuación:

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m <sup>2</sup> edificable y día)	Zonas verdes (l/m <sup>2</sup> y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m <sup>2</sup> edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m <sup>2</sup> edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

### II.2.3. Cálculo de caudales

Para el cálculo de la demanda de agua potable en la zona objeto del presente documento se seguirán los criterios que se indican a continuación.

#### a) Caudal medio, Q<sub>m</sub>:

Se denomina caudal medio de suministro al caudal medio instantáneo que corresponde a la demanda total.

$$Q_m = \frac{D_t}{86,4}$$

donde:

- Q<sub>m</sub> ⇒ caudal medio de suministro de agua potable (l/s)
- D<sub>t</sub> ⇒ demanda total de un área urbana (m<sup>3</sup>/día)

#### b) Caudal punta, Q<sub>p</sub>:

Se denomina caudal punta al caudal de cálculo que resulte de aplicar al caudal medio el coeficiente punta instantáneo.

El coeficiente punta instantáneo (C<sub>p</sub>) es una constante adimensional que adopta los siguientes valores:

- Aguas arriba del depósito regulador ⇒ C<sub>p</sub> = 1
- En impulsiones a depósito regulador ⇒ C<sub>p</sub> = 24/ (horas de bombeo)
- Aguas abajo del depósito regulador ⇒ C<sub>p</sub> = 1,4 + 2,8/(Q<sub>m</sub><sup>0,5</sup>) ≤ 3

Por tanto, la caudal punta se calculará con la siguiente expresión:



## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

$$Q_p = C_p \cdot Q_m$$

donde:

- $Q_p$  ⇒ caudal punta de suministro de agua potable (l/s)
- $C_p$  ⇒ coeficiente punta instantáneo (l/s)
- $Q_m$  ⇒ caudal medio de suministro de agua potable (l/s)

### II.2.4. Resultados de cálculo del caudal de suministro de agua potable

A continuación, se detallan, del ámbito objeto del presente documento, los usos, la superficie construida y edificable que cada uno ocupa y las dotaciones que el CYII asigna a cada uso, derivándose así, una demanda total, un caudal medio y una caudal punta de agua potable:

USOS DEL SUELO	SUPERFICIES			DOTACIÓN [l/m2/día]	CAUDAL [l / día]	DEMANDA [m³ / día]
	USO	SUPERFICIE (m2s)	Coef. Edificabilidad neta			
TERCIARIO COMERCIAL (ATR)	3.110 m²s	0,39 m²/m²	1.225,00 m²c	8,00 l/m2c/día	9.800 l/día	9,80 m³/día
ZONAS VERDES (ZV)	697 m²s	-	0,00 m²	1,50 l/m2/día	1.046 l/día	1,05 m³/día
<b>TOTAL</b>	<b>3.807 m²s</b>		<b>1.225,00 m²c</b>		<b>10.846 l/día</b>	<b>10,85 m³/día</b>

<b>CAUDAL TOTAL =</b>	<b>10,85 m³/día</b>
<b>CAUDAL MEDIO =</b>	<b>0,13 l/seg</b>
<b>CAUDAL PUNTA =</b>	<b>1,17 l/seg</b>

La demanda es de 0,13 l/s, como caudal punta, por lo que la red de fundición dúctil de Ø150 mm propuesta que discurre por la calle es suficiente para abastecer a las posibles acometidas previstas.

### II.3. Condiciones vinculantes

Se deberá realizar una conexión a la red de abastecimiento existente en la conducción de diámetro 150 mm de fundición dúctil (FD) que discurre por la antigua M-615.

El proyecto de la red de distribución de agua recogerá las conexiones exteriores anteriormente descritas, y deberá cumplir las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la División de Conformidades Técnicas de esta Entidad para su aprobación.

En cuanto al riego de zonas verdes, con fecha 25 de enero de 2006, el Ayuntamiento de Moralarzal y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de Cuenca Media de Arroyo Culebro, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Moralarzal.

En las zonas verdes de uso público del sector, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería deberán remitirse a al Canal de Isabel II para su aprobación.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

El promotor deberá contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del Sector, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, el 26 de octubre de 2005 el Ayuntamiento de Moralarzal y el Canal de Isabel II suscribieron una Adenda al Convenio de Gestión donde se definen las infraestructuras hidráulicas necesarias para los desarrollos urbanísticos de este municipio y se establecen los compromisos en cuanto a la ejecución de estas y se determina el coste total de dichas infraestructuras.

