

Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada de las parcelas catastrales 6, 8, 11, 21, 39 y 40 del polígono 15, en el Término Municipal de Arganda del Rey.

Documento de Avance

Diciembre de 2025

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO



PROMOTOR: JESCONSULT, S.L. (GRUPO PRIMAFRIO)



BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Contenido

1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO	3
2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN	4
• Determinaciones del Plan General para sectorizar ámbitos de suelo.	4
• Condiciones impuestas por el Plan General para la delimitación de sectores de suelo..	5
• Otra normativa urbanística de aplicación	10
• Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, actualizada por la Ley 7/2024 de 26 de diciembre de medidas para un desarrollo equilibrado en materia de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	22
• Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la CAM.....	47
• Memoria de impacto normativo	48
3. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO	48
• Necesidades de actuación urbanística	48

2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

- **Determinaciones del Plan General para sectorizar ámbitos de suelo.**

Puesto que el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid del 14 de enero de 1999 dejó aplazada la aprobación del PG99 en el ámbito del suelo no urbanizable en cuestión, la información urbanística debe hacer referencia a lo dispuesto en el PG85.

Conforme a dicho documento de planeamiento, el ámbito propuesto está clasificado como Suelo No Urbanizable, Categoría Común (SNUC).

Respecto a lo dispuesto por el planeamiento urbanístico municipal, el PG85 recoge las condiciones particulares para el suelo no urbanizable en el Título III, Apartado 3.1 del Tomo 2: «Normas urbanísticas»; artículos del 60 al 68.

Según el artículo 60, el suelo no urbanizable es el que debe ser sustraído del proceso urbanizador, ya sea por razones de defensa de sus valores naturales o bien por no ser necesario para para la realización del programa urbano previsto. Se divide en dos categorías: Suelo no urbanizable especialmente protegido (SNUEP) y Suelo no urbanizable común (SNUC).

En concreto, para la clasificación y categorización del suelo otorgada por el PG85 sobre el ámbito propuesto, cabe señalar que el artículo 62.2 recoge las normas de utilización del suelo no urbanizable común indicando que, con carácter excepcional, **se podrán autorizar los usos contemplados en el art.86 de la Ley del Suelo y las actividades extractivas que no supongan deterioro del medio natural y del paisaje**, de acuerdo con el art.15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Por otra parte, el artículo 64.2 del texto establece las condiciones para las construcciones; el artículo 65, las Normas de Protección de vías; el 66, las normas de saneamiento; y el 67 las Normas ambientales, condiciones que serán expuestas en el apartado siguiente.

Se define como Sector la superficie de suelo delimitado como unidad mínima a efectos de redacción de los Planes Parciales y de reparto de beneficios y cargas. **En nuestro caso, se trata de un sector único.**

Se define como Sistemas Generales el conjunto de viales, zonas verdes, redes e instalaciones de servicio y equipamientos, organizados urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio. **Los Sistemas Generales previstos para el ámbito se describen en otros apartados de esta Memoria así como en los planos de propuesta que la acompañan.**

Se define como Sistemas Interiores el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamientos, previstos para satisfacer las necesidades específicas de los sectores. **Los Sistemas Interiores previstos para el ámbito se describen en otros apartados de esta Memoria así como en los planos de propuesta que la acompañan.**

En Suelo No Urbanizable, se exigirá con carácter **previo a la concesión de la licencia la justificación de las medidas y el establecimiento de las garantías que impidan la posibilidad de formación de núcleo de población o la pérdida de la condición de edificación aislada.**

En Suelo No Urbanizable, se exigirá con carácter **previo a la concesión de la licencia la justificación de las medidas y el establecimiento de las garantías que impidan la posibilidad de formación de núcleo de población o la pérdida de la condición de edificación aislada.** Así mismo, cuando se aplique el sistema de compensación no se concederá la licencia para edificar hasta que no se cumplan por la Junta de Compensación las obligaciones de cesión y urbanización impuestas por el Planeamiento.

El Plan de Etapas determinará un plazo no superior a 8 años para la completa realización de la urbanización.

- **Condiciones impuestas por el Plan General para la delimitación de sectores de suelo**

Puesto que el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid del 14 de enero de 1999 dejó aplazada la aprobación del PG99 en el ámbito del suelo no urbanizable, la información urbanística debe hacer referencia a lo dispuesto en el PG85.

En el art.64 del PG85 se especifican las condiciones para el Suelo No Urbanizable, en concreto las referidas a parcelaciones y construcciones. En cuanto a construcciones, no se concederán licencias en lugares donde existan condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población. **En nuestro caso no se prevé la formación de núcleos de población.**

Las condiciones de urbanización exigen como servicios mínimos los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a las que no alcance el servicio municipal de limpieza. **En nuestro caso, se puede comprobar su cumplimiento en la propuesta.**

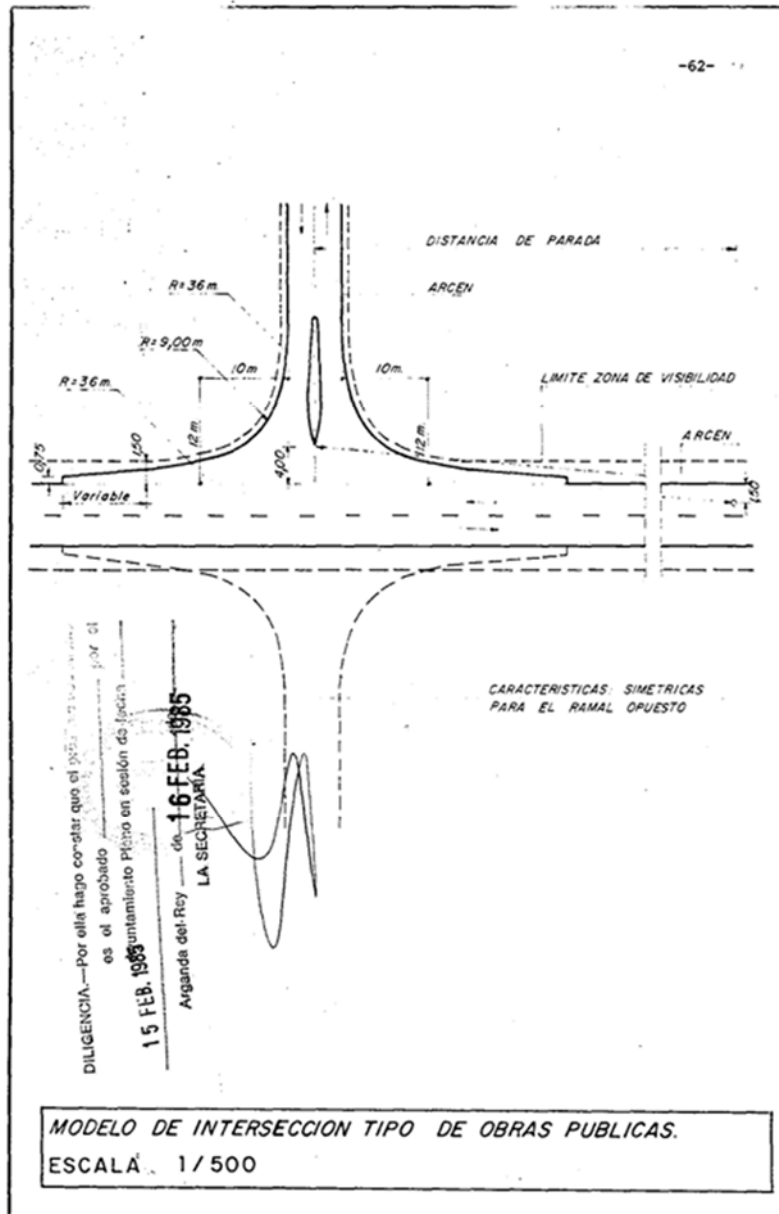
Además de las condiciones impuestas para la delimitación de sectores, el PG85 establece las condiciones de los usos en el art. 42 de las NNUU-85'. Para el uso de Industria, el art. 48 establece varias categorías. En concreto, es la **3ª categoría: Industria incompatible con la vivienda, la que resulta acorde con las actividades previstas en el ámbito**. Comprende las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial, ya sea mediana o gran industria.

