

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10**

**De las N.N.S.S. de Berzosa de Lozoya  
para ordenación de usos residenciales  
en suelos públicos.**

**Aprobación Inicial. Abril 2021.**



**Excmo. Ayuntamiento de Berzosa del Lozoya**

**Redactor:**

Jorge Palomero Ferrer, arquitecto col. COAM nº 14.028.

**ÍNDICE**

1.	ANTECEDENTES .....	2
2.	OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	3
3.	ALCANCE Y CONTENIDO.....	4
4.	TRAMITACIÓN.....	5
5.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....	6
6.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA .....	7
6.1.	Cambios en el Área Homogénea AH-02.....	13
6.2.	Cambios en el Área Homogénea AH-03.02.....	14
6.3.	Cálculo de la edificabilidad en el AH-02 Y 03.2 .....	15
6.4.	Cumplimiento del Artículo 67 de la Ley 9/2001 de Suelo de la CAM. ....	15
6.5.	Nuevas zonas verdes y espacios libres.....	16
6.6.	Justificación del cumplimiento del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. ....	17
6.7.	Número de viviendas.....	18
6.8.	Cuadro Resumen .....	19
6.9.	Ajustes en la delimitación de las Áreas Homogéneas AH-02 y AH-03.2.....	22
7.	CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA.....	23
8.	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL.....	26
8.1.	Cumplimiento del artículo 1.5.5 de las NN.SS. de Berzosa de Lozoya.....	27
9.2.	Cumplimiento de los Artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.....	29
9.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	30
10.	ESTUDIO DE IMPACTOS .....	33
10.1.	Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras.....	33
10.2.	Impacto sobre la infancia y la adolescencia.....	33
10.3.	Impacto por razón de género .....	33
10.4.	Impacto sobre la familia .....	33
10.5.	Impacto por razón de orientación sexual .....	34
	ANEXO: CERTIFICACIONES CATASTRALES .....	35
	PLANOS. DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN .....	39
	MEMORIA AMBIENTAL .....	41

## 1. ANTECEDENTES

El planeamiento vigente en el municipio de Berzosa de Lozoya son las Normas Subsidiarias (en adelante NNSS), aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 23 de julio de 1992, publicado en el BOCM de 14 de octubre de 1992. Desde entonces se han aprobado las siguientes Modificaciones Puntuales de las citadas Normas (en orden cronológico por fecha de aprobación):

- 1.- Corrección de errores. Leyenda Plano 2. 1995.
- 2.- (M.P. nº 2). Ámbito c/ El Villar. 1996
- 3.- (M.P. nº 3). Ámbito paraje de La Cerca. 1997.
- 4.- (M.P. nº 1). Ámbito c/ Las Majadillas. 1997.
- 5.- (M.P. nº 5). Dotaciones y talleres artesanales. 1999.
- 6.- (M.P. nº 4). Ámbito c/ Hontana y regulación de ordenanzas. 2000.
- 7.- (M.P. s/n). Unidad de Ejecución para "Vivienda joven". Zona P. Casona - c/ Viñas. 2006
- 8.- (M.P. s/n). Ampliación equip. municipales. Zona de la Cerca y los Hundidos. 2010.

Además, recientemente se han aprobado las siguientes Modificaciones Puntuales:

- Modificación Puntual nº 6 de las Normas Urbanísticas NNSS de Berzosa del Lozoya en el marco actual del municipio.  
(Aprobada por Orden 304/2016, de 29 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. B.O.C.M. nº 59, del 10 de marzo de 2016).

Esta Modificación Puntual tenía como objeto recoger las determinaciones que las diferentes Modificaciones Puntuales habían tenido sobre las Normas Urbanísticas, para obtener un documento coherente, operativo y funcional.

Además, se introdujeron una serie de modificaciones con el objetivo de facilitar la tarea diaria de los técnicos municipales, definiendo de forma más precisa algunos aspectos que durante el periodo en vigor de la Norma se revelaron como incompletos o incoherentes.

- Modificación Puntual nº 7 de las NNSS de Berzosa del Lozoya para la adaptación del Suelo Urbano al marco urbanístico actual.  
(Aprobada por Orden 305/2016, de 29 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. B.O.C.M. nº 59, del 10 de marzo de 2016).

Esta Modificación Puntual tenía también como objeto actualizar las NNSS, recogiendo tanto las ordenaciones propuestas en las diferentes Modificaciones Puntuales, como la adaptación a la realidad topográfica, así como otros temas menores. En la Modificación Puntual se generaron nuevos planos que sustituyeron los planos de calificación de las Normas Subsidiarias, evitando así las indeterminaciones e incoherencias de la situación precedente.

Así pues, gracias a la redacción de las Modificaciones Puntuales nº 6 y nº 7 el municipio cuenta con un cuerpo de Normas Subsidiarias actualizado y coherente en Suelo Urbano, a partir del cual trabajar y proponer nuevos elementos que respondan a las necesidades actuales del municipio.

Desde entonces, se han comenzado a tramitar dos Modificaciones Puntuales de menor calado, que aún no han sido aprobadas definitivamente y que se describen a continuación:

- Modificación Puntual nº 8 de las NNSS de Berzosa del Lozoya para el cambio de uso de la parcela del antiguo depósito de agua.

La Modificación Puntual nº 8 de las NNSS de Berzosa del Lozoya se aprueba inicialmente por Acuerdo del Pleno de 29/04/2019, y se publica en el B.O.C.M. nº 166 del 15 de julio de 2019.

Tiene como objeto el cambio de uso de la parcela del antiguo depósito de aguas. Tras su aprobación definitiva la parcela en la que se encontraba el antiguo depósito de aguas, de 753 m<sup>2</sup> de superficie, pasaría a la zona de Ordenanza de Nuevo desarrollo Grado 2, por lo que no tiene una afección significativa en las determinaciones de la presente Modificación Puntual, que debe ser formulada en base a las modificaciones de planeamiento aprobadas definitivamente y actualmente en vigor.

- Modificación Puntual nº 9 de las NNSS de Berzosa del Lozoya, para la regularización de las alienaciones del casco urbano.

La Modificación Puntual nº 9 de las NNSS de Berzosa del Lozoya se aprueba inicialmente por Acuerdo del Pleno de 27/02/2021, y se publica en el B.O.C.M. nº 76 del 31 de marzo de 2021.

Tiene como objeto regularizar y adecuar el trazado viario existente, por lo que a priori no supone ninguna afección a las determinaciones de la presente Modificación Puntual, que debe ser formulada en base a las modificaciones de planeamiento aprobadas definitivamente y actualmente en vigor.

## 2. OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La presente modificación se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Berzosa de Lozoya, con el objeto de obtener suelo residencial para la ejecución de viviendas de promoción pública. Para ello, se considera conveniente la utilización de los suelos en continuidad con los viales existentes en la zona Este del Suelo Urbano, en terrenos actualmente calificados como zona verde.

Actualmente las zonas verdes de esta área, debido al talud existente junta al vial de c/ Hundidos, se encuentran a una cota altimétrica que hace imposible su uso por parte de los ciudadanos de Berzosa.

Para la sustitución de estas zonas verdes, así como para la obtención de suelos que doten a los nuevos usos residenciales en la cantidad y proporción determinada por la legislación en vigor, se propone la clasificación como suelo urbano de suelos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable, que pasarán a calificarse como zonas verdes y espacios libres.

Estos suelos se encuentran atravesados por un camino rural, que asciende lentamente hasta una cota que haría practicable las áreas calificadas como zonas verdes, y que daría pie a la creación de una senda con cotas accesibles para la creación de un itinerario apto para todas las personas, que podrían acceder así desde los viales del casco urbano.

Los suelos que se pretenden destinar a nuevas zonas verdes urbanas no cuentan con protecciones ambientales específicas. Además, su posterior calificación como zona verde aseguraría la conservación de su estado actual. La posibilidad de crear una senda accesible permitirá acceder a estas zonas verdes y se podrá transmitir así el conocimiento de la flora y la fauna del entorno.

Se da la circunstancia de que tanto los suelos que se pretenden destinar a uso residencial, como los que se quieren destinar a zonas verdes, son de propiedad municipal. Por otra parte, la existencia de viales calificados que darían acceso a las nuevas parcelas residenciales minimizará los costes de la operación, aportando al municipio ingresos extras.

La procedencia de la presente modificación se fundamenta en el artículo 1.5.1 de las disposiciones generales de las NNSS de Berzosa de Lozoya, en el que se lee *“El Ayuntamiento puede acordar la Modificación Puntual de las Normas (...) cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales”*, como ocurre en el presente caso.

La base legal de la presente Modificación Puntual se establece a través del artículo 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido, la propuesta de modificación puntual se encuentra entre los supuestos que se indican en el artículo mencionado, no produciendo una disminución de las zonas verdes o espacios libres por debajo del estándar fijado, tal y como se justifica en el apartado correspondiente del presente documento.

### 3. ALCANCE Y CONTENIDO

En el artículo 1.5.5 de las NNSS de Berzosa de Lozoya, se establece que toda modificación se deberá producir en el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Del mismo modo se especifica que cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las NNSS así como la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar éstas.

Del mismo modo, el artículo 67 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su punto 1 que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan.

Según lo anterior, el presente documento recogerá la totalidad de las determinaciones propias del planeamiento general que quedan modificadas así como las repercusiones generales que se puedan ocasionar sobre las NNSS obteniendo un documento completo en sus determinaciones, en lo que se refiere a la presente modificación.

#### 4. TRAMITACIÓN

Tal y como se establece en el artículo 67 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la presente modificación puntual deberá seguir el mismo procedimiento para su aprobación que el establecido para la clase de Plan que modifica, siendo en este caso de planeamiento general.

Cabe mencionar que, aunque en el citado artículo 67, se establece el deber de que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deben observar el mismo procedimiento seguido para la misma clase de Plan, la presente modificación puntual queda excluida de la obligatoriedad de elaborar y aprobar su Avance, según lo dispuesto en el punto 2. del artículo 56 de la Ley 9/2001 que dice lo siguiente:

*“...será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan; en todos los demás casos el Avance de planeamiento será facultativo.”*

Dado que la presente modificación afecta a una superficie inferior al 10% de la superficie ordenada por las NNSS, que se corresponde con la totalidad del término municipal, el Avance de planeamiento es facultativo, no estando obligado a su formalización.

En el artículo 57 de la Ley 9/2001, se define el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones, y cuyos hitos se enumeran a continuación:

- Acuerdo de Aprobación Inicial por Pleno, mediante el cual se inicia el procedimiento. La Aprobación Inicial implica:
  - o El sometimiento del documento a información pública.
  - o Requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente.

A la vista de los resultados anteriores, el Pleno del Ayuntamiento resolverá la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Una vez superados estos trámites:

- o El Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento a la Consejería de Medio Ambiente, a fin de obtener su informe definitivo.
- Aprobación Provisional por Pleno, del documento que incluye las posibles modificaciones derivadas del informe definitivo de análisis ambiental.
- Remisión del expediente completo a la Consejería competente para, si procede, obtener su Aprobación Definitiva.

## 5. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la actuación incluye tanto suelo urbano como suelo clasificado como no urbanizable por las Normas Subsidiarias. Su delimitación se puede observar en el Plano de Información I-01.

Todos los terrenos del ámbito delimitado son suelos públicos, y corresponden a las siguientes referencias catastrales:

- 6462501VL5366S0001BP  
Corresponde al solar de c/ Hundidos nº 2
- 28021A005000710000HL  
Corresponde a la parcela 71 del polígono 5
- 28021A005000840000HJ  
Corresponde a la parcela 84 del polígono 5

Hay que observar que las parcelas catastrales no corresponden exactamente con la delimitación de suelo urbano actualmente en vigor. Se incluye como anexo la certificación catastral, donde se puede observar la titularidad municipal de los terrenos.

Asimismo, se incluye dentro del ámbito el tramo del Camino de Carratazar, actualmente calificado como viario, pero que no cuenta con la necesaria pavimentación y cuyas alineaciones es necesario regularizar en contacto con las nuevas parcelas residenciales.

A continuación se adjunta una tabla con las superficies afectadas por cambio de calificación y/o clasificación:

VIARIO	NUEVOS USOS RESIDENCIALES	SUPERFICIE ACTUALMENTE CLASIFICADA COMO SNUEP	TOTAL SUPERFICIE AFECTADA
m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup>
328,70	3.863,40	5.255,58	9.447,68

La superficie del municipio es de 14,3 km<sup>2</sup>, por lo que la superficie afectada por la presente Modificación Puntual, es mucho menor al 10% de la superficie municipal, lo que justifica la no aprobación de Avance, según lo recogido en el punto 2. del artículo 56 de la Ley 9/2001 que dice lo siguiente

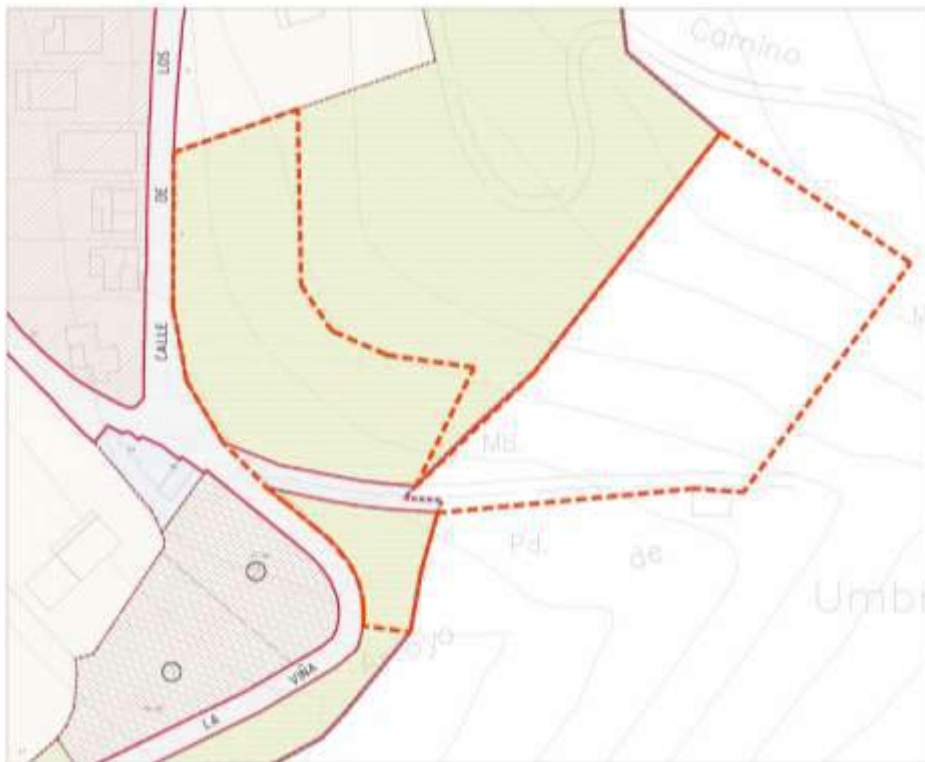
## 6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

- Suelos actualmente clasificados como urbanos.