Por consiguiente, esta actuación urbanística deberá adherirse a dicha Adenda y cumplir con las obligaciones económicas que se deriven de la misma.

El Canal de Isabel II condicionará la Conformidad Técnica del Proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano de este ámbito al abono por parte del promotor ante el Canal de Isabel II, en la forma que esta Entidad determine, de la cantidad que se derive de la citada Adenda.

### **II.4. Viabilidad de suministro de agua otorgada por el Canal de Isabel II**

A incorporar cuando se obtenga.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

# Anexo III. Estudio de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos

## III.1. Introducción

La Comunidad de Madrid ha elaborado el PLATERCAM, Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, que se basa en la Ley 2/85 de Protección Civil del Estado y en la Norma Básica de Protección Civil RD 407/92.

El objetivo de dicho Plan es hacer frente a las emergencias generales que se pueden presentar en cada ámbito territorial; es un plan multirriesgo de carácter preventivo que se activa en caso de grave riesgo colectivo, catástrofe o calamidad pública.

Los niveles de emergencia definidos en el Plan tienen distintos niveles con un orden decreciente:

- Nivel 3.- Está presente el interés nacional.
- Nivel 2.- La emergencia sobrepasa el ámbito local.
- Nivel 1.- Necesita los medios de la Comunidad de Madrid.
- Nivel 0.- Capacidad de respuesta municipal con ayudas esporádicas de la Comunidad.

El Plan prevé la logística necesaria que permita la movilización de recursos humanos y materiales. En el caso de Moralarzal, no existe un Cuerpo de Voluntarios ni Grupo de Búsqueda y Salvamento con perros.

## III.2. Marco legal

Tanto la Ley 2/1985, como el Real Decreto 1378/1985, de 1 de Agosto, sobre Medidas Provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública, se establece la responsabilidad de todas y cada una de las administraciones en la organización de la Protección Civil, en las competencias, servicios y ámbito territorial que les corresponda, aplicando frente a riesgos las medidas correctoras de previsión, prevención, planificación y actuación.

Dicha Ley en su artículo 14, habla de las actuaciones preventivas que corresponden a los Municipios, como Administración Pública:

- La promoción y control de la autoprotección corporativa y ciudadana.
- Promover, organizar y mantener la formación del personal de los servicios relacionados con la protección Civil y en especial, de mandos y componentes de los servicios de prevención y extinción de incendios y salvamento.
- La realización de pruebas o simulacros de prevención de riesgos y calamidades públicas.
- Asignar la instalación, organización y mantenimiento de servicios de prevención y extinción de incendios y salvamento.
- La promoción y apoyo de la vinculación voluntaria y desinteresada de los ciudadanos a la Protección Civil, a través de organizaciones que se orientarán, principalmente a la prevención de situaciones de emergencia que puedan

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

afectarlos en el hogar familiar, edificios para uso residencial y privado, en la montaña, barrios y distritos urbanos, así como el control de dichas situaciones, con carácter previo a la actuación de los servicios de Protección Civil o en

- Asegurar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de riesgos, mediante el ejercicio de las correspondientes facultades de inspección y sanción en el ámbito de sus competencias.

### III.3. Plan de emergencia municipal

El Sector "Las Canteras II" deberá cumplir lo establecido en la Ley 2/1985, de Protección Civil y en el PLATERCAM, Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid. Teniendo en cuenta la situación geográfica y los usos previstos, se establecerán en los siguientes apartados los planes de actuaciones en función de su riesgo.

#### III.3.1. Plan de actuación en el caso de inundaciones

La zona de estudio se localiza al Norte del término municipal de Moralarzal, lindando con el término de Valdemoro.

En el Sector no discurre ningún curso de agua, por tanto, no se considera necesario el establecimiento de medidas preventivas específicas.