Las Normas de Protección de vías, art. 65, acotan en 100m las zonas a ambos lados de la N-III y 50m a otras carreteras, medidos a ambos lados del eje de la calzada o vía. En SNUC las distancias mínimas que deberán mantener dos entronques sucesivos a una carretera serán:

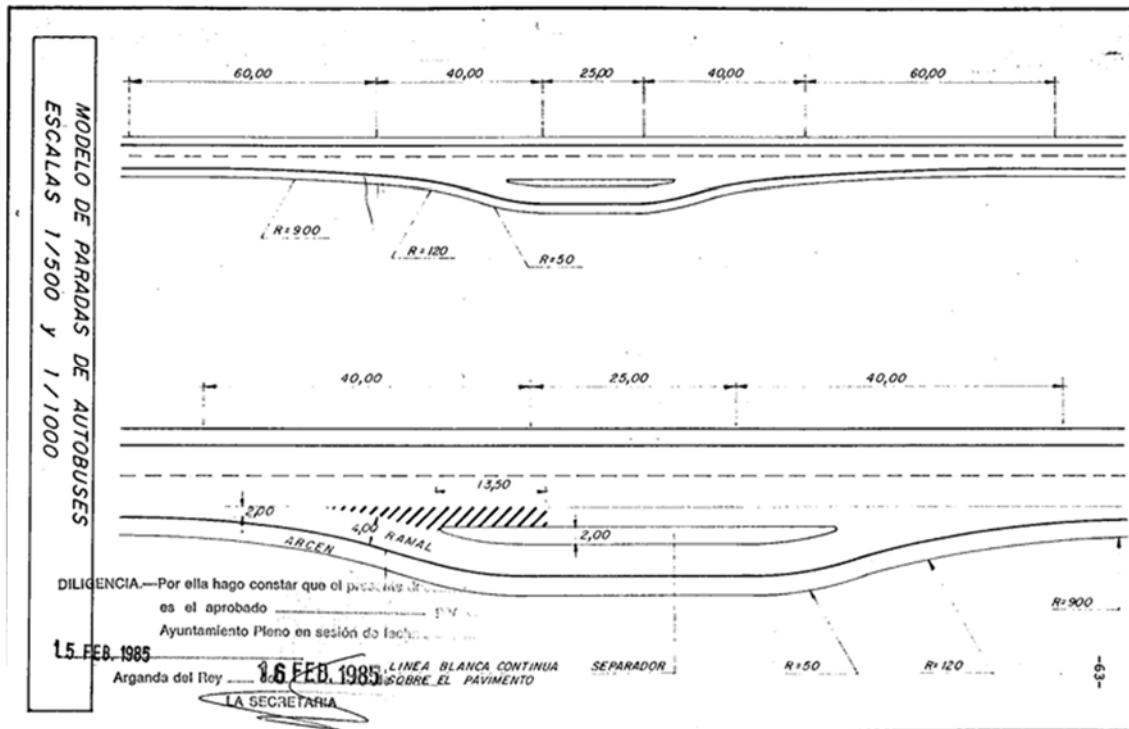
- A carreteras nacionales: 1.000m
- A carreteras comarcales: 400m
- A carreteras locales y caminos vecinales: 200m

En suelo no urbanizable no se permitirá dar acceso directo de las parcelas a las carreteras nacionales y comarcales, ni se concederá la licencia de edificación en ninguna parcela con frente a las mismas, si no existiera cesión de los terrenos necesarios para establecer una vía de servicio que enlace con ellas conforme al modelo, o si no se cumplieran las distancias mínimas citadas.

La salida se hará por medio de una intersección ajustada al modelo siguiente:



Así mismo, se cumplirán las condiciones para paradas de autobuses, colocación de anuncios y construcciones provisionales, si procede.



Conforme a las Normas de Saneamiento, los vertidos de las nuevas edificaciones no contaminarán los terrenos colindantes ni los cursos de agua de la zona (art.66).

Conforme a las Normas Ambientales, en SNUC las peticiones de autorización para realizar edificaciones deberán contener un análisis del impacto ambiental y la propuesta de las consiguientes medidas de corrección o previsión (art.67).

En nuestro caso, se puede comprobar el cumplimiento de las normas anteriores en la propuesta.

Respecto a las Normas de Protección de Suelo No Urbanizable (art.68), éstas tienen el rango de normas de obligado cumplimiento al margen de cualesquiera otras provenientes de otras disposiciones, normativas, etc. que afectaren al suelo rústico. Cualquier acto sujeto a licencia deberá tenerlas en cuenta y en la solicitud se deberá dejar constancia expresa de su cumplimiento.

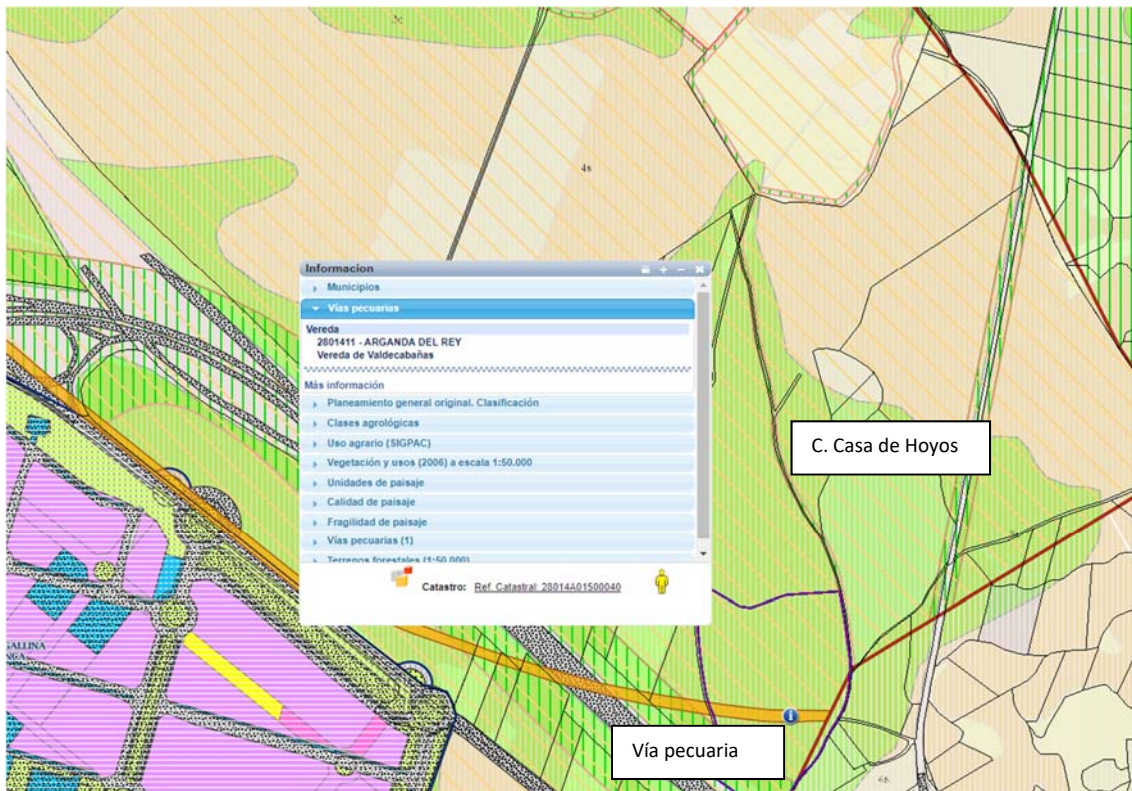
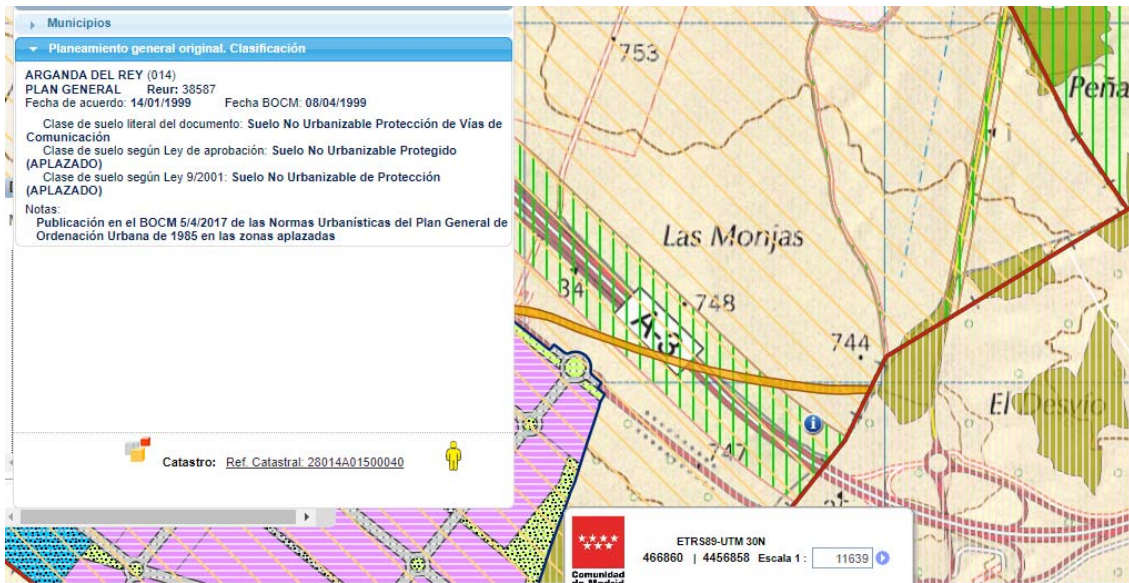
Las condiciones de protección se clasifican de la siguiente manera:

- a) De las especies arbóreas, grado 1º
- b) De las especies arbóreas, grado 2º
- c) De la parcelación agropecuaria, grado 1º
- d) De la parcelación agropecuaria, grado 2º
- e) De los cursos fluviales y masas de agua
- f) Del paisaje
- g) De la fauna
- h) De la evitación de la contaminación
- i) Del suelo
- j) De los edificios y bienes culturales
- k) Vías Pecuarias

- a) De las especies arbóreas, grado 1º: protección de masas arboladas que posean valores naturalísticos o de interés en cuanto a su localización, función o composición de las especies vegetales, como las encinas, rebollos, fresnos o especies endémicas, prohibiendo su tala, modificación del sotobosque de matorrales, apertura de caminos rodados o carreteras y obras de excavación.
- b) De las especies arbóreas, grado 2º: se refiere a la protección general de masas arboladas, permitiendo su tala con repoblación al menos en una superficie igual a la afectada. Los tendidos eléctricos deberán proyectarse por los bordes de masas arboladas y en zonas sin arbolado.
- c) De la parcelación agropecuaria, grado 1º: se refiere a la protección de los terrenos destinados a suelos agrícolas de alta potencialidad, en los que no se permiten acciones que puedan cambiar su uso, desmontes, excavaciones, rellenos y edificaciones residenciales.
- d) De la parcelación agropecuaria, grado 2º: se refiere a cultivos cuya explotación signifique un importante interés económico. En estos casos, aplica lo establecido para el grado anterior, permitiendo cierres opacos hasta 1m y diáfanos hasta 2m cuando se realicen edificaciones destinadas al uso residencial, que están permitidas en este grado.
- e) De los cursos fluviales y masas de agua: se refiere a la protección de cursos permanentes y masas de agua superficiales.
- f) Del paisaje: se refiere a la protección del medio físico desde la perspectiva global del mismo como poseedor y emisor de valores estéticos de importancia y calidad para considerar su permanencia como parte del patrimonio para fines didácticos y de disfrute de la población.
- g) De la fauna: se refiere a la protección de especies de animales no domésticos que habiten en la zona.
- h) De la evitación de la contaminación: se refiere a la protección del medio físico desde el punto de vista de su agresión por agentes contaminantes, para lo que se imponen las condiciones de prohibir las actividades que produzcan vertidos gaseosos, químicos, con polvo en suspensión, malos olores, vertidos de líquidos o sólidos a los cauces fluviales, vertidos incontrolados de residuos y ruidos perceptibles de forma permanente desde las parcelas contiguas u ocasionalmente desde el borde del área en un radio de 100m.
- i) Del suelo: se refiere a usos, actividades y aprovechamientos que directa o indirectamente afecten a las características físicas o químicas del terreno, con las condiciones de prohibir la destrucción de ecosistemas valiosos o zonas destinadas por el PG para su regeneración, así como afectar a los cursos de agua permanente.
- j) De los edificios y bienes culturales: se refiere a los edificios y yacimientos arqueológicos protegidos.
- k) Vías pecuarias: en las que se prohíbe cualquier edificación.

Respecto a las afecciones derivadas de las protecciones anteriores, referidas al ámbito propuesto cabe señalar que al sur del ámbito atraviesa la vía pecuaria Vereda Valdecabañas (V3); hacia la mitad, en diagonal, cruza el camino de Casa de Hoyos a Perales de Tajuña; y en el lindero con la A3 hay una franja de protección de vías de comunicación. La superficie de estos elementos, según levantamiento topográfico, es la siguiente:

- Vía pecuaria Vereda Valdecabañas:	5.269,64m ²
- Camino Casa de Hoyos:	3.547,37m ²
- Franja protección A3:	12.168,24m ²