El objeto principal de la presente Modificación Puntual es obtener suelo residencial para la ejecución de vivienda de promoción pública. Para ello, se considera conveniente la utilización de los suelos en continuidad con los viales existentes en la zona Este del Suelo Urbano, en terrenos actualmente calificados como zona verde.

Los terrenos que acogerían los nuevos usos residenciales se encuentran en continuidad con viales actualmente calificados como tal: (Calle Hundidos, Calle de la Viña y Camino de Carratazar)

Actualmente las zonas verdes de esta área, debido al talud existente junta al vial de c/ Hundidos y Camino de Carratazar, se encuentran a una cota altimétrica que hace imposible su uso por parte de los ciudadanos de Berzosa.



**Imagen nº 1.:** Delimitación del ámbito de la M.P. N° 10, en trazado rojo discontinuo, sobre un fragmento del plano de calificación vigente. (Ver Plano de Información I-01)

A continuación se muestran las fotografías de los terrenos urbanos delimitados dentro del ámbito, vistos desde la c/ Hundidos:



**Imágenes nº 2 a 4.:** *Vistas de los terrenos urbanos delimitados dentro del ámbito desde la c/ Hundidos.*

Por otra parte, la existencia de viales actualmente calificados para este uso, permitirían un fácil acceso a las nuevas parcelas residenciales y minimizará los costes de la operación.

La Calle Hundidos y la Calle de la Viña se hallan completamente urbanizadas. Sin embargo el Camino de Carratazar, a pesar de estar calificado como "Calle de Nuevos Desarrollos", y clasificado dentro del Suelo Urbano, aún no cuenta con todas las características necesarias de urbanización en su tramo urbano, estando pendiente de la ejecución de obras públicas ordinarias.

Debido a la imprecisión de límites entre el vial calificado y la zona verde, y a falta de algunas obras de urbanización y de la estabilización de taludes, es también objeto de la presente Modificación Puntual la regularización de la alineación de los viales y las futuras parcelas residenciales, para establecer un límite preciso entre usos.

En cuanto a los usos residenciales, se establecen dos zonas de ordenanza:

o Zonas de Ordenanza G3

Esta zona de ordenanza se establecería sobre la Calle Hundidos y el Camino de Carratazar, y permitiría establecer un conjunto de 10 parcelas residenciales en suelos públicos. La parcela mínima según la ordenanza es de 250 m<sup>2</sup>, superficie que superarán las parcelas previstas para poder asumir la orografía existente.

La tipología prevista es de viviendas pareadas, circunstancia que se admite en las actuales Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias para esta Zona de Ordenanza, y que se considera adecuada tipológicamente, pues el volumen resultante es equiparable al existente en la zona en las viviendas ejecutadas en las áreas colindantes desarrolladas en la Zona de Ordenanza G2.

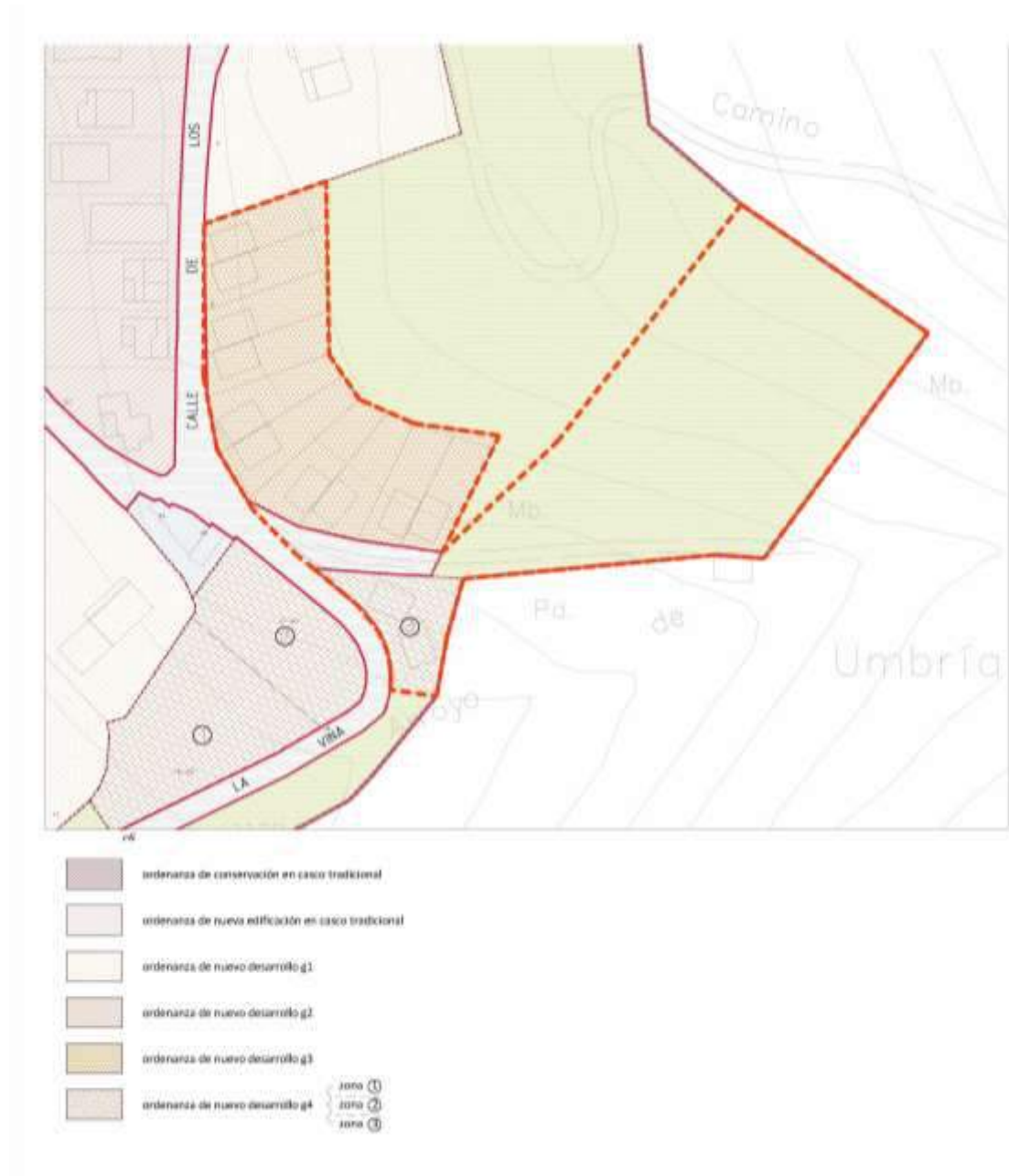
o Zona de Ordenanza G4

Esta zona de ordenanza se establecería sobre una única parcela situada entre la Calle de la Viña y el Camino de Carratazar. Sobre la parcela, cuya superficie mínima debe ser de 500 m<sup>2</sup>, se podrán establecer 4 viviendas, en tipología de vivienda multifamiliar agrupada.

Este uso se establece en continuidad con las parcelas que se encuentran al otro lado de c/ de la Viña, y que se encuentran en proceso de ejecución por lo que crearía una unidad tipológica para la zona.

En esta zona de ordenanza se prevé la ejecución de vivienda protegida, en una proporción superior a la normativa, como se verá más adelante.

Se ha grafiado la zona calificada con el número 3, para distinguirlo de las zonas nº 1 y 2 que, en esta zona de ordenanza, se establecían en la Modificación Puntual nº 7 (Unidad de Ejecución para "Vivienda joven". Zona P. Casona - c/ Viñas. 2006).



**Imagen nº 5.:** Calificación propuesta en la presente Modificación Puntual para los terrenos con usos residenciales, con indicación de las posibles parcelas resultantes.

- Suelos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable.

Para la sustitución de las zonas verdes a las que se califica con usos residenciales, así como para la obtención de suelos que doten a los nuevos usos residenciales en la cantidad y proporción determinada por la legislación en vigor, se propone la clasificación como Suelo Urbano de suelos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable, que pasarán a calificarse como zonas verdes y espacios libres.

Los suelos que se pretenden destinar a nuevas zonas verdes urbanas no cuentan con protecciones ambientales específicas. Además, su posterior calificación como zona verde aseguraría la conservación de los valores que puedan atesorar.

Uno de los actuales problemas de las zonas verdes y espacios libres de esta parte del Suelo Urbano, es su falta de accesibilidad para los ciudadanos.

Los suelos que se pretende clasificar como urbanos se encuentran atravesados por un camino rural (la continuación del Camino de Carratazar), que asciende lentamente hasta una cota que haría practicable las áreas calificadas como zonas verdes, y que daría pie a la creación de una senda con cotas accesibles para la creación de un itinerario apto para todas las personas, que podrían acceder así desde los viales del casco urbano, lo que actualmente es imposible.

La totalidad de los suelos que se pretende clasificar como urbanos se califican como zonas verdes y espacios libres, y se pretenden conservar así aquellos valores que para el paisaje pudieran atesorar. Además, la posibilidad de crear una senda accesible permitirá acceder a estas zonas verdes y se podrá transmitir el conocimiento de la flora y la fauna del entorno.

Como se puede observar en la Memoria Ambiental, el área delimitada no acoge ninguno de los espacios protegidos presentes en el municipio. En el ámbito de la actuación la vegetación dominante está formada por retama y jara y algunos pastizales, encontrándose mayoritariamente desarbolada debido al uso tradicional ganadero.



**Imagen nº 6.:** Propuesta de itinerario accesible (en línea discontinua roja) que permitiría el acceso hasta las áreas calificadas como zonas verdes y espacios libres, sin conexión actualmente con las cotas de acceso peatonal.

- Desarrollo de las determinaciones de la Modificación Puntual

El resultado de la presente Modificación Puntual será, por lo tanto, la obtención de dos parcelas residenciales, inscritas en las Zonas de Ordenanza G3 y G4. Las dos parcelas resultantes cuentan actualmente con todos los servicios urbanos necesarios para poder considerarse solares aptos para la edificación, al contar con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado. Si bien el Camino de Carratazar no cuenta con la adecuada pavimentación y encintado, éstas son obras pendientes por parte del Ayuntamiento, y que deben asumirse dentro de las obras ordinarias programables por la corporación municipal.

La parcela asignada a la Zona de Ordenanza G4, correspondiente a las viviendas protegidas, podrá desarrollarse directamente, sin necesidad de una parcelación posterior.

Para desarrollar la parcela asignada a la Zona de Ordenanza G3 se deberá redactar un Proyecto de Reparcelación, que asigne el límite de las 10 parcelas residenciales en las que se puede dividir la parcela inicial. Así, si la parcela calificada cuenta con una superficie de 3.303,42 m<sup>2</sup>, una de las 10 parcelas previstas cuente con una media de aproximadamente 330 m<sup>2</sup>.

A continuación se aporta una división en parcelas orientativa, que respeta la alineación mínima de 10 metros a vial público, exigida en la Zona de Ordenanza G3, y que sigue, en la división transversal de las parcelas, la línea de máxima pendiente del terreno.



**Imagen nº 7.:** Propuesta de división en parcelas unifamiliares. Las viviendas se resolverían en conjuntos pareados, con un volumen resultante similar a las existentes al otro lado de la Calle Hundidos.

### 6.1. Cambios en el Área Homogénea AH-02

En la presente Modificación Puntual se propone, para introducir los nuevos usos residenciales, el cambio de Zona de Ordenanza, en áreas incluidas en el Área Homogénea AH-2 y en el Área Homogénea AH-3.2

En cuanto al Área Homogénea 02, son objeto de esta modificación las siguientes manzanas:

- Manzana nº 7 (Según la numeración de la Imagen nº 8.):  
Se introducen usos residenciales en la manzana nº 7

Este cambio implica un aumento de edificabilidad, por lo que se deberá justificar adecuadamente que, en el Área Homogénea AH-2 a la que pertenecen, no se produce un detrimento de la proporción entre los usos lucrativos y las redes previstas, como se dispone en el Art 67 de la Ley de Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

A continuación se incluye una imagen del Área Homogénea AH-2, con la numeración de las manzanas (números 1 a 7) que se ha utilizado en los cuadros anexos.