#### III.3.2. Plan de actuación ante inclemencias invernales

Los riesgos se refieren a los efectos de grandes nevadas y temperaturas extremadamente bajas. Los efectos pueden ser los siguientes:

- Aislamiento de poblaciones o núcleos de población.
- Personas desprotegidas con riesgo de congelación.
- Averías en la red de abastecimiento de agua y gas.
- Rotura de líneas eléctricas y telefónicas.
- Interrupción de comunicaciones por carretera, y ferrocarril.
- Aumento de la accidentabilidad.
- Aumento de contaminación atmosférica por el incremento del uso de combustibles para calefacción y aparición de fenómenos de inversión térmica.

De acuerdo con el mapa de riesgos siguiente, elaborado por Protección Civil, Moralarzal se localiza en una zona de riesgo moderado, lo que supone una media de entre 5 y 10 días de nieve al año.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

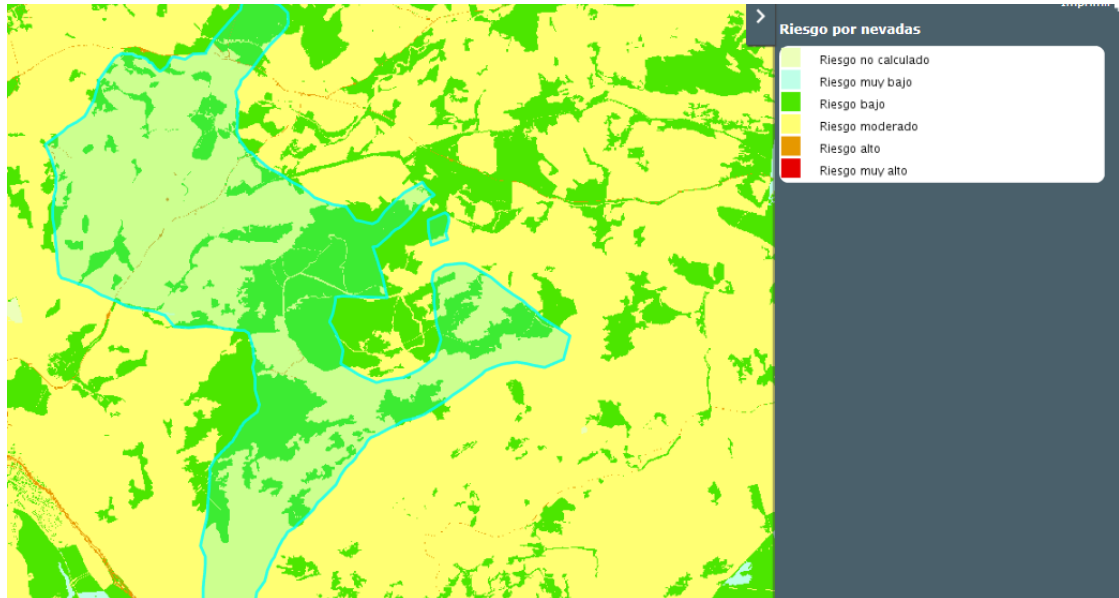


Imagen: Riesgo de nevadas. Mapas de Protección Civil de la Comunidad de Madrid. Fuente <https://idem.madrid.org/>

El Sector, que se encuentra a una altitud aproximada de 972 msnm, se localiza al noreste del municipio en colindancia con vías de acceso inmediato.

Teniendo en cuenta la situación del ámbito en el entorno de la Comunidad de Madrid y la ausencia de problemas de accesibilidad, no se considera necesaria la adopción de medidas especiales contra las inclemencias invernales, salvo asegurar la calefacción y los aislamientos térmicos.

### III.3.3. Plan de actuación en el caso de incendios forestales

El Plan de Protección Civil ante Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA), calificado como Plan Especial por la Norma Básica de Protección Civil (Real Decreto 407/1992, de 24 de abril), tiene como objetivo establecer los criterios de actuación para la prevención y extinción de los incendios forestales en la Comunidad de Madrid. Las épocas de aplicación son las siguientes:


- Peligro alto: Desde el 16 de junio hasta el 30 de septiembre.
- Peligro medio: Del 1 al 15 de junio y del 1 al 31 de octubre.
- Peligro bajo: Desde el 1 de noviembre al 31 de mayo.

Estas épocas pueden variar en función de la climatología.