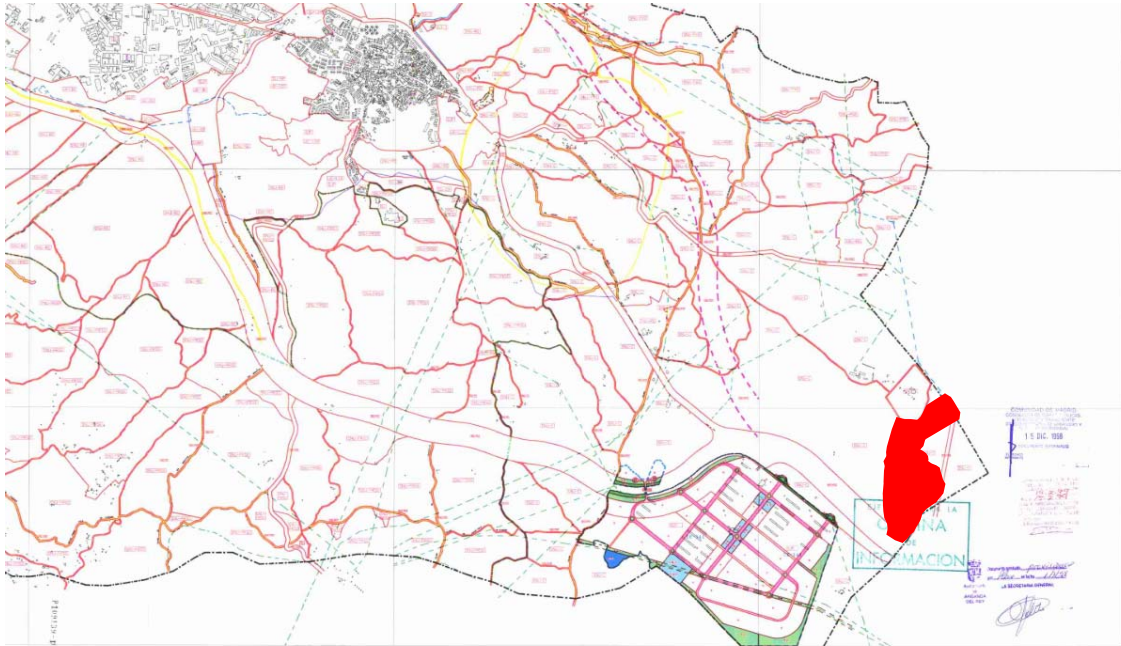


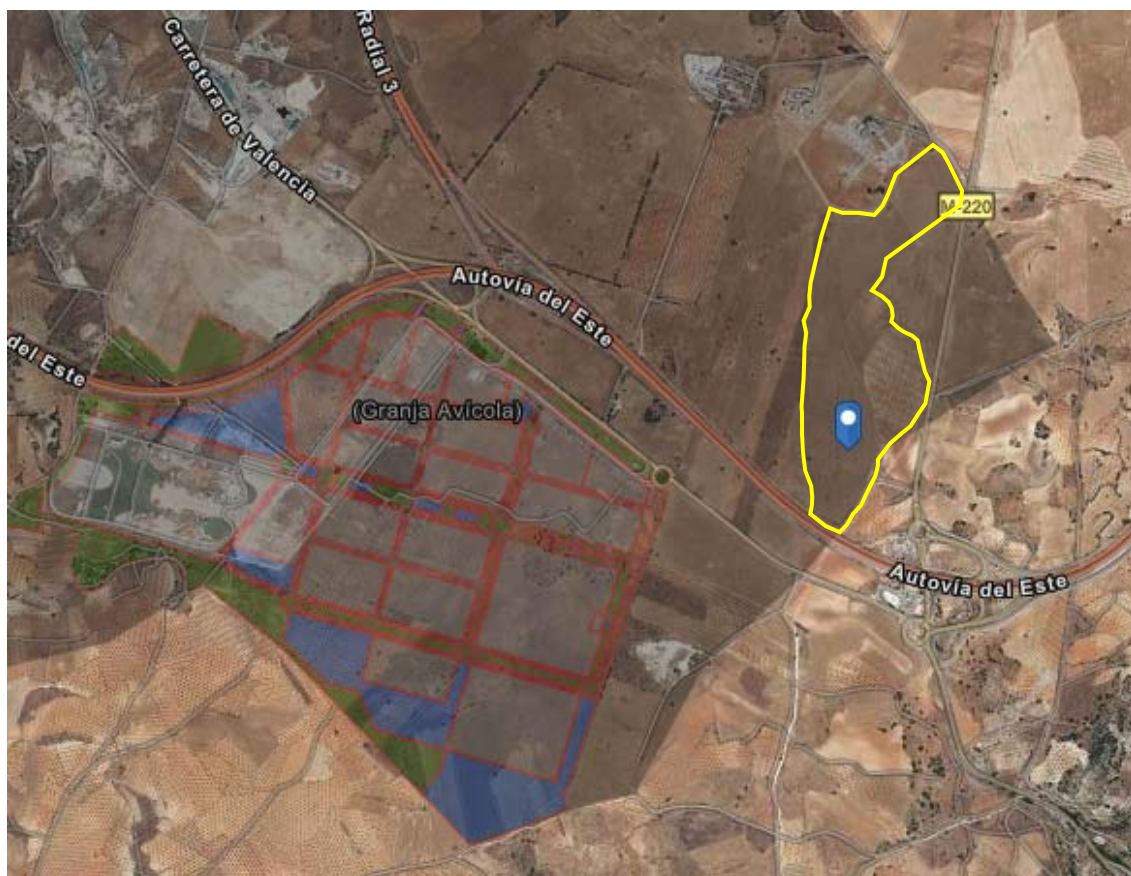
Hemos detectado en la información disponible en el visor SIT de la Comunidad de Madrid una divergencia en el límite este del TM respecto a catastro, de manera que según esta última fuente el límite del TM coincide con el lindero este de las parcelas 40, 11 y 40, y según el SIT no es así. A este respecto, en nuestra propuesta hemos considerado que la totalidad del ámbito propuesto queda dentro del límite del término municipal de Arganda del Rey.

- **Otra normativa urbanística de aplicación**

Adicionalmente a lo expuesto anteriormente, se debe hacer referencia al **Plan General en vigor en Arganda del Rey: el PGOU de 1999**, Revisión de Plan General aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 14 de enero de 1999, si bien, como hemos mencionado en los apartados precedentes, en la medida en la que el acuerdo de aprobación definitiva del PG99 dejó aplazado su efecto en el ámbito del suelo no urbanizable, para esta clase de suelo será de aplicación lo dispuesto por el PG85.

Al igual que el PG'85, el PGOU'99 clasifica al suelo afectado por esta propuesta como Suelo No Urbanizable Común.





Clasificación

- SNU común
- SNU común art 68.2.d
- SNU común art 68.2b y d
- SNU especialmente protegido art 68.2.b
- SNU especialmente protegido art 68.2.c
- Suelo urbano industrial

Así mismo, se tendrá en cuenta en la propuesta el cumplimiento de las **Normas Urbanísticas** en vigor actualmente en Arganda del Rey, **Modificación Puntual de PGOU** aprobada definitivamente por el **Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 26 de enero de 2012**

En cuanto a los usos, respecto al planeamiento municipal nuestra propuesta se asimila a la Norma particular Tipo I: Industrias y almacenes medio tamaño, Grado 2º (art. 7.06.01 de las Normas Urbanísticas), aunque se adapta la normativa (ver Bloque III) para dotar al nuevo sector de mayor versatilidad y libertad de implantación de usos productivos.

Art. 7.06.01. TIPO 1. INDUSTRIAS Y ALMACENES MEDIO TAMAÑO.

1. Definición y uso característico.

Recoge las industrias aisladas de tamaño medio y los grandes almacenes; ambas dirigidas a la producción, almacenaje y distribución (sin venta detall).

Se contempla la existencia de dos grados destinados a recoger parcelas mayores o menores de 5.000 m².

Una industria o almacén por parcela mínima.

2. Características.

	G 1º	G 2º
Superficie parcela mínima:	2.500 m ²	5.000 m ²
Superficie parcela máxima:	4.999 m ²	- m ²
Frente mínimo:	40 m.	50 m.
Frente máximo:	-	-
Diámetro círculo inscribible:	30 m.	50 m.
Ocupación máxima:	45%	50%
Coefficiente edificabilidad:	0,65 m ² c/m ² s	0,65 m ² c/m ² s
Retranqueos:		
frente	15 m.	20 m.
lateral	5,5 m.	5,5 m.
fondo	6 m.	6 m.
Altura máxima:	2 plantas	y/o 12 m. (*)

Medida a la cornisa del edificio.

(*) Salvo para las instalaciones debidas a requerimientos técnicos del proceso industrial.

Separación entre edificios: Los edificios al interior de la parcela mantendrán entre sí una separación igual a la mitad de la altura de cornisa del mayor, y en todo caso no menor de 5 metros. Dicha separación se mantendrá expedita para el paso de vehículos de protección ciudadana.

Aparcamientos obligatorios en interior parcela:

 pesados: 1/1.000 m²c

 ligeros: 1/100 m²c.

Aparcamiento ligeros total: Cuando la presente Ordenanza se utilice como modelo tipomorfológico en ordenaciones desarrolladas a través de planeamiento de detalle el total de plazas de aparcamientos para vehículos ligeros, en el interior de parcela y sobre el viario público, deberá de ser mayor de 1 plaza cada 100 m²c.

Ajardinamiento interior de parcela: 1 árbol cada 100 m² de parcela, dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc.

Vallado de parcelas: Los vallados de parcelas deberán estar compuestos:

- De zanja de cimentación corrida no menor de 0,40 x 0,50 en hormigón armado, que sobresalga 0,10 m. sobre la rasante de la acera
- Fábrica de ladrillo o bloque de buen acabado natural para fachada, sin pintar, de un mínimo de 0,25 m. de espesor, hasta una altura mínima de 0,60 m. y máxima de 1,20 m.
- Cerrajería de aluminio, acero dotado de tratamiento antioxidante o piezas de fábrica, siempre y cuando formen una superficie semitransparente, formada por 60% de huecos y 30% de vacíos, hasta un altura mínima de 2 m. y máxima de 2,50 m.
- Las vallas deberán disponer de contrafuertes cada 5 m. como máximo.

Oficinas propias de la actividad: Las empresas podrán destinar hasta un 20% de su superficie construida, en primera, segunda planta o entreplanta, a oficinas adscritas a la actividad industrial principal.