**Imagen nº 8.:** Numeración de referencia de las manzanas del Área Homogénea AH-2

## 6.2. Cambios en el Área Homogénea AH-03.02

Del mismo modo que en el Área Homogénea AH-02, también en la presente Modificación Puntual se propone, para introducir los nuevos usos residenciales, el cambio de Zona de Ordenanza, en áreas incluidas en el Área Homogénea AH-03.2

En concreto, son objeto de esta modificación las siguientes manzanas:

- Manzana nº 4 (Según la numeración de la Imagen nº 9):  
Se introducen usos residenciales en la manzana nº 4

Esta cambio implica un aumento de edificabilidad, por lo que se deberá justificar adecuadamente que, en el Área Homogénea AH-2 a la que pertenecen, no se produce un detrimento de la proporción entre los usos lucrativos y las redes previstas, como se dispone en el Art 67 de la Ley de Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

A continuación se incluye una imagen del Área Homogénea AH-03.2, con la numeración de las manzanas (números 1 a 4) que se ha utilizado en los cuadros anexos.



**Imagen nº 9.:** Numeración de las manzanas del Área Homogénea AH-03.2

### 6.3. Cálculo de la edificabilidad en el AH-02 Y 03.2

- **AH-02**

La presente Modificación Puntual permite una edificabilidad en el Área Homogénea AH-02 de 13.505,77 m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad supone un incremento de 783,96 m<sup>2</sup> respecto a las determinaciones actuales para el área, en función de las cuales se pueden materializar 12.721,81 m<sup>2</sup> edificables (Ver Cuadro nº 1).

- **AH-03.2**

La presente Modificación Puntual permite una edificabilidad en el Área Homogénea AH-03.2 de 7.116,49 m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad supone un incremento de 929,25 m<sup>2</sup> respecto a las determinaciones actuales para el área, en función de las cuales se pueden materializar 6.187,24 m<sup>2</sup> edificables (Ver Cuadro nº 2).

### 6.4. Cumplimiento del Artículo 67 de la Ley 9/2001 de Suelo de la CAM.

En el Artículo 67 de la Ley 9/2001 de Suelo de la CAM se establece que *“toda alteración de la ordenación urbanística (...) que aumente la edificabilidad (...) deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción alcanzada entre unas y otras, (...) y en todo caso asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos”*

En la situación previa a la aplicación de las determinaciones de la presente Modificación Puntual, el Área Homogénea AH-02 contaba con una edificabilidad materializable de 12.721,81 m<sup>2</sup>, así como una dotación de redes 5.853,49 m<sup>2</sup>, lo que supone una ratio de 0,46 m<sup>2</sup> de redes por cada metro cuadrado edificable.

En la situación previa a la aplicación de las determinaciones de la presente Modificación Puntual, el Área Homogénea AH-03.1 contaba con una edificabilidad materializable de 6.187,24m<sup>2</sup>, así como una dotación de redes 6.839,29 m<sup>2</sup>, lo que supone una ratio de 1,11 m<sup>2</sup> de redes por cada metro cuadrado edificable.

El cálculo de las redes se puede observar en los Cuadro nº 1 y 2, pormenorizado por manzanas. Para este cálculo se han tenido en cuenta las redes locales de dotaciones.

- **AH 02**

Tras la aplicación de las determinaciones de la presente Modificación Puntual, el área cuenta con una edificabilidad de 13.505,77 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento de 783,96 m<sup>2</sup> respecto a las determinaciones actuales para el área.

Para mantener la proporción entre aprovechamiento urbanístico y las dotaciones que indica el Artículo 67, será necesario dotar este incremento de edificabilidad (783,96 m<sup>2</sup>), en función del ratio de dotación existente (0,46), por lo que se estima necesaria la cesión total de 360,71 m<sup>2</sup> de suelo.

Asimismo, será necesario sustituir la superficie correspondiente a la utilizada para nuevos usos residenciales, que asciende a 1.540,28 m<sup>2</sup>

En total, será necesario una superficie de dotaciones, que se destinarán a zonas verdes, de 1.900,99 m<sup>2</sup>

- **AH 03.2**

Tras la aplicación de las determinaciones de la presente Modificación Puntual, el área cuenta con una edificabilidad de 7.116,49 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento de 929,25 m<sup>2</sup> respecto a las determinaciones actuales para el área.

Para mantener la proporción entre aprovechamiento urbanístico y las dotaciones que indica el Artículo 67, será necesario dotar este incremento de edificabilidad (929,25 m<sup>2</sup>), en función del ratio de dotación existente (1,11), por lo que se estima necesaria la cesión total de 1.031,47 m<sup>2</sup> de suelo.

Asimismo, será necesario sustituir la superficie correspondiente a la utilizada para nuevos usos residenciales, que asciende a 2.323,12 m<sup>2</sup>

En total, será necesario una superficie de dotaciones, que se destinarán a zonas verdes, de 3.354,59 m<sup>2</sup>

## 6.5. Nuevas zonas verdes y espacios libres.

En resumen, las zonas verdes y espacios libres obtenidas mediante la reclasificación en la presente Modificación Puntual de los terrenos de dominio público, vendrán a compensar los siguientes conceptos:

- Sustitución de las zonas verdes calificadas como residenciales en las AH-02 y AH-03.2
  - AH-02  
1.540,28 m<sup>2</sup>
  - AH-03.2  
2.323,12 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión necesaria para mantener la proporción entre aprovechamiento urbanístico y las dotaciones que indica el Artículo 67, cuya superficie es mayor a los estándares de cesión establecidos por la Ley 9/2001, y que suponen las siguientes cantidades:
  - AH-02  
360,71 m<sup>2</sup>
  - AH-03.2  
1.031,47 m<sup>2</sup>

La suma de estas superficies, arroja un total de 5.255,58 m<sup>2</sup>, que corresponde con la superficie de terrenos calificados como zona verde y espacios libres por la presente Modificación Puntual.

## **6.6. Justificación del cumplimiento del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

La presente modificación puntal cumple lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. A continuación se transcribe el Apartado 1 del Artículo 7 de la Ley de Suelo estatal:

### **“Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias**

*1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*

*a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

*1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

*2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

*b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”*

En este sentido, la actuación propuesta en la presente modificación se identifica con una actuación de dotación, puesto que la mayor edificación resultante del proceso urbanístico deviene en un incremento de las dotaciones públicas del ámbito, para reajustar su proporción. Además, la actuación propuesta no requiere la reforma o renovación de la urbanización del ámbito afectado, sino únicamente reajustar su proporción con la mayor edificabilidad y con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística.

Por ello, se deberá cumplir lo establecido en el Artículo 18 de la citada Ley, que se transcribe a continuación:

### **Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias**

*(...)*

*2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:*

*a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación,*

*o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*

*b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*

Según lo establecido en el epígrafe a), del Apartado 2, se debería entregar al Ayuntamiento de Berzosa de Lozoya, el suelo libre de cargas correspondiente al porcentaje que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, en este caso, la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

A este respecto hay que tener en cuenta que la totalidad de la actuación se propone sobre suelos públicos, por lo que la entrega de suelo libre de cargas a la propia administración es reiterativo, al ser la administración pública tanto promotora como receptora de la iniciativa.

Del mismo modo, la entrega a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción es redundante, siendo receptor y promotor la misma entidad.

## 6.7. Número de viviendas

A continuación se calcula el número de viviendas que se pueden materializar tras la aprobación de la presente Modificación Puntual, en función de las zonas de ordenanza que se establecen:

### o Zonas de Ordenanza G3

Esta zona de ordenanza se establecería sobre la Calle Hundidos y el Camino de Carratazar, y permitiría establecer un conjunto de 10 parcelas residenciales en suelos públicos. La parcela mínima según la ordenanza es de 250 m<sup>2</sup>, superficie que superan las parcelas establecidas para poder asumir la orografía existente.

La calificación de un total de 3.303,42 m<sup>2</sup> en esta zona de ordenanza, implica que cada una de las 10 parcelas previstas cuente con una media de aproximadamente 330 m<sup>2</sup>.

### o Zona de Ordenanza G4

Esta zona de ordenanza se establecería sobre una única parcela situada entre la Calle de la Viña y el Camino de Carratazar. La superficie del área calificada asciende a 559,50 m<sup>2</sup>, ligeramente superior a la parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> establecida por las actuales NNSS para esta zona de ordenanza. Sobre esta parcela única se establecerían 4 viviendas, en tipología de vivienda multifamiliar agrupada.

En esta zona de ordenanza se prevé la ejecución de vivienda protegida, en una proporción superior a la normativa.

La promoción de la vivienda pública es una exigencia en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se establecen en el Artículo 202 los criterios básicos de utilización del suelo.

Para el caso que nos ocupa, suelo urbanizado que se somete a actuaciones de reforma o renovación urbana, se señala que debe establecerse el 10 % del suelo urbanizado.

En este caso, al establecer 4 de las 10 viviendas, que corresponden a una superficie de suelo de 559,50 m<sup>2</sup>, frente a los 3.863,40 m<sup>2</sup> de superficie de suelo residencial total (1.540,28 m<sup>2</sup> + 2.323,12 m<sup>2</sup> en AH-02 y AH-03.2 respectivamente), conlleva el establecimiento del 14,48 % del área a viviendas de protección pública.

- o Número de viviendas total

Así, por lo anteriormente expuesto, se podrán ejecutar un total de **14 viviendas**.

#### 6.8. Cuadro Resumen

A continuación se incluyen el cuadro resumen citado en los párrafos anteriores que aporta el cálculo de la edificabilidad actual según las NNSS y la propuesta por la presente Modificación Puntual, así como la comparación entre las redes existentes y la propuesta de ampliación.

MANZANAS DE LA AH-02	USOS	SUPERFICIE (m2)	EDIF. MATERIALIZABLE ACTUAL NNSS (MP nº 7)				MANZANAS DE LA AH-02	USOS (Modificación)	SUPERFICIE (m2)	EDIF. MATERIALIZABLE MP Nº 10				Aumento de la edifi.en la MP	
			ORDENANZA	COEF. EDIF	Sup. Neta	m2c				ORDENANZA	COEF. EDIF	Sup. Neta	m2c		
.01	Lucrativo ZV/EL	5.396,37	G3	0,40	5.396,37	2.158,55	.01	Lucrativo ZV/EL	5.396,37	G3	0,40	5.396,37	2.158,55	0,00	
.02	Lucrativo ZV/EL	700,15	G3	0,40	700,15	280,06	.02	Lucrativo ZV/EL	700,15	G3	0,40	700,15	280,06	0,00	
.03	Lucrativo ZV/EL	4.195,78 398,70	G3	0,40	4.195,78	1.678,31	.03	Lucrativo ZV/EL	4.195,78 398,70	G3	0,40	4.195,78	1.678,31	0,00	
.04	Lucrativo ZV/EL	2.600,31 1.461,40	G3	0,40	2.600,31	1.040,12	.04	Lucrativo ZV/EL	2.600,31 1.461,40	G3	0,40	2.600,31	1.040,12	0,00	
.05	Lucrativo	18.544,63	G1	0,20	18.544,63	3.708,93	.05	Lucrativo	18.544,63	G1	0,20	18.544,63	3.708,93	0,00	
	Lucrativo	2.411,48	G4	0,70	2.411,48	1.688,04		Lucrativo	2.411,48	G4	0,70	2.411,48	1.688,04	0,00	
	ZV/EL	341,54						ZV/EL	341,54						
.06	Lucrativo	2.295,72	G3	0,40	2.295,72	918,29	.06	Lucrativo	2.295,72	G3	0,40	2.295,72	918,29	0,00	
	Lucrativo ZV/EL	3.123,78	G2	0,40	3.123,78	1.249,51		Lucrativo ZV/EL	3.123,78	G2	0,40	3.123,78	1.249,51	0,00	
.07	Lucrativo						.07	Lucrativo	980,78	G3	0,40	980,78	392,31		
	ZV/EL	3.651,85						Lucrativo ZV/EL	559,50 2.111,57	G4	0,70	559,50	391,65		
TOTAL						12.721,81								13.505,77	783,96
RESUMEN DE REDES LOCALES AH-2			Superficie (m2)		Estándares (Ley 9/2001) (Edificabilidad Real)		AH-02	NUEVA SUP. LUCRATIVA	EDIF. ACTUAL	EDIF. PROPUESTA	AUMENTO EDIF.	RATIO DE DOTACION EXISTENTE	SUP. DE CESIÓN		
REDES	ZV/EL		m2s	m2s/100m2c	m2s/100m2c	m2s	m2	m2c	m2c	m2c		m2			
TOTAL			5.853,49	46,01	>15,00	1.908,27	1.540,28	12.721,81	13.505,77	783,96	0,46	360,71			

Cuadro nº 1: Edificabilidad en el Área Homogénea AH-02 según las normas vigentes y propuesta en la presente Modificación Puntual.