Los recursos con los que dispone la Comunidad de Madrid para actuar en caso de incendio se exponen en las siguientes tablas:


## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

Protección Ciudadana	
Protección Ciudadana	1.069
Bomberos profesionales	729
Contratados	340
Vigilantes	105
Personal auxiliar	235
Bomberos auxiliares	74
Conductores	102
Emisoristas	30
Varios	29
Medio Natural	
30 cuadrillas-reten con un total de 270 personas	
Guardería forestal	
Técnicos forestales	
<b>MATERIALES</b>	
Protección Ciudadana	
Parque Móvil Bomberos Comunidad	230
Helicópteros	(Total) 6
Bombarderos	5
Coordinación	1
Unidad Móvil de Meteorología y Comunicaciones	1
Comunidad de Madrid 	
Medio Natural	
Autobombas forestales ligeras	30

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzarzal

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

Unidad Móvil Meteorología y de Comunicaciones	1
<b>Comunidad de Madrid</b> 	

**INSTALACIONES**

- Parques de Bomberos:
  - Fijos: 16
  - Estacionales: 17
- Bases brigadas Helitransportadas: 3
- Puestos de vigilancia: 42
  - De 24 horas: 7
  - De 10 horas: 35

**SUPERFICIE FORESTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**  
SUPERFICIE TOTAL COMUNIDAD DE MADRID: 802.790 Has.  
SUPERFICIE FORESTAL: 434.445 Has. (54,1%)  
Superficie forestal arbolada: 239.870 Has. (29,8%)  
Superficie forestal desarbolada: 194.575 Has. (24,2%)

**LEGISLACIÓN**

- Ley 14/1994, de 28 de diciembre, por la que se regulan los Servicios de Prevención y Extinción de Incendios y Salvamento de la Comunidad de Madrid.
- Ley 81/1968 de 5 de diciembre sobre incendios forestales.
- Decreto 3769/72 de 23 de diciembre. Reglamento de la Ley de Incendios Forestales.
- Decreto 49/93 de 20 de mayo. Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales.
- Ley 16/95 de 4 de mayo de la Comunidad de Madrid, forestal y de Protección de la Naturaleza.
- Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 2 de septiembre de 1999 por el que se aprueba la Lista Regional de Lugares de Importancia en la Comunidad de Madrid.

El Sector se encuentra inmerso en suelos urbanos, por lo que su vegetación es prácticamente nula, con algunos árboles. La situación de transformación de los suelos colindantes hace que la vegetación y pastizal que en su momento fueron los protagonistas de los suelos hayan quedado reducidos a los árboles de mediano porte mencionados, quedando el resto de los suelos en lo que podemos considerar como improductivos, a los efectos del estudio que nos ocupa.

## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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



Imagen: Sector "Las Canteras II" sobre ortofoto.

En el entorno existe presencia de vegetación arbórea y arbustiva es total, en el interior del sector tan solo permanece en algunos ejemplares arbóreos que se preservan incluyéndolos en las zonas verdes planteadas, tanto en las de carácter general como local. Además, al Sur limita con suelo clasificado ya de urbano con uso industrial.

Como se observa, se localiza en una zona que presenta un riesgo medio de ocurrencia de incendios. No obstante, debido al uso del sector se aplicarán las siguientes medidas preventivas:

- Limpieza periódica de la zona verde.

### III.3.4. Otras actuaciones

A continuación, se exponen otras medidas de actuación a nivel urbanístico que deberán tenerse en cuenta en el planeamiento:

- El diseño del viario y de las edificaciones deberá tener en cuenta las condiciones de accesibilidad y protección establecidas en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- La urbanización de las vías públicas, parques y demás espacios de uso público, deberán ser accesibles a todas las personas, incluidas las que tengan movilidad reducida.
- La urbanización deberá contemplar la accesibilidad de vehículos especiales a las edificaciones (ambulancias, bomberos, policía, etc.).
- Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de día y de noche.



## Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Moralarzal

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

- Los huecos horizontales en los edificios deberán estar protegidos mediante barandillas para evitar las caídas.
- Además de las normas contra incendios que se establecen en el Documento Básico, Seguridad en Caso de Incendio (DB-SI), del Código Técnico de la Edificación (CTE), se deberá instalar un aparato extintor en cada una de las plantas de edificio, además de garantizar la evacuación del edificio en caso de urgencia.
- En las naves se instalará la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, puertas de evacuación en caso de siniestro y cuantas señalizaciones sean necesarias para la orientación de las personas y facilitar la evacuación en caso de emergencia.