3. Usos permitidos en edificio exclusivo.

- Industrias categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Almacenes categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Una vivienda de vigilante en edificio independiente.
- Aparcamientos: AP-1 y AP-3.
- Estaciones de servicio

4. Usos compatibles con el principal.

- Oficinas (O-2) en el % señalado, en planta baja, entreplanta y primera, adscritas al uso principal.
- Aparcamientos adscritos en cualquier planta (AP-3).
- Hostelería adscrita a la actividad principal en planta primera hasta un máximo de 5 m²/empleo (R-1).
- Los usos compatibles ubicados en plantas computables no podrán rebasar en ningún caso el 30% de la edificabilidad total.

- Una vivienda para el vigilante en primera planta.
- Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)

5. Usos permitidos en los retranqueos.

a) Al frente de parcela:

Ajardinamiento - Aparcamiento - Carga y descarga - Paso de vehículos.
Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)

b) A laterales y fondo:

Carga y descarga - Aparcamiento - Ajardinamiento - Paso de vehículos -
Instalaciones auxiliares (*) - Almacenamiento productos (*)

(*) Siempre que liberen un paso de 3,5 m. para vehículos de Protección Ciudadana.

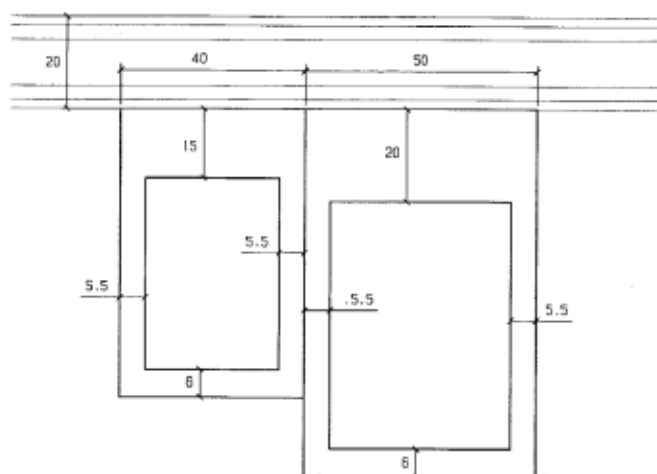


GRAFICO TIPO 1

E: 1/100

En nuestro caso, el ámbito no está afectado por elementos de patrimonio cultural e histórico-artístico, ni por elementos de protección hidrológica. Sin embargo, al sur del ámbito existe una vía pecuaria, por lo que nuestra propuesta deberá respetar el régimen específico de protección de estos elementos.

Las vías pecuarias

Son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre la Comunidad de Madrid.

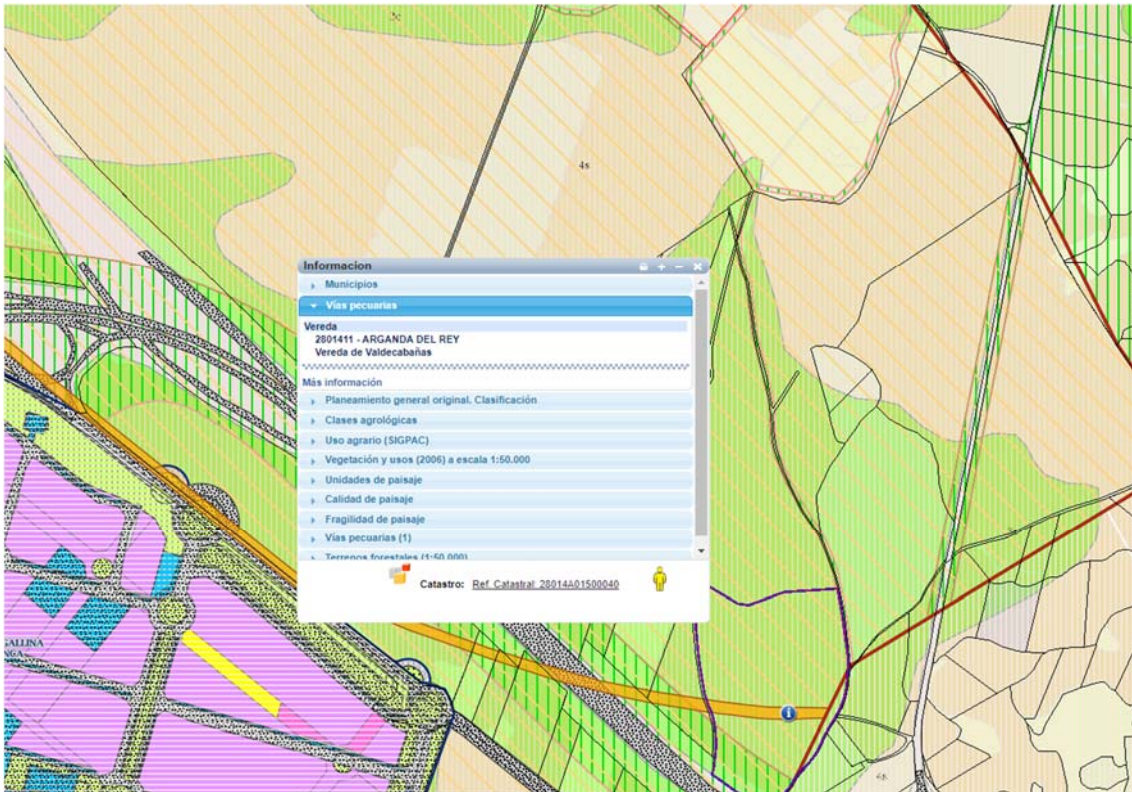
Su trazado se recoge en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determinan la Ley 3/1995 estatal, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; su Reglamento, aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de noviembre; y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Al objeto de garantizar su protección, se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección para estas Vías Pecuarias. Las vías pecuarias son dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas, y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de Vías Pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero. La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y por lo tanto, no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni podrá considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística. En los Suelos Urbanos y Urbanizables, las Vías Pecuarias que los atraviesan deben continuar con su calificación de Bienes de Dominio Público y estar sujetas a la legislación sectorial, según la cual los únicos usos permitidos serán los contemplados en esta Normativa (Ley 3/1995) como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admitirá que alberguen o bien Redes Supramunicipales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos, o bien Redes Locales de espacios libres públicos; no considerándose compatible el uso de equipamiento.

Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

- Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75m.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.
- Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20m.
- Coladas: Cualquier vía pecuaria de menor anchura que las anteriores y aquellas asociadas al descanso del rebaño durante su desplazamiento (Descansaderos, Abrevaderos y Majadas)".

En nuestro caso, según la información obtenida de los servicios de cartografía de la Comunidad de Madrid, **la vía pecuaria Vereda Valdecabañas** atraviesa al sur el ámbito.

Según esta fuente, la superficie del tramo que atraviesa el sector es de 5.252m², con una anchura de 20,89m, siendo su longitud total de 12.000m. Sin embargo, conforme al levantamiento topográfico llevado a cabo **la superficie considerada en nuestro proyecto es de 5.269,64m².**



La Dirección General competente en Vías Pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana. Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural. La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos para las Vías Pecuarias en Suelo No Urbanizable de Protección se establece conforme al artículo 4 (fines del dominio público pecuario) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en el TÍTULO 11 de las Normas Urbanísticas.

Las vías pecuarias, desde el punto de vista urbanístico, se califican como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía Pecuaria.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán, con carácter general, fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Deberán cumplirse los procedimientos ambientales que fueran de aplicación, correspondientes a los planes, proyectos y actividades propios de las Redes Públicas, conforme a lo previsto en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

La Red de Comunicaciones Viarias

Es el sistema de espacios e instalaciones que permiten la circulación libre de vehículos y personas, destinados a la relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas.

En nuestro ámbito contamos de inicio con una Vía Pecuaría y un Camino Rural. Adicionalmente, con motivo de la implantación propuesta, se creará una Red Viaria General y otra Local. En cuanto a la Red Supramunicipal, estará compuesta por los elementos de enlace con la carretera M-220. Cabe destacar que, aunque no forma parte del ámbito, los terrenos sectorizados incluyen una zona de protección de carreteras en los linderos con la A-3 y con la M-220 que se han respetado, como no puede ser de otra manera, en este proyecto.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable en su caso. Para su protección y funcionalidad se estará a lo establecido para los bienes de dominio público no municipal. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas. Su tratamiento será conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal. En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS ESTATALES				
Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2) (3) (4)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	General: 50 m. Variantes: 50 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

(3) Si la explanación tiene un tamaño tal que la línea de edificación es interior a la zona de servidumbre, se considerará ésta coincidente con el límite exterior de la zona de servidumbre.