MANZANAS DE LA AH-03.2	USOS	SUPERFICIE (m2)	EDIF. MATERIALIZABLE ACTUAL NNSS (MP nº 7)				MANZANAS DE LA AH-03.2	USOS (Modificación)	SUPERFICIE (m2)	EDIF. MATERIALIZABLE MP Nº 10				Aumento de la edifi.en la MP
			ORDENANZA	COEF. EDIF	Sup. Neta	m2c				ORDENANZA	COEF. EDIF	Sup. Neta	m2c	
.01	Lucrativo	1.526,32	G2	0,40	1.526,32	610,53	.01	Lucrativo	1.526,32	G2	0,40	1.526,32	610,53	0,00
	ZV/EL													
.02	Lucrativo	2.192,62	G2	0,40	2.192,62	877,05	.02	Lucrativo	2.192,62	G2	0,40	2.192,62	877,05	0,00
	ZV/EL	751,29												
.03	Lucrativo	7.567,05	G2	0,40	7.567,05	3.026,82	.03	Lucrativo	7.567,05	G2	0,40	7.567,05	3.026,82	0,00
	ZV/EL	445,21												
.04	Lucrativo	2.779,12	G1	0,20	2.779,12	555,82	.04	Lucrativo	2.779,12	G1	0,20	2.779,12	555,82	0,00
	ZV/EL	5.642,79						Lucrativo	<b>2.323,12</b>					
.05	Lucrativo	3.513,33	G1	0,20	3.513,33	702,67	.05	Lucrativo	3.513,33	G1	0,20	3.513,33	702,67	0,00
	Lucrativo	1.035,89						Lucrativo	1.035,89					
	ZV/EL							ZV/EL						
	TOTAL					<b>6.187,24</b>							<b>7.116,49</b>	<b>929,25</b>
RESUMEN DE REDES LOCALES AH-3-2			Superficie (m2)		Estándares (Ley 9/2001) (Edificabilidad Real)		AH -03.2	NUEVA SUP. LUCRATIVA	EDIF. ACTUAL	EDIF. PROPUESTA	AUMENTO EDIF.	RATIO DE DOTACION EXISTENTE	SUP. DE CESIÓN	
			m2s	m2s/100m2c	m2s/100m2c	m2s	m2	m2c	m2c	m2c			m2	
REDES			ZV/EL	6.839,29	110,54	>15,00	928,09							
TOTAL				<b>6.839,29</b>	<b>110,54</b>	<b>30,00</b>	<b>1.856,17</b>	<b>2.323,12</b>	<b>6.187,24</b>	<b>7.116,49</b>	<b>929,25</b>	<b>1,11</b>	<b>1.027,18</b>	

Cuadro nº 2: Edificabilidad en el Área Homogénea AH-03.2 según las normas vigentes y propuesta en la presente Modificación Puntual.

Así pues, la superficie que se califica como nuevas zonas verdes, asciende a 5.255,58 m<sup>2</sup>, que corresponde a la suma de suelos de cesión y a suelos que sustituyen las superficies de zonas verdes calificadas para usos residenciales, según se recoge en el siguiente cuadro resumen, diferenciado entre las dos Áreas Homogéneas afectadas:

AH-02	NUEVA SUP. LUCRATIVA	EDIF. ACTUAL	EDIF. PROPUESTA	AUMENTO EDIF.	RATIO DE DOTACION EXISTENTE	SUP. DE CESIÓN	NUEVA SUP. + CESIÓN
	m2	m2c	m2c	m2c		m2	m2
	1.540,28	12.721,81	13.505,77	783,96	0,46	360,71	1.900,99
AH-03,2	NUEVA SUP. LUCRATIVA	EDIF. ACTUAL	EDIF. PROPUESTA	AUMENTO EDIF.	RATIO DE DOTACION EXISTENTE	SUP. DE CESIÓN	NUEVA SUP. + CESIÓN
	m2	m2c	m2c	m2c		m2	m2
	2.323,12	6.187,24	7.116,49	929,25	1,11	1.031,47	3.354,59

**Cuadro nº 3.:** Resumen de los cambios de edificabilidad y superficies de cesión resultantes en las Áreas Homogéneas AH-02 y AH-03.2

#### 6.9. Ajustes en la delimitación de las Áreas Homogéneas AH-02 y AH-03.2

Una vez cumplidas las determinaciones de la presente Modificación Puntual, las Áreas Homogéneas AH-02 y AH-03.2, mantendrán la proporción entre edificabilidad y redes previas, y pasarán a contar con las siguientes superficies de Redes:

RESUMEN DE REDES LOCALES AH-2 RESULTANTES TRAS APLICAR MP-10		Superficie (m2)		Estándares (Ley 9/2001) (Edificabilidad Real)	
		m2s	m2s/100m2c	m2s/100m2c	m2s
REDES	ZV/EL	7.754,48	46,01	>15,00	2.025,87
<b>TOTAL</b>		<b>7.754,48</b>	<b>46,01</b>	<b>30,00</b>	<b>4.051,73</b>

RESUMEN DE REDES LOCALES AH-03-2 RESULTANTES TRAS APLICAR MP-10		Superficie (m2)		Estándares (Ley 9/2001) (Edificabilidad Real)	
		m2s	m2s/100m2c	m2s/100m2c	m2s
REDES	ZV/EL	10.189,59	110,54	>15,00	1.067,47
<b>TOTAL</b>		<b>10.189,59</b>	<b>110,54</b>	<b>30,00</b>	<b>2.134,95</b>

**Cuadro nº 4.:** Resumen de los cambios de edificabilidad y superficies de cesión resultantes en las Áreas Homogéneas AH-02 y AH-03.2

En el plano 2.2 se observa la nueva delimitación propuesta para ambas Áreas Homogéneas, en la que se les han asignado las nuevas zonas verdes, y se ha ajustado su delimitación, manteniendo el cómputo total de superficies y redes expresadas en el Cuadro nº 4.

## 7. CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA

El objeto principal de la presente Modificación Puntual es obtener suelo residencial para la ejecución de vivienda pública. Los suelos sobre los que se actúa son de titularidad pública en su totalidad, y el resultante será, a su vez, la obtención de 14 viviendas de promoción pública, de las cuales 4 contarán con protección.

La promoción de la vivienda pública es una exigencia en la normativa actual. En el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se establecen en el Artículo 202 los criterios básicos de utilización del suelo, que se transcriben a continuación:

*Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.*

*1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:*

*(...)*

*b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*

*Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

*No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.*

*(...)*

En cuanto al porcentaje de vivienda de protección pública, en este caso es del 14,48 % los nuevos usos residenciales establecidos en suelo urbanizado, superando así la proporción exigida en la ley estatal, como se justificó anteriormente.

En cuanto a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, donde en el Artículo 176, se establece para los bienes integrantes del patrimonio público de suelo, la construcción de vivienda sujetas a protección pública, como posible destino de los mismos:

*Artículo 176. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

*Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines:*

*a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.*

*(...)*

*f) A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:*

*1.º Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.*

*(...)*

Así pues, los suelos ordenados con carácter residencial se destinarán tanto a viviendas con algún régimen de protección pública como a promover vivienda que permita incidir en el mercado inmobiliario, al preparar suelos destinados a usos residenciales que atraiga población y dinamice el mercado inmobiliario.

Otro objetivo de la presente Modificación Puntual es lograr la debida accesibilidad a las zonas verdes y espacios públicos del área, que actualmente se encuentran a una cota que los hace inaccesibles para la población.

Este objetivo también vendría refrendado por el citado Artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se puede leer en su punto 1 c):

*Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.*

*1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:*

*(...)*

*c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.*

También hay que citar, a pesar de no ser vinculantes, la confluencia de los objetivos de la presente Modificación Puntual con los algunos de los objetivos de la Agenda Urbana Española:

Así pues, la obtención de vivienda pública se alinearía con el *Objetivo Estratégico 8. Garantizar el acceso a la vivienda*: En la descripción de este objetivo, se indica como uno de los retos importantes de España en términos de vivienda la necesidad de “*Diversificar los programas de vivienda pública, y proveer una cantidad significativa de la sometida a algún régimen de protección pública (...)*”

Asimismo, el objeto de la modificación puntual se alinea con el Objetivo específico 8.1.: *Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.*

Esta meta es coincidente con los Objetivos y Metas de Desarrollo Sostenible de la ONU, en concreto con el punto *11.1 Acceso a la vivienda*

En cuanto a la accesibilidad a las zonas verdes y espacios públicos pretendida con la presente Modificación Puntual, se alinearía con el *Objetivo Estratégico 2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.*, y en concreto con el Objetivo específico: *2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad de los espacios públicos.*

Asimismo, esta meta es coincidente con los Objetivos y Metas de Desarrollo Sostenible de la ONU, en concreto con el punto *11.7 Acceso a zonas verdes y espacios urbanos seguros.*

## 8. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL

El presente documento da cumplimiento a las NN.SS. en lo que se refiere a Modificaciones Puntuales y a la legislación urbanística vigente que le es de aplicación, en particular la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, de ámbito estatal.

El ámbito de la modificación propuesta se encuentra parcialmente en terrenos clasificados por las NN.SS. de Berzosa de Lozoya como **Suelo Urbano**, a este respecto, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dice lo siguiente:

*“a) A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado.”*

Según esto, y dado que la presente modificación se redacta bajo el marco normativo de la Ley 9/2001, se deberá estar a lo dispuesto en dicha ley en lo relativo al suelo urbano, dado que son terrenos que cuentan con las condiciones establecidas en el artículo 14.2. para ser considerados como tales.

El ámbito de la modificación propuesta se encuentra también sobre **Suelo No Urbanizable**, en concreto, de la observación del Plano 1 de las NNSS se trata de S.N.U.P.P. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Paisajístico. A este respecto, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dice lo siguiente:

*“d) Al suelo un urbanizable especialmente protegido se le aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo no urbanizable de protección.”*

Según esto, y dado que la presente modificación se redacta bajo el marco normativo de la Ley 9/2001, se deberá estar a lo dispuesto en dicha ley en lo relativo al suelo no urbanizable de protección.

En las NN.SS., en el apartado 4.2.4, se puede leer, respecto a los Suelos Especialmente Protegidos por su interés paisajístico:

*“Se clasifican como tales:*

*Zonas de especies vegetales y suelos, que si por su valor productivo o natural no merecen estar contenidos en los apartados anteriores, forman parte intrínseca del paisaje contemplando o prolongando el área de ellas”.*

Como se puede observar en la Memoria Ambiental, el área delimitada no acoge ninguno de los espacios protegidos presentes en el municipio. En el ámbito de la actuación la vegetación dominante está formada por retama y jara y algunos pastizales, encontrándose mayoritariamente desarbolada debido al uso tradicional ganadero. Así pues, su único valor como paisaje que prolonga la contemplación de las otras áreas, se preservará al estar calificados como zonas verdes, no pudiendo acoger otros usos ni edificaciones en su interior, preservando así su capacidad visual y espacial respecto al paisaje circundante.

### **8.1. Cumplimiento del artículo 1.5.5 de las NN.SS. de Berzosa de Lozoya**

El artículo 1.5.5 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. relativo a las modificaciones puntuales, dice lo siguiente:

*“Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.*

...

*Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.”*

El artículo 1.5.3. de las NN.SS. establece los distintos supuestos en los que se considera que son objeto de revisión de las Normas por afectar a la estructura general del territorio o plantear modificaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurantes, y que son los siguientes:

*“A.- Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.*

*B.- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.*

*C.- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista para estas Normas.*

*D.- Variaciones en la clasificación del suelo que no responda a interés general municipal o comarcal.*

*E.- Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.*

*F.- Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Histórico y Ensanche Histórico que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.*

*G.- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales”*

La presente modificación puntual:

A.- No supone ningún cambio en la elección del modelo territorial ni estructura general previsto en las NN.SS.

En la Memoria de las Normas se describe el modelo territorial adoptado y los aspectos estructurantes. La modificación mantiene los criterios del modelo territorial adoptado, siendo respetuosa con las situaciones preexistentes.

B.- La modificación puntual que nos ocupa no surge de circunstancias exógenas, sino que tiene como único objeto obtener suelo residencial para la ejecución de vivienda de promoción pública.

C. y D.- La modificación puntual no está motivada por una necesidad de crecimiento debida al agotamiento de las Normas, ya que existen terrenos disponibles en el Suelo Urbano, si no únicamente a la obtención de suelos para ejecutar vivienda de promoción pública, respondiendo así a un interés general municipal, puesto que los terrenos disponibles se encuentran dentro del ámbito privado, no siendo posible ponerlos en el mercado.

E.- La modificación puntual plantea un aumento de edificabilidad, pero no una disminución de superficie destinada a espacios libres, como se justifica en el apartado correspondiente, y responde al interés general municipal, al ser una iniciativa totalmente pública.

F.- No supone cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Histórico y Ensanche Histórico que alteren su imagen y sí responden al interés general.

**Con todo lo anterior, y según el artículo 1.5.3. de las NN.SS. la alteración de las Normas propuesta no afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, por lo que según lo establecido en el artículo 1.5.5. se considera modificación puntual de las NN.SS.; habiéndose estudiado y justificado la incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas, en los párrafos anteriores.**

## 9.2. Cumplimiento de los Artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

El punto 2. del artículo 67 de la Ley 9/2001, establece lo siguiente:

*“2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzadas entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos...”*

La presente modificación supone un aumento de edificabilidad respecto a lo establecido por las NNSS. Este aumento de edificabilidad es compensado por la cesión de la superficie resultante de multiplicar la ratio de proporción entre edificabilidad y redes locales existentes, por el aumento de edificabilidad propuesto, como se ha visto en el apartado correspondiente.

**Así, aunque la presente modificación supone aumento de edificabilidad respecto al planeamiento vigente, se han contemplado las medidas compensatorias correspondientes para mantener la calidad y cantidad de las dotaciones previstas, sin incrementar la edificabilidad en detrimento de la proporción alcanzada.**

Por otro lado, el artículo 69 de la Ley 9/2001 relativo a la Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística, establece lo siguiente:

*“1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.*

*2. Los planes de ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría de suelo. No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36.*

La presente modificación no se encuentra incluida en los casos determinados en el artículo 68 de la Ley 9/2001, tal y como se ha justificado anteriormente.