(4) En los nudos viarios, cambios de sentido, intersecciones y vías de giro y ramales, conforme al art. 33 de la Ley 37/2015, la línea límite se sitúa a 50 metros.

CARRETERAS AUTONÓMICAS		
Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.		
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE PROTECCIÓN (1)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	50 m.
Carreteras de la Red principal.	3 m.	25 m.
Resto de vías.	3 m.	15 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

Las carreteras de titularidad autonómica se regulan, además de por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras.

Las limitaciones que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

I. Zona de dominio público: Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

A. En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

B. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

II. Zona de servidumbre: Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

A. Quedan prohibidas en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

B. Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

III. Zona de afección: Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos. En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

IV. Línea de edificación: Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas. No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

V. Zona de protección (Carreteras de la Comunidad de Madrid): En esta zona se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, ni instalaciones fijas, ni líneas de alta tensión, ni publicidad. Excepcionalmente, se permiten actuaciones de reparación y conservación de construcciones existentes, así como cerramientos diáfanos de parcela, previa autorización del organismo titular de la Vía.

VI. Accesos: Los accesos a las Carreteras se regularán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras para las carreteras de titularidad estatal. Los accesos a las carreteras de titularidad autonómica se regulan por la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento de la Ley de carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos. La propuesta de nuevos accesos y/o adecuación de los accesos existentes a la Red de carreteras de la Comunidad de Madrid, requerirá informe de viabilidad previo de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de la Dirección General de Carreteras, debiendo quedar garantizado el mantenimiento de las características funcionales de la vía, en condiciones de seguridad, y siempre de conformidad con la legislación de aplicación.

VII. Autorizaciones: En SUNC, SUS, SUNS y SNUP, cualquier actuación en zona de afección de carreteras o que afecte a una carretera no municipal, deberá contar con autorización del organismo titular de la misma.

La Red de Infraestructuras

La Red de Infraestructuras Sociales está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

Los elementos de la Red de Infraestructuras Sociales son (en negrita las que afectan al ámbito propuesto):

- Estaciones de transporte.
- **Depuradora de agua.**
- **Depósitos para suministro de agua.**
- **Subestaciones y transformadores eléctricos.**

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como las redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

La Red de Infraestructuras Energéticas está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de suministro de gas, hidrocarburos, energía eléctrica y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

Régimen General:

- Servidumbres: Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

- Afecciones: La existencia de elementos de la red de infraestructuras energéticas impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso. En especial, hay que destacar las afecciones generadas por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal.

La Red de Infraestructuras energéticas incluye (en negrita las que afectan al ámbito propuesto):

- **Red de generación, almacenamiento y conducción de gas.**

Las conducciones de gas están reguladas por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, así como por su normativa de desarrollo.

Régimen de la Red de gas:

Para la conducción principal, en la zona de servidumbre no se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior a 10 m. del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. No obstante, en casos especiales y cuando por razones muy justificadas resulte necesario e imprescindible edificar a distancia del eje del gasoducto inferior a la anteriormente señalada, se deberá solicitar autorización a la administración competente. Queda asimismo prohibido plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros y medio, a contar desde el eje del trazado del gasoducto a uno y otro lado del mismo. No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a los cincuenta centímetros en una franja de terreno de cuatro metros a lo largo de la traza del gasoducto.

- Red de almacenamiento y conducción de hidrocarburos.
- **Red de generación, transformación y almacenamiento de energía eléctrica.**

Las líneas eléctricas de alta tensión se regulan por el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y por el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITCLAT 01 a 09. Cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en su legislación de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Los proyectos de urbanización correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que atraviesan estos Pasillos Eléctricos preverán para ellos su soterramiento o, en caso de que sea posible, un tratamiento de ajardinamiento como espacio libre público, aunque sin arbolado.

Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica:

De acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- El vuelo sobre el predio sirviente.
- El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo anterior.

Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del art. 162, en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Distancias de seguridad:

Siempre que no contradiga la normativa vigente, se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

- Bosques, árboles y masas de arbolado: $D = 1,5 + (U/100)$, con un mínimo de 2 m.
- Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas: $D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 5 m.
- Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas: $D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 4 m.

Los Espacios Libres Públicos

Constituye el Sistema de Espacios Libres Públicos el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

Será de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid

La Red de Servicios Públicos, clasifica estos servicios conforme a lo siguiente:

- **Red de Servicios Públicos de Acceso Rodado**: Constituye la Red de Servicios de Acceso Rodado el conjunto del viario local interior del Suelo Urbano y Urbanizable, así como los caminos públicos en Suelo No Urbanizable.

Dentro de esta categoría de redes, cabe distinguir:

- Red de calles urbanas, no estructurantes, tanto de uso de vehículos como peatonal.
- Caminos públicos en Suelo no Urbanizable.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema de la Red Viaria Local se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en la Ordenanza Municipal correspondiente.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

En Suelo No Urbanizable, los vallados de las fincas no podrán establecerse dejando anchos menores de diez metros en ningún punto de su recorrido. Las edificaciones o instalaciones se retranquearán un mínimo de 5 metros de la valla o límite de dominio del camino. Cualquier obra, instalación o edificación incluida en una franja de 25 metros, medidos desde el eje del camino, deberá hacer constar en la solicitud de autorización o licencia dicha circunstancia.

- **Red de Servicios Públicos de Suministro**: Constituyen las Redes de Suministro los elementos complementarios de la Red General y Supramunicipal de Infraestructuras que permiten la conexión entre éstas y los puntos de suministro de las distintas parcelas donde se produce la demanda del servicio.

Entre ellas cabe distinguir:

- Red de distribución y suministro de agua
- Red de saneamiento y de agua regenerada
- Red de suministro de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Redes de telecomunicaciones.

Sus condiciones de protección y ejecución se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y demás normativa.

Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las condiciones para su sectorización serán las siguientes:

1. La formulación del Plan de Sectorización se ajustará a lo regulado en los artículos 44 a 46 de la LSCM 9/2001. Para su aprobación será imprescindible la emisión, con carácter favorable, del Informe de Impacto Territorial al que hace referencia el artículo 53.3 de dicha ley.

2. Se establece una dimensión superficial mínima de 10 hectáreas para los sectores que podrán delimitar los planes de sectorización, sin incluir en el cómputo las redes dotacionales públicas de los niveles supramunicipal y general que fuera preciso incluir o adscribir.

3. El Plan de Sectorización debe garantizar:

- a. La coherencia, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
- b. La adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el Plan General.

- c. La vinculación de sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.
- d. En el caso de que sus suelos se vean afectados por áreas de protección arqueológica y paleontológica su adecuación a la legislación aplicable en materia de Patrimonio Histórico, así como, a las prescripciones establecidas en el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General.

- **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, actualizada por la Ley 7/2024 de 26 de diciembre de medidas para un desarrollo equilibrado en materia de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio**

Este texto legislativo se estructura en siete Títulos (preliminar y seis), Disposiciones Adicionales, Transitorias, Derogatoria y Finales. A lo largo de su contenido, subyace el concepto de que la actividad urbanística se concibe como una función pública, cuya titularidad y responsabilidad corresponde a las Administraciones públicas, junto con el deber y la obligación de fomento de la participación ciudadana entendida, también, como el fomento de la iniciativa privada. Así, el propio texto entiende que *“La condición de función pública del urbanismo no significa necesariamente la gestión directa por la Administración competente. Antes al contrario, por sus características el urbanismo demanda el fomento y la promoción, al máximo posible, de la iniciativa privada. Y ésta, a su vez, no se restringe a los privados que, además, tengan, con derecho bastante para ello (significativamente el de propiedad), la disposición del suelo, pues la actividad urbanística de transformación del suelo debe entenderse constitucionalmente comprendida en el ámbito de la libertad de iniciativa económica, es decir, de empresa. Sin perjuicio de ello, los propietarios y titulares de cualesquiera otros derechos suficientes sobre los correspondientes bienes intervienen en la actividad urbanística en los términos determinados “en la presente Ley” (Texto de la ley del Suelo)” por la legislación reguladora de ésta”* (Texto de la Ley de Medidas).

De este modo, nuestra propuesta, de iniciativa privada, encuentra perfecto encaje en el espíritu de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, atendiendo a esta solicitud de colaboración público-privada que, sin duda, refuerza satisfactoriamente la aplicación de la Ley en los términos que ésta demanda.

Dentro del marco normativo LS 9/2001, vamos a extraer aquellos artículos cuyo contenido afecta directa o indirectamente a la propuesta que recoge nuestro documento y que, por tanto, procederá aplicar y justificar su cumplimiento.

El artículo 13. Clases de suelo y categorías, establece tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable de protección.

2. Lo dispuesto en el número anterior se entiende sin perjuicio de la capacidad del planeamiento territorial para clasificar directamente terrenos, con plena y directa eficacia, cuando así esté previsto expresamente por la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. La clasificación así dispuesta vincula en todo caso al planeamiento urbanístico.

3. En las clases de suelo se distinguen categorías primarias y, en su caso, secundarias.

4. Las categorías primarias precisan el régimen propio de la clase de suelo correspondiente.

5. Las categorías secundarias complementan, cuando procedan, las primarias.

6. Reglamentariamente se establecerán las categorías secundarias en que puedan dividirse todas o alguna de las categorías primarias definidas en este artículo.

En nuestro caso, el planeamiento municipal vigente clasifica el suelo que se propone desarrollar como Suelo No Urbanizable Común, ya que no está adaptado a la LSCM. Sin embargo, dado que no está

categorizado como de protección, se asimilará a la clase de suelo urbanizable solo en lo dispuesto por la LSCM.



Artículo 15. Suelo urbanizable

1. Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección, y podrá ser objeto de transformación, mediante su urbanización o cualquiera de las otras formas previstas en la presente Ley, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad con las Normas que reglamentariamente se establezcan.

2. El planeamiento general diferenciará en el suelo urbanizable, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:

a) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores.

b) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable.

En nuestro caso, el planeamiento municipal vigente clasifica el suelo que se propone sectorizar como Suelo No Urbanizable Común, ya que no está adaptado a la LSCM. Sin embargo, dado que no está categorizado como de protección, en lo que se refiere a lo dispuesto por la LSCM se asimilará a la clase de suelo urbanizable no sectorizado. En base a esta premisa, a continuación reproduciremos literalmente lo dispuesto por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, actualizada por la Ley 7/2024 de 26 de diciembre de medidas para un desarrollo equilibrado en materia de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que resulta de aplicación en este Avance de Plan de Sectorización.

Centrándonos en el Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable (Capítulo IV), el artículo 22. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable no sectorizado describe los siguientes:

1. El contenido de los derechos de la propiedad en el suelo urbanizable no sectorizado comprende, además de los generales y de los atribuidos en suelo no urbanizable de protección, los siguientes:

- a) Promover la sectorización de sus terrenos y, para ello, el Plan de Sectorización, cuya aprobación supondrá la adscripción de los mismos al régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado.
- b) Solicitar y, en su caso, ejecutar en sus terrenos las obras, construcciones y edificaciones e implantar los usos y las actividades autorizables en esta categoría de suelo conforme a esta Ley.
- c) En todo caso, consultar previamente al ejercicio de los anteriores derechos, a las Administraciones competentes, sobre la viabilidad de la sectorización y legislación sectorial aplicable, así como respecto de las obras de conexión con las redes exteriores a la actuación. El pronunciamiento administrativo será vinculante.
2. El contenido de los deberes de la propiedad en el suelo urbanizable no sectorizado comprende, además de los generales y de los atribuidos en suelo no urbanizable de protección, los siguientes:
- a) Los establecidos para el suelo no urbanizable de protección, mientras no se apruebe ninguna de las actuaciones previstas en las letras a) y b) del número anterior.
- b) El de solicitar y obtener la aprobación o autorización que corresponda para la realización de las actuaciones a que se refieren las letras a) y b) del número anterior.
- c) El pago del canon municipal que proceda por la realización de actos legitimados por proyecto de actuación especial.
- d) En el caso de que se apruebe el Plan de Sectorización, los propios del suelo urbanizable sectorizado y los asumidos en la propuesta de compromisos, así como, en todo caso, los de ejecutar y ceder a las Administraciones públicas que corresponda las obras exteriores al sector necesarias para la debida conexión de éste con las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales, desde la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

Artículo 24. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren cambio en la categoría del suelo

1. En el suelo urbanizable no sectorizado podrán formularse iniciativas de desarrollo urbanístico mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos.
2. Las iniciativas de desarrollo urbanístico se formalizarán mediante solicitudes de tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.
3. Las determinaciones de ordenación y gestión de las actuaciones urbanizadoras que se legitimen por el correspondiente Plan de Sectorización deberán observar los criterios que sobre delimitación de sectores y su inserción en el modelo territorial se establezcan, en su caso, reglamentariamente, o los fijados por el planeamiento territorial y urbanístico de aplicación.

Artículo 26. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística

1. En el suelo urbanizable no sectorizado, en los términos que disponga el planeamiento urbanístico y, en su caso, el planeamiento territorial, podrá legitimarse, mediante la previa calificación urbanística, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:
 - a) Las de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes, en todo caso, con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario y su comercialización cuando se produzcan en la propia finca, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte. La calificación a que se refiere esta

letra podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.

c) Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, la generación de energía destinada a autoconsumo y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.

d) Las de carácter residencial. Para que se autorice el uso de vivienda familiar será necesario que se disponga aislada en el interior de la unidad, que por su localización no pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, y que la finca cuente, cualquiera que sea su naturaleza, con la superficie mínima que se establece en la legislación forestal y agraria para los terrenos considerados monte.

e) Las instalaciones destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, agrícolas y ganaderos, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

f) Las instalaciones de carácter permanente para el desarrollo de actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios vinculados a la propia explotación y los servicios complementarios de dichas actividades.

g) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

h) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios existentes aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

2. Los requisitos de contenido y el procedimiento de tramitación y aprobación de las iniciativas de actuación sometidas a calificación urbanística se regulan en los artículos 147 y 148 de la presente ley. Los ayuntamientos procurarán, a través de sus ordenanzas municipales, la tramitación conjunta del expediente de calificación urbanística y del correspondiente título habilitante, a fin de que ambos sean resueltos en el mismo acto.

3. No requerirán de calificación urbanística, siempre que el uso no esté expresamente prohibido por el planeamiento o normativa sectorial de aplicación, las siguientes construcciones o instalaciones:

a) La instalación de invernaderos temporales y desmontables.

b) La instalación de casetas de aperos no habitables, de una superficie total no superior a 15 metros cuadrados por parcela.

c) Los proyectos de riego.

d) La plantación de cualquier especie agrícola o silvícola.

e) La instalación de comederos abrevaderos desmontables y portátiles.

f) Los cerramientos perimetrales de fincas o parcelas.

g) La instalación de silos y heniles, desmontables y portátiles.

h) La nivelación de terreno y despedregado.

i) Los sondeos para captación de agua.

j) La instalación de huertos.

- k) *La mejora de caminos rurales y caminos nuevos.*
- l) *La colocación de señalización, paneles, mesas interpretativas.*
- m) *Las instalaciones ganaderas (mangas, embarcaderos, etc.) siempre que las mismas sean desmontables.*
- n) *La instalación de colmenas desmontables y portátiles.*
- ñ) *Las instalaciones públicas para tratamientos de residuos.*
- o) *Las instalaciones de básculas puente públicas.*
- p) *Los circuitos públicos biosaludables.*
- q) *La instalación pública de punto verde.*
- r) *Las instalaciones desmontables para la comercialización de los productos provenientes de la propia explotación de la finca, así como las actividades vinculadas a esta última.*
- s) *Aquellas otras que puedan señalarse mediante orden del titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.*

4. *Aquellas actuaciones que cuenten con calificación urbanística, pero sean susceptibles de ampliación podrán llevarse a cabo sin necesidad de un nuevo procedimiento de calificación urbanística siempre que se trate del mismo uso o accesorio. Para ello, solicitarán o presentarán al ayuntamiento el título habilitante de naturaleza urbanística que se requiera para su lícito ejercicio. Las actuaciones a las que se refiere este precepto en ningún caso podrán afectar a parcelas diferentes a las que ya cuentan con calificación.*

Artículo 27. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren proyecto de actuación especial.