En cuanto a las limitaciones previstas en el punto 2. del artículo mencionado, la modificación afecta a cambio de clasificación de suelo y de categoría, lo cual es viable según este artículo. Por otro lado, no se ha producido una disminución de zonas verdes, como se ha justificado adecuadamente en el apartado correspondiente.

**Es por ello, que la presente modificación no supone disminución alguna de la superficie destinada a espacios libres o zonas verdes.**

## 9. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el Artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre los documentos necesarios para la tramitación de la Modificación Puntual, será necesario:

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

Asimismo, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana, se establece la necesidad de redactar un Informe de Sostenibilidad Económica (art. 22.5 y art. 24.1.), en el que se pondere el impacto en la Hacienda Pública del Ayuntamiento, afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Se transcribe, parcialmente, el Artículo 22:

*(...)4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

El presente Informe viene a cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por el que se establece la obligatoriedad de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, así como lo establecido en el Artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, respecto al estudio de viabilidad en el que se justifica la viabilidad en función de las capacidades y posibilidades económicas y financieras.

La presente modificación se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Berzosa de Lozoya, con el objeto de obtener suelo residencial para la ejecución de vivienda de promoción pública. Para ello, se considera conveniente la utilización de los suelos en continuidad con los viales existentes en la zona Este del Suelo Urbano, en terrenos actualmente calificados como zona verde.

Actualmente las zonas verdes de esta área, debido al talud existente junta al vial de c/ Hundidos, se encuentran a una cota altimétrica que hace imposible su uso por parte de los ciudadanos de Berzosa.

Para la sustitución de estas zonas verdes, así como para la obtención de suelos que doten a los nuevos usos residenciales en la cantidad y proporción determinada por la legislación en vigor, se propone la clasificación como suelo urbano de suelos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable, que pasarán a calificarse como zonas verdes y espacios libres.

Estos suelos se encuentran atravesados por un camino rural, que asciende lentamente hasta una cota que haría practicable las áreas calificadas como zonas verdes, y que daría pie a la creación de una senda accesible, que creara un itinerario apto para todas las personas, que podrían acceder así desde los viales del casco urbano.

Se da la circunstancia de que tanto los suelos que se pretenden destinar a uso residencial, como los que se quieren destinar a zonas verdes, son de propiedad municipal. Por otra parte, la existencia de viales calificados que darían acceso a las nuevas parcelas residenciales minimizará los costes de la operación, aportando al municipio ingresos extras.

Si bien es cierto que el arranque del Camino de Carratazar, actualmente calificado como vial, bajo la denominación "calle de nuevos desarrollos", carece aún de pavimentación, era, de forma previa a la redacción de esta M.P., una tarea pendiente la ejecución de obras públicas ordinarias en esta superficie.

Así pues, las nuevas parcelas residenciales y, por tanto, las viviendas que acogen, se encontrarían ya en solares con todos los servicios urbanos disponibles, al encontrarse en contacto con un vial público calificado como tal.

Por lo tanto, los costes de la operación urbanística son nulos para el Ayuntamiento, que únicamente debe completar los gastos de promoción de las viviendas, como son el proyecto de parcelación y de ejecución de las mismas, cuyos requerimientos económicos no son juzgados en el presente informe, al estar actuando en calidad de promotor.

Volviendo a los términos de la Ley, cabe decir que en cuanto "*al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes*", las determinaciones de esta Modificación Puntual no prevén la necesidad de puesta en marcha de ningún nuevo servicio o infraestructura nueva, sino que consiste en la continuidad de servicios e infraestructuras existentes, por lo que la afección en la Hacienda Pública municipal de la consecución del Plan es nula respecto al planeamiento vigente.

En consecuencia, desde el punto de vista económico la presente Modificación Puntual resulta viable, en cuanto a la incidencia nula que supone para las Haciendas Públicas.

### **Cuantificación de la inversión municipal.**

La ejecución de las determinaciones de la presente Modificación Puntual no implica ninguna inversión por parte del municipio.

Será necesaria únicamente la ejecución de obras públicas ordinarias que estaban pendientes en el ámbito delimitado, obligación previa del Ayuntamiento e independiente de las determinaciones contenidas en la presente Modificación Puntual.

### **Obtención del aprovechamiento urbanístico.**

El Ayuntamiento, en función de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana, debería recibir el suelo libre de cargas correspondiente al porcentaje que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, del incremento de edificabilidad, que se podrá sustituir por la entrega del valor en metálico.

Se da la circunstancia de que tanto los suelos que se pretenden destinar a uso residencial, como los que se quieren destinar a zonas verdes, son de propiedad municipal, por lo que tanto promotor como beneficiario del aprovechamiento urbanístico son coincidentes.

### **Situación tras la ejecución de las determinaciones de la Modificación Puntual.**

Según la justificación realizada en la presente Modificación Puntual, se prevé un aumento de viviendas en número de 14, con el consiguiente aumento de población, como resultado de las determinaciones de esta Modificación.

Por ello, se prevé un ligero aumento de ingresos y gastos en la Hacienda Pública Municipal en función de la expectativa de impuestos y de gastos derivados de un pequeño aumento poblacional, en un bajo porcentaje que no tendrá incidencia en los presupuestos municipales.

### **Conclusión**

La conclusión final sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual es favorable, ya no existe previsión de ingresos ni de gastos con entidad suficiente para ser considerados derivados de las determinaciones de la Modificación Puntual.

Las principales conclusiones que se desprenden son las siguientes:

- La propuesta no implica gastos de urbanización para el municipio, más allá de la finalización de la urbanización actualmente pendiente en parte de un vial, obligación previa a las determinaciones de la presente Modificación Puntual.
- Se prevé el aumento de 14 viviendas y el incremento de población correspondiente, que implicará un aumento de expectativa de impuestos y de gastos derivados, pero con un porcentaje bajo porcentaje que no tendrá incidencia en los presupuestos municipales.
- El balance de ingresos y gastos es tendente a 0.

Por tanto, se concluye que la sostenibilidad y viabilidad económica del plan es “positiva, realista, sostenible y socialmente cohesionada”, bajo las hipótesis consideradas en este documento.

## 10. ESTUDIO DE IMPACTOS

### 10.1. Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras

La presente Modificación Puntual que tiene como objeto la ordenación de usos residenciales en suelos públicos, no causa discriminación alguna por razón de las materias expresadas en el presente apartado. Los proyectos que se ejecuten en el futuro en base a la presente Modificación deberán cumplir, como no podría ser de otra manera, la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el Real Decreto Legislativo 1/2013, de derechos de las Personas con discapacidad y de su inclusión Social, que en todo momento se ha tenido en cuenta durante la elaboración del presente documento.

### 10.2. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

La presente Modificación, por su contenido, no tiene impacto negativo alguno en la infancia y en la adolescencia, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, que en todo momento se ha tenido en cuenta.

### 10.3. Impacto por razón de género

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para evaluar el impacto de género de las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, siguiendo orientaciones de labor normativa del Gobierno, obliga a analizar las consecuencias que previsiblemente se seguirían, para los hombres y para las mujeres, antes de adoptar una iniciativa legislativa o una medida reglamentaria. Así, el artículo 21.2 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la Igualdad de Hombres y Mujeres, indica que las Normas y Resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género. La presente modificación afecta por igual a hombres y mujeres y no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación.

### 10.4. Impacto sobre la familia

La presente Modificación carece de impacto negativo alguno en la familia, y ha tenido en cuenta y cumple por lo tanto con la Ley 26/2015, de 28 de julio, que modificó la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias Numerosas.

### 10.5. Impacto por razón de orientación sexual

La Ley 4/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporarán la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

La presente Modificación ha tenido en cuenta esta legislación y carece de impacto negativo alguno en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género.

# 1 ANEXO: CERTIFICACIONES CATASTRALES

- Parcela catastral nº 6462501VL5366S0001BP
  - Corresponde al solar de c/ Hundidos nº 2

- Parcela catastral nº 28021A005000710000HL
  - Corresponde a la parcela 71 del polígono 5



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2419044

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



**Registro de la Propiedad de Torrelaguna**  
C/ Santa Barbara nº4 bj.  
28180 Torrelaguna - Madrid  
Telf. 91 843 00 32 - Fax. 91 843 14 58

**Solicitante:** AYUNTAMIENTO DE BERZOSA DE LOZOYA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

FINCA DE BERZOSA DEL LOZOYA Nº: 966  
Código Registral Único: 2803400007673

### DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA.- EN EL PARAJE LA VIÑA O MAJADILLAS, LE CORRESPONDE LA PARCELA 71 DEL POLIGONO 5. DE LA FINCA DE ESTE NUMERO SE SEGREGAN 14 PARCELAS O SOLARES. COMO CONSECUENCIA DE DICHA SEGREGACION ESTA FINCA MATRIZ QUEDA CON UN RESTO DE SUPERFICIE DE 30909 METROS CUADRADOS, DESTINADOS A: **Parcela número 15.-** Espacio público en la calle Balcón con una superficie de 390 metros cuadrados, linda: entrando, calle Balcón; derecha, parcela segregada en calle Balcón, 12; izquierda, parcela segregada en calle Balcón 14; y fondo, calle Hundidos. **Parcela número 16.-** Espacio público libres en ladera en la calle Hundidos con una superficie de 6500 metros cuadrados, linda: entrando, calle Hundidos; derecha, resto de parcela segregada rústica; izquierda, parcela de Andrea Moreau Revert; fondo, vía pública. **Parcela número 17.-** Espacio viario público en la calle Hundidos con una superficie de 725 metros cuadrados, linda: entrando, calle Hundidos; derecha, parcela número dieciseis, espacios públicos ladera; izquierda, parcelas números 1, 2, 3 y 4; y fondo, vía pública, continuación calle Hundidos.. **Parcela número 18.-** Espacio viario público en la calle Balcón con una superficie de 1520 metros cuadrados, linda: entrando, calle Balcón; derecha, parcelas del 1 al 15; izquierda, parcela número 19; y fondo, resto de parcela con el número veinte. **Parcela número 20.-** Rústica, resto norte en calle Balcón con una superficie de 5300 metros cuadrados, linda: entrando, calle Balcón; derecha, calle Depósito; izquierda, parcelas de Aurelio Frutos Rodríguez y Marcelino Blas García; y fondo, calleja pública. y **Parcela número 21.-** rústica, resto sur en paraje la Tejera con una superficie de 16474 metros cuadrados, linda: entrando, calle La Viña; derecha, Camino de Carratazar; izquierda, finca municipal parcela 16; y fondo, camino Collado de la Fuente.

**Ref.Catastral:** NO CONSTA

### TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE BERZOSA DE LOZOYA		1002	7	145	1
PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.					
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Certificación administrativa, autorizada por el AYUNTAMIENTO DE BERZOSA DE LOZOYA en BERZOSA, el día 13/10/97					

### ESTADO COORDINACION CON CATASTRO

**FINCA:** No coordinado

**CARGAS**

---

NO hay cargas registradas

---

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TRES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

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 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



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2419043

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



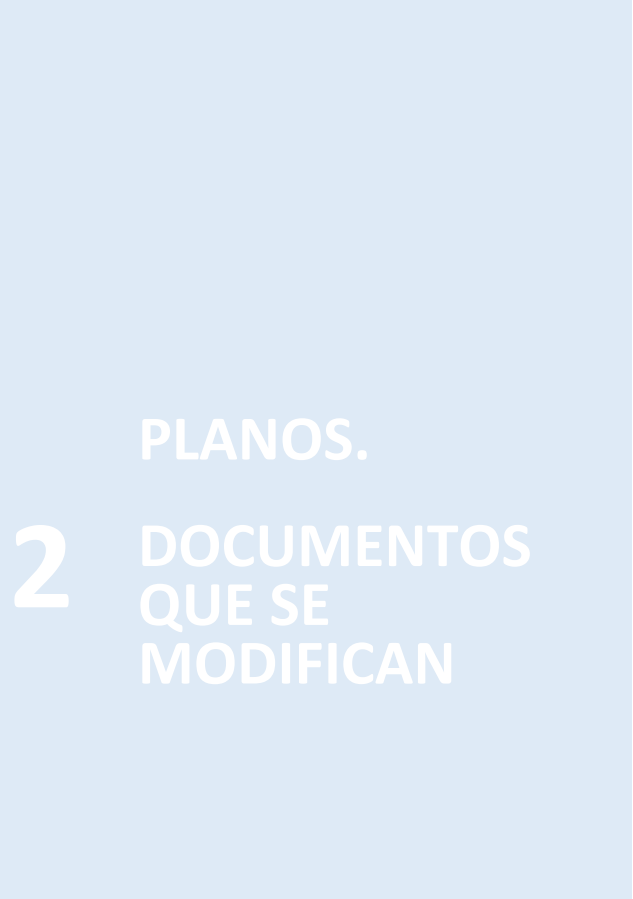
datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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@corpmc.es](mailto:dpo@corpmc.es)

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.



- Parcela catastral nº 28021A005000840000HJ
  - Corresponde a la parcela 84 del polígono 5



**2** PLANOS.  
DOCUMENTOS  
QUE SE  
MODIFICAN

- Los Planos de la presente Modificación Puntual son los siguientes, y son adjuntados a continuación:

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I01- Delimitación del ámbito de la Modificación Puntual sobre el Plano de Calificación vigente.

#### PLANOS DE ORDENACIÓN

- 2.1 Calificación y Zonas de Ordenanza
- 2.2 Redes y Áreas Homogéneas.
- 2.3 Alineaciones

- El presente documento modifica los siguientes planos de la Modificación Puntual nº 7 de las NN.SS. de Berzosa de Lozoya, actualmente en vigor:

- 2.1 Calificación y Zonas de Ordenanza

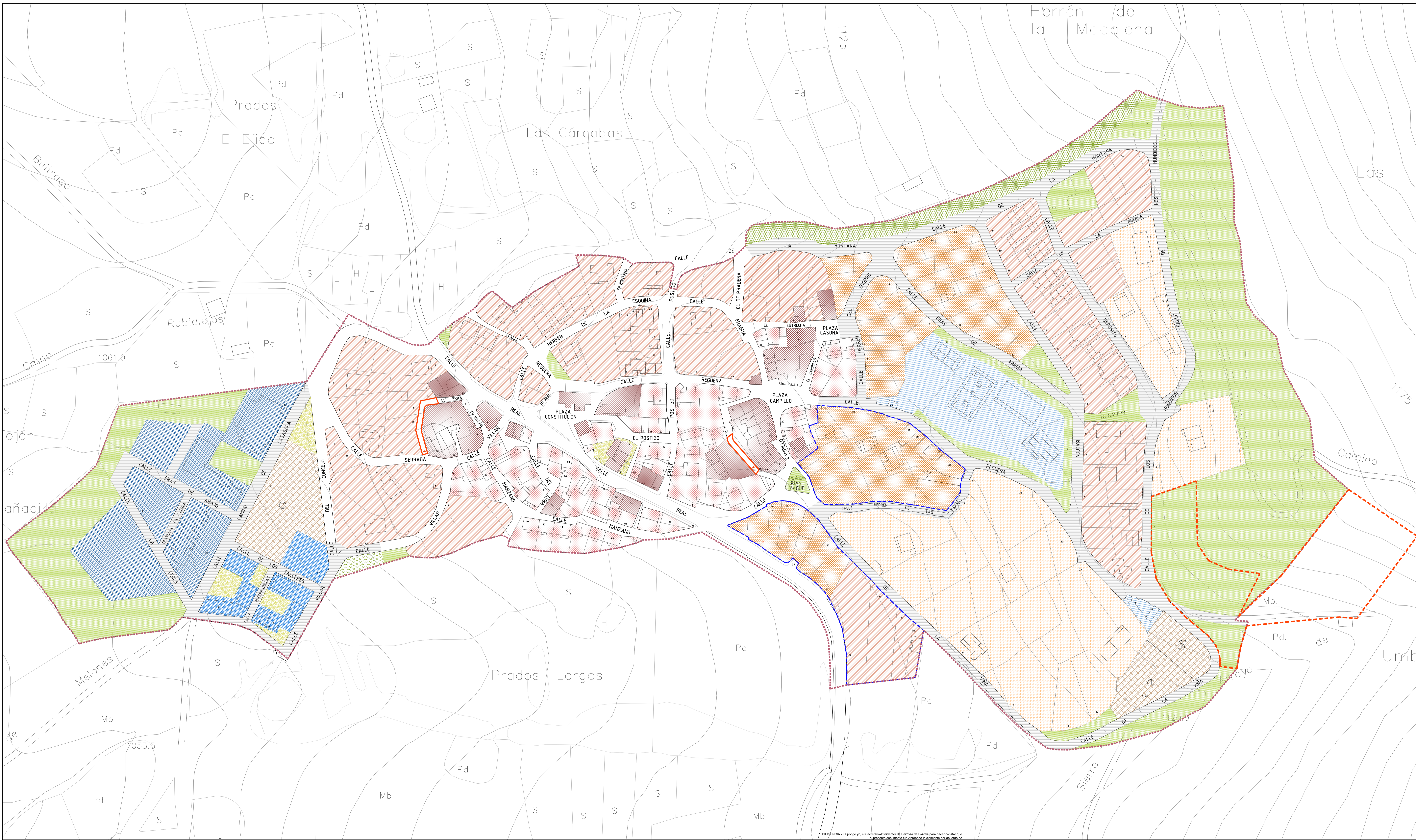
Se sustituye el plano correspondiente a calificación y zonas de ordenanza de la M.P. nº 7, actualmente en vigor, para incluir las nuevas determinaciones de la presente Modificación Puntual.

- 2.2 Redes y Áreas Homogéneas.

Se sustituye el plano correspondiente a redes y áreas homogéneas de la M.P. nº 7, actualmente en vigor, para incluir las nuevas determinaciones de la presente Modificación Puntual.

- 2.3 Alineaciones

Se sustituye el plano correspondiente a las alineaciones entre espacio público y privado y las que dividen las distintas zonas de ordenanza de la M.P. nº 7, actualmente en vigor, para incluir las nuevas determinaciones de la presente Modificación Puntual.



- ordenanza de conservación en casco tradicional
  - ordenanza de nueva edificación en casco tradicional
  - ordenanza de nuevo desarrollo g1
  - ordenanza de nuevo desarrollo g2
  - ordenanza de nuevo desarrollo g3
  - ordenanza de nuevo desarrollo g4 { zona ①  
zona ②
  - espacios libres anejos a edificación
  - espacios libres en ladera
  - miradores
  - espacios libres de protección de cauces
  - calles de nuevos desarrollos
  - viario principal y plaza
  - dotaciones
  - dotacional (todas las categorías)  
talleres artesanales
  - dotacional categoría 2ª  
hotelero categoría 2ª
  - obras ordinarias de urbanización
- Delimitación del ámbito de la Modificación Puntual nº 10 de las NN.SS. de Berzosa de Lozoya

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 10 DE LAS N.N.S.S. DE  
**BERZOSA DE LOZOYA**  
 PARA LA ORDENACIÓN DE USOS RESIDENCIALES  
 EN SUELOS PÚBLICOS

APROBACIÓN INICIAL

**I-01** PLANO DE INFORMACIÓN  
 Delimitación del ámbito sobre  
 Plano de Calificación vigente

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
 BERZOSA DE LOZOYA

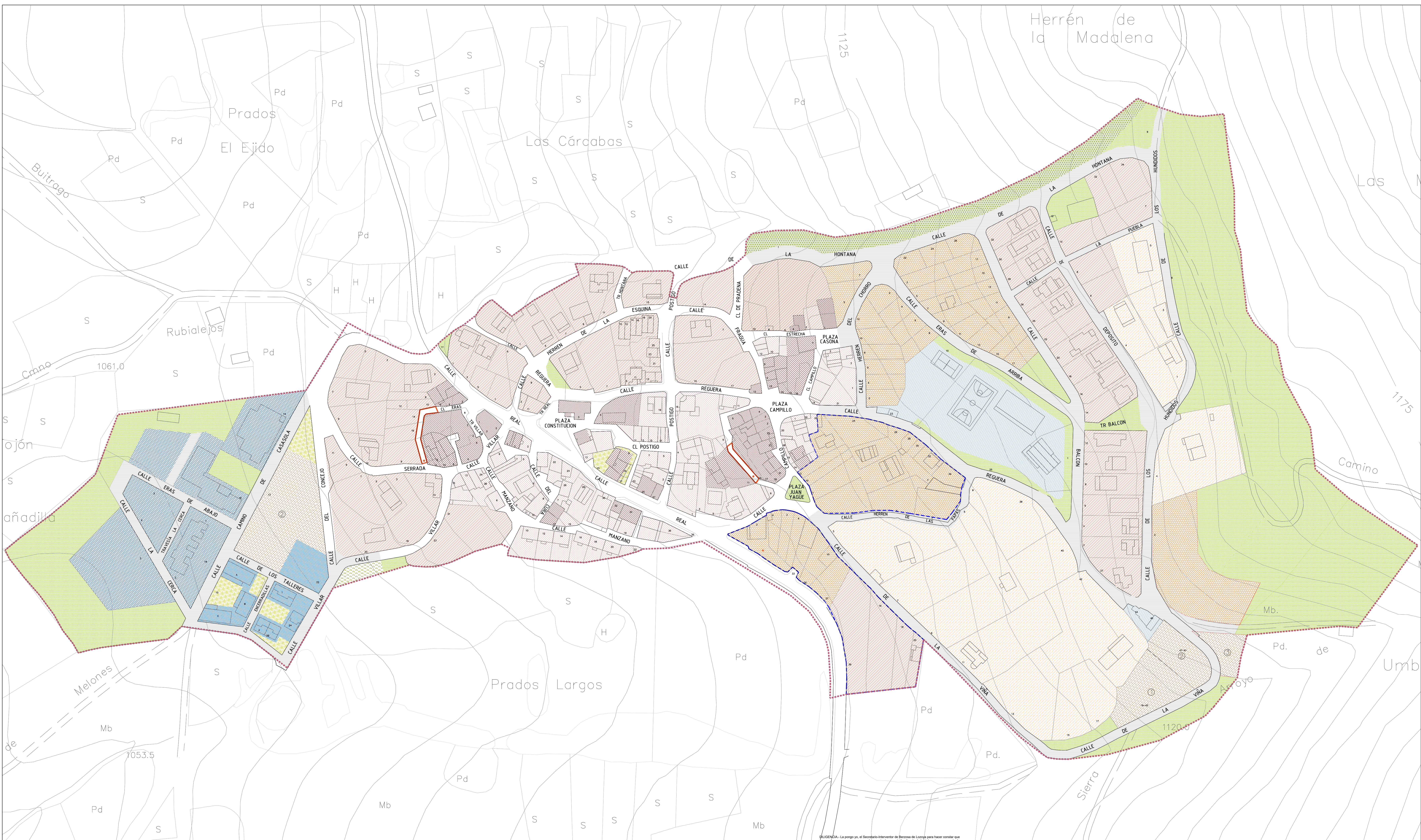


ESCALA 1: 1.000

Redactor: Jorge Palomero Ferrer. Col. COAM nº 14.028



DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario-Interventor de Berzosa de Lozoya para hacer constar que el presente documento fue aprobado finalmente por acuerdo de Pleno Municipal de fecha 1 de Mayo de 2021. EL SECRETARIO-INTERVENTOR. Fdo.: Carlos Rivera Rivera



-  ordenanza de conservación en casco tradicional
-  ordenanza de nueva edificación en casco tradicional
-  ordenanza de nuevo desarrollo g1
-  ordenanza de nuevo desarrollo g2
-  ordenanza de nuevo desarrollo g3
-  ordenanza de nuevo desarrollo g4
-  espacios libres anejos a edificación
-  espacios libres en ladera
-  miradores
-  espacios libres de protección de cauces
-  calles de nuevos desarrollos
-  viario principal y plaza
-  dotaciones
-  dotacional (todas las categorías)  
talleres artesanales
-  dotacional categoría 2ª  
hotelero categoría 2ª
-  obras ordinarias de urbanización
-  actuación de dotación (sujeto a los deberes  
señalados en la ficha de gestión)

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 10 DE LAS N.N.S.S. DE  
**BERZOSA DE LOZOYA**  
 PARA LA ORDENACIÓN DE USOS RESIDENCIALES  
 EN SUELOS PÚBLICOS

APROBACIÓN INICIAL

**2.1.** PLANO DE ORDENACIÓN  
 Calificación

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
 BERZOSA DE LOZOYA

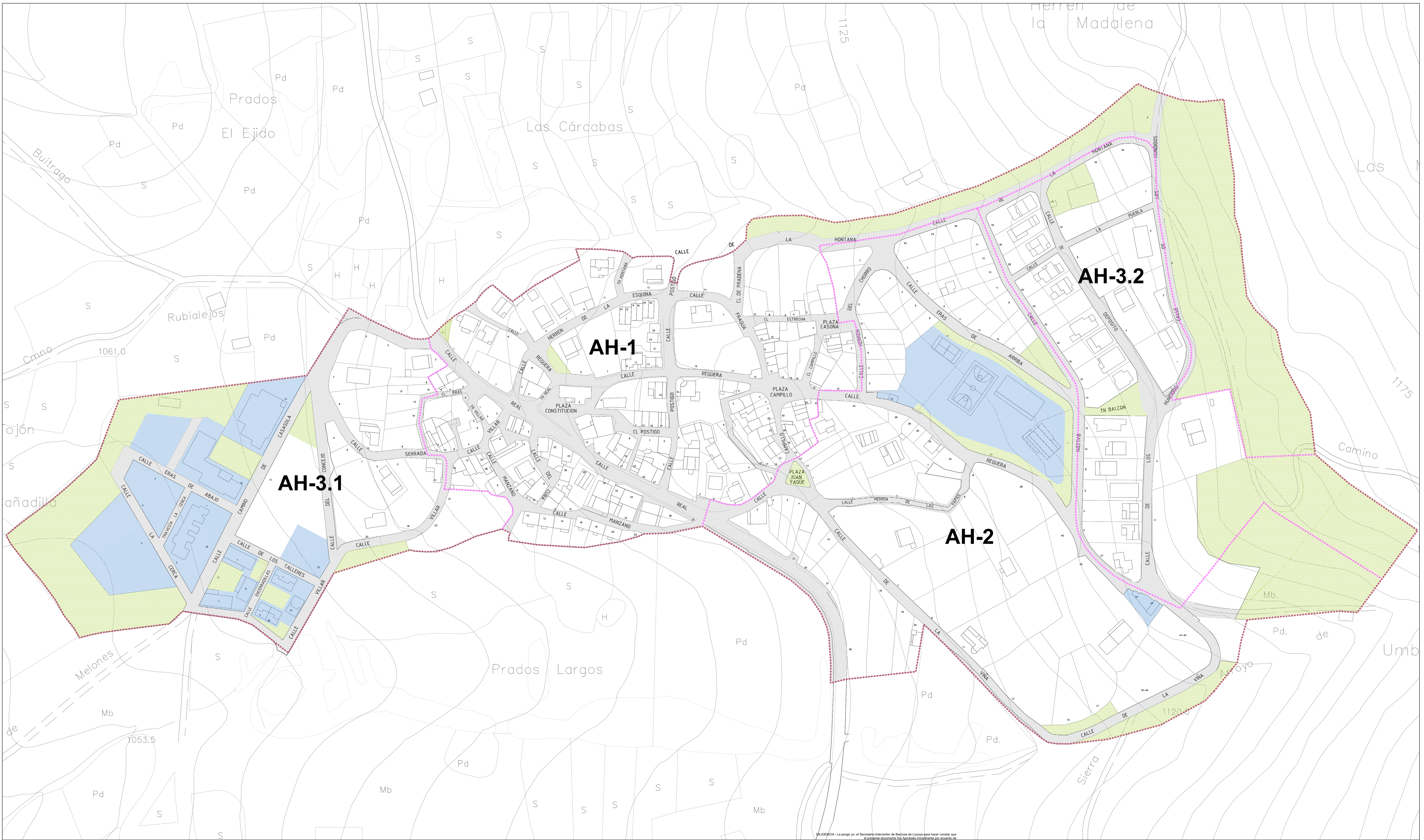


ESCALA 1: 1.000

Redactor: Jorge Palomero Ferrer. Col. COAM nº 14.028



ALCALDESA.- La ponga yo, el Secretario-Interventor de Berzosa de Lozoya para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno Municipal de fecha 1 de mayo de 2011  
 EL SECRETARIO-INTERVENTOR  
 Fdo. Carlos Rivera Rivera



-  LÍMITE DEL SUELO URBANO
-  LÍMITE ENTRE ÁREAS HOMOGÉNEAS
- REDES PÚBLICAS**
-  DOTACIONES
-  ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
-  RED VIARIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 10 DE LAS N.N.S.S. DE  
**BERZOSA DE LOZOYA**  
 PARA LA ORDENACIÓN DE USOS RESIDENCIALES  
 EN SUELOS PÚBLICOS

APROBACIÓN INICIAL

**2.2.** PLANO DE ORDENACIÓN  
 Redes y Areas Homogéneas

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
 BERZOSA DE LOZOYA



Redactor: Jorge Palomero Ferrer. Col. COAM nº 14.028

ESCALA 1:1.000



DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario-Interventor de Berzosa de Lozoya para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno Municipal de fecha 1 de Mayo de 2011. EL SECRETARIO-INTERVENTOR Fdo: Carlos Rivera Rivera



# 3 MEMORIA AMBIENTAL

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10**

**De las N.N.S.S. de Berzosa de Lozoya  
para ordenación de usos residenciales  
en suelos públicos.**

## **RESUMEN EJECUTIVO**



**Excmo. Ayuntamiento de Berzosa del Lozoya**

**Redactor:**

Jorge Palomero Ferrer, arquitecto.

## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	2
2.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.....	2
3.	ALCANCE DE LA ALTERACIÓN.....	5

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta en base a lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que se transcribe a continuación:

*Artículo 25: Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*

(...)

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

(...)

## 2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El planeamiento vigente en el municipio de Berzosa de Lozoya son las Normas Subsidiarias (en adelante NNSS), aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 23 de julio de 1992, publicado en el BOCM de 14 de octubre de 1992. Desde entonces se han aprobado las siguientes Modificaciones Puntuales de las citadas Normas (en orden cronológico por fecha de aprobación):

- 1.- Corrección de errores. Leyenda Plano 2. 1995.
- 2.- (M.P. nº 2). Ámbito c/ El Villar. 1996
- 3.- (M.P. nº 3). Ámbito paraje de La Cerca. 1997.
- 4.- (M.P. nº 1). Ámbito c/ Las Majadillas. 1997.
- 5.- (M.P. nº 5). Dotaciones y talleres artesanales. 1999.
- 6.- (M.P. nº 4). Ámbito c/ Hontana y regulación de ordenanzas. 2000.
- 7.- (M.P. s/n). Unidad de Ejecución para "Vivienda joven". Zona P. Casona - c/ Viñas. 2006
- 8.- (M.P. s/n). Ampliación equip. municipales. Zona de la Cerca y los Hundidos. 2010.

Además, recientemente se han aprobado las siguientes Modificaciones Puntuales:

- Modificación Puntual nº 6 de las Normas Urbanísticas NNSS de Berzosa del Lozoya en el marco actual del municipio.

(Aprobada por Orden 304/2016, de 29 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. B.O.C.M. nº 59, del 10 de marzo de 2016).

Esta Modificación Puntual tenía como objeto recoger las determinaciones que las diferentes Modificaciones Puntuales habían tenido sobre las Normas Urbanísticas, para obtener un documento coherente, operativo y funcional.

Además, se introdujeron una serie de modificaciones con el objetivo de facilitar la tarea diaria de los técnicos municipales, definiendo de forma más precisa algunos aspectos que durante el periodo en vigor de la Norma se revelaron como incompletos o incoherentes.

- Modificación Puntual nº 7 de las NNSS de Berzosa del Lozoya para la adaptación del Suelo Urbano al marco urbanístico actual.

(Aprobada por Orden 305/2016, de 29 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. B.O.C.M. nº 59, del 10 de marzo de 2016).

Esta Modificación Puntual tenía también como objeto actualizar las NNSS, recogiendo tanto las ordenaciones propuestas en las diferentes Modificaciones Puntuales, como la adaptación a la realidad topográfica, así como otros temas menores. En la Modificación Puntual se generaron nuevos planos que sustituyeron los planos de calificación de las Normas Subsidiarias, evitando así las indeterminaciones e incoherencias de la situación precedente.

Así pues, gracias a la redacción de las Modificaciones Puntuales nº 6 y nº 7 el municipio cuenta con un cuerpo de Normas Subsidiarias actualizado y coherente en Suelo Urbano, a partir del cual trabajar y proponer nuevos elementos que respondan a las necesidades actuales del municipio.

Desde entonces, se han comenzado a tramitar dos Modificaciones Puntuales de menor calado, que aún no han sido aprobadas definitivamente y que se describen a continuación:

- Modificación Puntual nº 8 de las NNSS de Berzosa del Lozoya para el cambio de uso de la parcela del antiguo depósito de agua.

La Modificación Puntual nº 8 de las NNSS de Berzosa del Lozoya se aprueba inicialmente por Acuerdo del Pleno de 29/04/2019, y se publica en el B.O.C.M. nº 166 del 15 de julio de 2019.

Tiene como objeto el cambio de uso de la parcela del antiguo depósito de aguas. Tras su aprobación definitiva la parcela en la que se encontraba el antiguo depósito de aguas, de 753 m<sup>2</sup> de superficie, pasaría a la zona de Ordenanza de Nuevo desarrollo Grado 2, por lo que no tiene una afección significativa en las determinaciones de la presente Modificación Puntual,

que debe ser formulada en base a las modificaciones de planeamiento aprobadas definitivamente y actualmente en vigor.

- Modificación Puntual nº 9 de las NNSS de Berzosa del Lozoya, para la regularización de las alienaciones del casco urbano.

La Modificación Puntual nº 9 de las NNSS de Berzosa del Lozoya se aprueba inicialmente por Acuerdo del Pleno de 27/02/2021, y se publica en el B.O.C.M. nº 76 del 31 de marzo de 2021.

Tiene como objeto regularizar y adecuar el trazado viario existente, por lo que a priori no supone ninguna afección a las determinaciones de la presente Modificación Puntual, que debe ser formulada en base a las modificaciones de planeamiento aprobadas definitivamente y actualmente en vigor.

- **Ámbito afectado.**

El ámbito en que la ordenación proyectada altera a la vigente, se delimita sobre suelos actualmente clasificados como urbanos, y suelos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable. A continuación se incluye un plano en el que se delimita el ámbito señalado:



**Imagen nº 1.:** Delimitación del ámbito de la M.P. Nº 10, en trazado rojo discontinuo, sobre un fragmento del plano de calificación vigente. (Ver Plano de Información I-01)

A continuación se adjunta una tabla con las superficies afectadas por cambio de calificación y/o clasificación:

VIARIO	NUEVOS USOS RESIDENCIALES	SUPERFICIE ACTUALMENTE CLASIFICADA COMO SNUEP	TOTAL SUPERFICIE AFECTADA
m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup>
328,70	3.863,40	5.255,58	9.447,68

### 3. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

La presente modificación se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Berzosa de Lozoya, con el objeto de obtener suelo residencial para la ejecución de viviendas de promoción pública. Para ello, se considera conveniente la utilización de los suelos en continuidad con los viales existentes en la zona Este del Suelo Urbano, en terrenos actualmente calificados como zona verde.

Actualmente las zonas verdes de esta área, debido al talud existente junta al vial de c/ Hundidos, se encuentran a una cota altimétrica que hace imposible su uso por parte de los ciudadanos de Berzosa.

Para la sustitución de estas zonas verdes, así como para la obtención de suelos que doten a los nuevos usos residenciales en la cantidad y proporción determinada por la legislación en vigor, se propone la clasificación como suelo urbano de suelos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable, que pasarán a calificarse como zonas verdes y espacios libres.

Estos suelos se encuentran atravesados por un camino rural, que asciende lentamente hasta una cota que haría practicable las áreas calificadas como zonas verdes, y que daría pie a la creación de una senda con cotas accesibles para la creación de un itinerario apto para todas las personas, que podrían acceder así desde los viales del casco urbano.

Los suelos que se pretenden destinar a nuevas zonas verdes urbanas no cuentan con protecciones ambientales específicas. Además, su posterior calificación como zona verde aseguraría la conservación de su estado actual. La posibilidad de crear una senda accesible permitirá acceder a estas zonas verdes y se podrá transmitir así el conocimiento de la flora y la fauna del entorno.

Se da la circunstancia de que tanto los suelos que se pretenden destinar a uso residencial, como los que se quieren destinar a zonas verdes, son de propiedad municipal. Por otra parte, la existencia de viales calificados que darían acceso a las nuevas parcelas residenciales minimizará los costes de la operación, aportando al municipio ingresos extras.

A continuación se describe la alteración propuesta en la Modificación Puntual, de forma pormenorizada en las distintas clases de suelo a las que afecta:

- Suelos actualmente clasificados como urbanos.

El objeto principal de la presente Modificación Puntual es obtener suelo residencial para la ejecución de vivienda de promoción pública. Para ello, se considera conveniente la utilización de los suelos en continuidad con los viales existentes en la zona Este del Suelo Urbano, en terrenos actualmente calificados como zona verde.

Los terrenos que acogerían los nuevos usos residenciales se encuentran en continuidad con viales actualmente calificados como tal: (Calle Hundidos, Calle de la Viña y Camino de Carratazar)

Actualmente las zonas verdes de esta área, debido al talud existente junta al vial de c/ Hundidos y Camino de Carratazar, se encuentran a una cota altimétrica que hace imposible su uso por parte de los ciudadanos de Berzosa.

Por otra parte, la existencia de viales actualmente calificados para este uso, permitirían un fácil acceso a las nuevas parcelas residenciales y minimizará los costes de la operación.

La Calle Hundidos y la Calle de la Viña se hallan completamente urbanizadas. Sin embargo el Camino de Carratazar, a pesar de estar calificado como "Calle de Nuevos Desarrollos", y clasificado dentro del Suelo Urbano, aún no cuenta con todas las características necesarias de urbanización en su tramo urbano, estando pendiente de la ejecución de obras públicas ordinarias.

Debido a la imprecisión de límites entre el vial calificado y la zona verde, y a falta de algunas obras de urbanización y de la estabilización de taludes, es también objeto de la presente Modificación Puntual la regularización de la alineación de los viales y las futuras parcelas residenciales, para establecer un límite preciso entre usos.

En cuanto a los usos residenciales, se establecen dos zonas de ordenanza:

- o Zonas de Ordenanza G3

Esta zona de ordenanza se establecería sobre la Calle Hundidos y el Camino de Carratazar, y permitiría establecer un conjunto de 10 parcelas residenciales en suelos públicos. La parcela mínima según la ordenanza es de 250 m<sup>2</sup>, superficie que superarán las parcelas previstas para poder asumir la orografía existente.

La tipología prevista es de viviendas pareadas, circunstancia que se admite en las actuales Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias para esta Zona de Ordenanza, y que se

considera adecuada tipológicamente, pues el volumen resultante es equiparable al existente en la zona en las viviendas ejecutadas en las áreas colindantes desarrolladas en la Zona de Ordenanza G2.

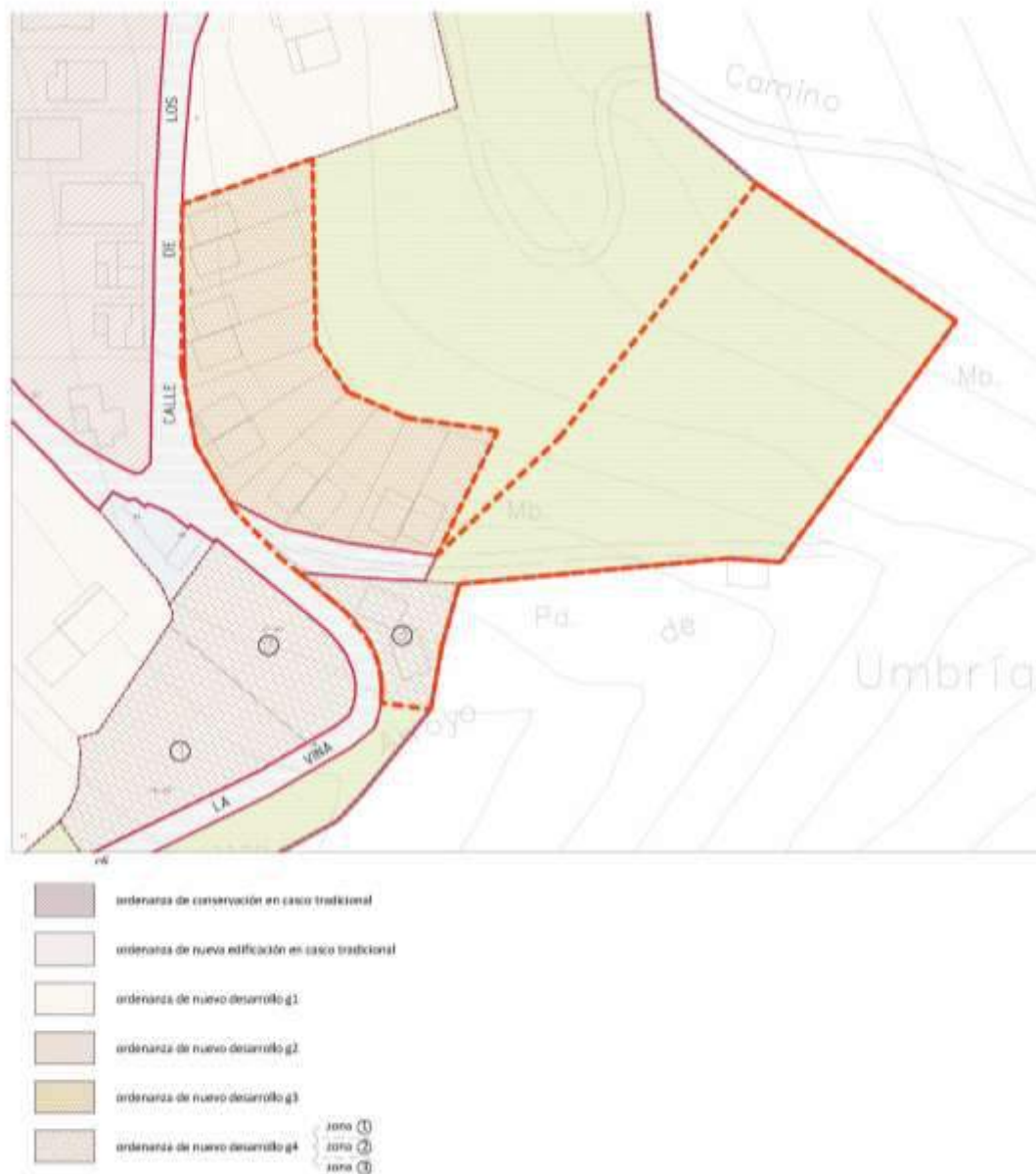
o Zona de Ordenanza G4

Esta zona de ordenanza se establecería sobre una única parcela situada entre la Calle Viña y el Camino de Carratazar. Sobre la parcela, cuya superficie mínima debe ser de 500 m<sup>2</sup>, se podrán establecer 4 viviendas, en tipología de vivienda multifamiliar agrupada.

Este uso se establece en continuidad con las parcelas que se encuentran al otro lado de c/ Viñas, y que se encuentran en proceso de ejecución por lo que crearía una unidad tipológica para la zona.

En esta zona de ordenanza se prevé la ejecución de vivienda protegida, en una proporción superior a la normativa, como se verá más adelante.

Se ha grafiado la zona calificada con el número 3, para distinguirlo de las zonas nº 1 y 2 que, en esta zona de ordenanza, se establecían en la Modificación Puntual nº 7 (Unidad de Ejecución para "Vivienda joven". Zona P. Casona - c/ Viñas. 2006).



**Imagen n° 2.:** Calificación propuesta en la presente Modificación Puntual para los terrenos con usos residenciales, con indicación de las posibles parcelas resultantes.

- Suelos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable.

Para la sustitución de las zonas verdes a las que se califica con usos residenciales, así como para la obtención de suelos que doten a los nuevos usos residenciales en la cantidad y proporción determinada por la legislación en vigor, se propone la clasificación como Suelo Urbano de suelos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable, que pasarán a calificarse como zonas verdes y espacios libres.

Los suelos que se pretenden destinar a nuevas zonas verdes urbanas no cuentan con protecciones ambientales específicas. Además, su posterior calificación como zona verde aseguraría la conservación de los valores que puedan atesorar.

Uno de los actuales problemas de las zonas verdes y espacios libres de esta parte del Suelo Urbano, es su falta de accesibilidad para los ciudadanos.

Los suelos que se pretende clasificar como urbanos se encuentran atravesados por un camino rural (la continuación del Camino de Carratazar), que asciende lentamente hasta una cota que haría practicable las áreas calificadas como zonas verdes, y que daría pie a la creación de una senda con cotas accesibles para la creación de un itinerario apto para todas las personas, que podrían acceder así desde los viales del casco urbano, lo que actualmente es imposible.

La totalidad de los suelos que se pretende clasificar como urbanos se califican como zonas verdes y espacios libres, y se pretenden conservar así aquellos valores que para el paisaje pudieran atesorar. Además, la posibilidad de crear una senda accesible permitirá acceder a estas zonas verdes y se podrá transmitir el conocimiento de la flora y la fauna del entorno.

Como se puede observar en la Memoria Ambiental, el área delimitada no acoge ninguno de los espacios protegidos presentes en el municipio. En el ámbito de la actuación la vegetación dominante está formada por retama y jara y algunos pastizales, encontrándose mayoritariamente desarbolada debido al uso tradicional ganadero.



**Imagen nº 3.:** Propuesta de itinerario accesible (en línea discontinua roja) que permitiría el acceso hasta las áreas calificadas como zonas verdes y espacios libres, sin conexión actualmente con las cotas de acceso peatonal.

## Cambios en las Áreas Homogéneas AH-02 y AH-03.2

En la presente Modificación Puntual se propone, para introducir los nuevos usos residenciales, el cambio de Zona de Ordenanza, en áreas incluidas en el Área Homogénea AH-2 y en el Área Homogénea AH-3.2, con las siguientes particularidades:

- **AH-02**

La presente Modificación Puntual permite una edificabilidad en el Área Homogénea AH-02 de 13.505,77 m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad supone un incremento de 783,96 m<sup>2</sup> respecto a las determinaciones actuales para el área, en función de las cuales se pueden materializar 12.721,81 m<sup>2</sup> edificables

- **AH-03.2**

La presente Modificación Puntual permite una edificabilidad en el Área Homogénea AH-03.2 de 7.116,49 m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad supone un incremento de 929,25 m<sup>2</sup> respecto a las determinaciones actuales para el área, en función de las cuales se pueden materializar 6.187,24 m<sup>2</sup> edificables

### Cumplimiento del Artículo 67 de la Ley 9/2001 de Suelo de la CAM.

En el Artículo 67 de la Ley 9/2001 de Suelo de la CAM se establece que *“toda alteración de la ordenación urbanística (...) que aumente la edificabilidad (...) deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción alcanzada entre unas y otro, (...) y en todo caso asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos”*

En la situación previa a la aplicación de las determinaciones de la presente Modificación Puntual, el Área Homogénea AH-02 contaba con una edificabilidad materializable de 12.721,81 m<sup>2</sup>, así como una dotación de redes 5.853,49 m<sup>2</sup>, lo que supone una ratio de 0,46 m<sup>2</sup> de redes por cada metro cuadrado edificable.

En la situación previa a la aplicación de las determinaciones de la presente Modificación Puntual, el Área Homogénea AH-03.1 contaba con una edificabilidad materializable de 6.187,24m<sup>2</sup>, así como una dotación de redes 6.839,29 m<sup>2</sup>, lo que supone una ratio de 1,11 m<sup>2</sup> de redes por cada metro cuadrado edificable.

- **AH 02**

Tras la aplicación de las determinaciones de la presente Modificación Puntual, el área cuenta con una edificabilidad de 13.505,77 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento de 783,96 m<sup>2</sup> respecto a las determinaciones actuales para el área.

Para mantener la proporción entre aprovechamiento urbanístico y las dotaciones que indica el Artículo 67, será necesario dotar este incremento de edificabilidad (783,96 m<sup>2</sup>), en función del ratio de dotación existente (0,46), por lo que se estima necesaria la cesión total de 360,71 m<sup>2</sup> de suelo.

Asimismo, será necesario sustituir la superficie correspondiente a la utilizada para nuevos usos residenciales, que asciende a 1.540,28 m<sup>2</sup>

En total, será necesario una superficie de dotaciones, que se destinarán a zonas verdes, de 1.900,99 m<sup>2</sup>

- **AH 03.2**

Tras la aplicación de las determinaciones de la presente Modificación Puntual, el área cuenta con una edificabilidad de 7.116,49 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento de 929,25 m<sup>2</sup> respecto a las determinaciones actuales para el área.

Para mantener la proporción entre aprovechamiento urbanístico y las dotaciones que indica el Artículo 67, será necesario dotar este incremento de edificabilidad (929,25 m<sup>2</sup>), en función del ratio de dotación existente (1,11), por lo que se estima necesaria la cesión total de 1.031,47 m<sup>2</sup> de suelo.

Asimismo, será necesario sustituir la superficie correspondiente a la utilizada para nuevos usos residenciales, que asciende a 2.323,12 m<sup>2</sup>

En total, será necesario una superficie de dotaciones, que se destinarán a zonas verdes, de 3.354,59 m<sup>2</sup>

### **Nuevas zonas verdes y espacios libres.**

En resumen, las zonas verdes y espacios libres obtenidas mediante la reclasificación en la presente Modificación Puntual de los terrenos de dominio público, vendrán a compensar los siguientes conceptos:

- Sustitución de las zonas verdes calificadas como residenciales en las AH-02 y AH-03.2
  - AH-02  
1.540,28 m<sup>2</sup>
  - AH-03.2  
2.323,12 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión necesaria para mantener la proporción entre aprovechamiento urbanístico y las dotaciones que indica el Artículo 67, cuya superficie es mayor a los estándares de cesión establecidos por la Ley 9/2001, y que suponen las siguientes cantidades:
  - AH-02

360,71 m<sup>2</sup>

○ AH-03.2

1.031,47 m<sup>2</sup>

La suma de estas superficies, arroja un total de 5.255,58 m<sup>2</sup>, que corresponde con la superficie de terrenos calificados como zona verde y espacios libres por la presente Modificación Puntual.

Así pues, la superficie que se califica como nuevas zonas verdes, asciende a 5.255,58 m<sup>2</sup>, que corresponde a la suma de suelos de cesión y a suelos que sustituyen las superficies de zonas verdes calificadas para usos residenciales, según se recoge en el siguiente cuadro resumen, diferenciado entre las dos Áreas Homogéneas afectadas:

AH-02	NUEVA SUP. LUCRATIVA	EDIF. ACTUAL	EDIF. PROPUESTA	AUMENTO EDIF.	RATIO DE DOTACION EXISTENTE	SUP. DE CESIÓN	NUEVA SUP. + CESIÓN
	m2	m2c	m2c	m2c		m2	m2
	1.540,28	12.721,81	13.505,77	783,96	0,46	360,71	1.900,99
AH-03,2	NUEVA SUP. LUCRATIVA	EDIF. ACTUAL	EDIF. PROPUESTA	AUMENTO EDIF.	RATIO DE DOTACION EXISTENTE	SUP. DE CESIÓN	NUEVA SUP. + CESIÓN
	m2	m2c	m2c	m2c		m2	m2
	2.323,12	6.187,24	7.116,49	929,25	1,11	1.031,47	3.354,59

**Cuadro nº 1.:** Resumen de los cambios de edificabilidad y superficies de cesión resultantes en las Áreas Homogéneas AH-02 y AH-03.2

### Ajustes en la delimitación de las Áreas Homogéneas AH-02 y AH-03.2

Una vez cumplidas las determinaciones de la presente Modificación Puntual, las Áreas Homogéneas AH-02 y AH-03.2, mantendrán la proporción entre edificabilidad y redes previas, y pasarán a contar con las siguientes superficies de Redes:

RESUMEN DE REDES LOCALES AH-2 RESULTANTES TRAS APLICAR MP-10		Superficie (m2)		Estándares (Ley 9/2001) (Edificabilidad Real)	
		m2s	m2s/100m2c	m2s/100m2c	m2s
REDES	ZV/EL	7.754,48	46,01	>15,00	2.025,87
<b>TOTAL</b>		<b>7.754,48</b>	<b>46,01</b>	<b>30,00</b>	<b>4.051,73</b>

RESUMEN DE REDES LOCALES AH-03-2 RESULTANTES TRAS APLICAR MP-10		Superficie (m2)		Estándares (Ley 9/2001) (Edificabilidad Real)	
		m2s	m2s/100m2c	m2s/100m2c	m2s
REDES	ZV/EL	10.189,59	110,54	>15,00	1.067,47
<b>TOTAL</b>		<b>10.189,59</b>	<b>110,54</b>	<b>30,00</b>	<b>2.134,95</b>

**Cuadro n° 2.:** Resumen de los cambios de edificabilidad y superficies de cesión resultantes en las Áreas Homogéneas AH-02 y AH-03.2

En el plano 2.2 de la Modificación Puntual se observa la nueva delimitación propuesta para ambas Áreas Homogéneas, en la que se les han asignado las nuevas zonas verdes, y se ha ajustado su delimitación, manteniendo el cómputo total de superficies y redes expresadas en el Cuadro n° 2.