1. *Cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable sectorizado y siempre que el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba, podrá legitimarse mediante la aprobación de un proyecto de actuación especial el establecimiento en suelo urbanizable no sectorizado de los siguientes usos y actividades, con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera, y siempre que no se trate de infraestructuras, instalaciones o servicios públicos:*

a) *Uso de equipamiento social, comprensivo, en las condiciones que fije el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento territorial, de:*

- 1.º *Establecimientos e instalaciones para la defensa o seguridad pública.*
- 2.º *Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social.*
- 3.º *Instalaciones recreativas, de ocio y esparcimiento.*
- 4.º *Actividades y servicios propios de las áreas de servicio de las carreteras.*

b) *Uso industrial, comprensivo, en las condiciones y con los requerimientos que establezca el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento territorial, de:*

- 1.º *Los depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos.*
- 2.º *Establecimientos industriales que, por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada o que, por su vinculación con explotaciones extractivas, agropecuarias o forestales, deban ubicarse junto a éstas.*

c) *Uso turístico, comprensivo, en las condiciones y con los requisitos que establezca el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento territorial, de los establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas dotados de equipamiento complementario adecuado, concebidos para satisfacer una oferta turística especializada en el suelo rural.*

d) *Establecimientos para el desarrollo de infraestructuras relativas a tecnologías de la información, comunicación y digitalización tales como los centros de proceso de datos.*

2. *El contenido y procedimiento de tramitación y aprobación del proyecto de actuación especial, en tanto instrumento de ejecución, se regula en los artículos 149 y 150 de la presente ley.*

CAPÍTULO I – Determinaciones legales y reglamentarias

Artículo 30. Determinaciones legales.

1. *Se entienden por determinaciones legales de la ordenación urbanística, aquellas normas contenidas en la presente Ley, que establecen prescripciones sobre el uso del suelo o de las construcciones y son directamente aplicables exista o no planeamiento urbanístico, imponiéndose en su caso a las determinaciones de éste.*

2. *Los actos de uso, urbanización, instalación, construcción y edificación del suelo deberán respetar, en todo caso, exista o no un instrumento de planeamiento urbanístico, las siguientes reglas:*

- a) Ser conformes con el régimen urbanístico del suelo.*
- b) Realizarse en, sobre o bajo una superficie que reúna las características de unidad apta para la edificación, parcela mínima o solar.*
- c) No producir afecciones, perturbaciones o emisiones ilegítimas en otros inmuebles.*
- d) Adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno.*
- e) No romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías.*
- f) Adecuarse y adaptarse a la perspectiva, las necesidades específicas y los intereses de los niños, con atención especial a aquellos que, por razón de discapacidad, vulnerabilidad social, pobreza o cualquier otra circunstancia personal o familiar desfavorable requieran medidas inclusivas, con el fin de conseguir un espacio urbano adecuado.*

3. *Cuando excepcionalmente, en virtud de resolución judicial, no exista planeamiento urbanístico aplicable, únicamente podrán autorizarse las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes de conservación y las obras de construcción o edificación que:*

- a) En suelo no urbanizable de protección, apto para ello conforme a esta Ley, no tengan altura superior a dos plantas, medida en cada punto del suelo en su estado natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.*
- b) En suelo urbano, no tengan una altura superior a dos plantas.*

Artículo 31. Determinaciones reglamentarias

1. *El Gobierno de la Comunidad de Madrid, a iniciativa y propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrá aprobar, mediante Decreto, normas reguladoras de aplicación sobre la totalidad de la Comunidad o sobre espacios territoriales inferiores a ésta, sobre las siguientes materias:*

- a) Estándares mínimos de suelo para dotaciones públicas, para su modulación, precisión y actualización en función de las características de las actuaciones y de su localización.*
- b) Obras y servicios mínimos de urbanización y sus características técnicas.*
- c) criterios para el cálculo y cómputo de edificabilidad y aprovechamiento vinculados al cumplimiento de nuevos estándares de eficiencia energética.*

2. *El Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid podrá aprobar, mediante orden, Instrucciones técnicas sobre las siguientes materias:*

- a) Objetivos y prioridades de los instrumentos de planeamiento urbanístico y cuestiones y problemas más comunes o recurrentes que en ellos deban abordarse y resolverse.*
- b) Requisitos mínimos de calidad, sustantivos y formales, de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*
- c) Criterios para homogeneizar las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, y en especial los conceptos de empleo más usual en el planeamiento urbanístico.*

- d) *Criterios de medición y cálculo de los parámetros urbanísticos del planeamiento urbanístico, en especial los relativos a edificabilidades y aprovechamientos.*
- e) *Normalización de la información urbanística y de la cartografía.*
- f) *Cualesquiera otras cuestiones precisadas de orientación técnica en materia de planeamiento y gestión urbanística.*

3. *Las Instrucciones técnicas a que se refiere el número anterior:*

- a) *Podrán integrar las determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuando estos facultativamente remitan, total o parcialmente, a la normativa modelo establecida por ellas.*
- b) *Tendrán carácter vinculante para la Administración de la Comunidad de Madrid y las entidades locales existentes en la misma.*
- c) *En ningún caso podrán condicionar el ejercicio de la potestad de planeamiento de los municipios ni el modelo urbanístico a adoptar por los mismos.*

Artículo 32. Ordenanzas municipales

1. *Todos los municipios deberán contar con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local. En la publicación deberá hacerse constar expresamente el cumplimiento previo de la comunicación prevista en el número siguiente.*

2. *La puesta en conocimiento a la Comunidad de Madrid se hará mediante remisión a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, de certificación del acuerdo de aprobación y del texto íntegro de la correspondiente Ordenanza. Esta remisión se llevará a cabo con carácter previo a su publicación.*

3. *Las Ordenanzas municipales de urbanización deberán regular todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de la ejecución. Podrán también incluir criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.*

4. *Las Ordenanzas municipales de instalaciones, edificación y construcción regularán pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos y cuantas otras condiciones no definitivas de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. En concreto:*

- a) *Deberán regular los aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambientales, estética, ornato, calidad, conservación y utilización de los edificios y demás construcciones e instalaciones, así como los requisitos y las condiciones de los proyectos y de la dirección, ejecución y recepción de edificaciones y restantes construcciones e instalaciones, de conformidad con la legislación reguladora de la edificación.*
- b) *Podrán regular cuantos otros aspectos de la edificación y construcción no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico.*

CAPÍTULO II - Determinaciones de la ordenación urbanística

Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

1. *Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.*

Las determinaciones estructurantes deben ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes y, con carácter general, se establecen y alteran por los instrumentos de planeamiento general.

No obstante, los planes especiales habilitados para ello en el artículo 50 podrán modificar aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que se indican en el apartado 5 de este artículo, con las condiciones que se establecen en el mismo, incluyendo una justificación suficiente en relación con su objeto específico y en cualquier caso en congruencia con el resto de la ordenación estructurante.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad y coeficientes de edificabilidad homogeneizada definidos en el artículo 39.2 y 3, y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan.

En suelo urbano consolidado y en suelo no urbanizable, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el planeamiento general.

Podrán también alterarse justificadamente y en las condiciones establecidas en esta ley por planes especiales.

En suelo urbanizable y urbano no consolidado, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el plan parcial sin perjuicio de que potestativamente puedan ser establecidas por el planeamiento general, en cuyo caso deberá cumplir los requisitos de contenido y tramitación exigidos para dicho planeamiento.

En el caso de que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada, sin necesidad de tramitación de instrumento de desarrollo posterior, esta ordenación podrá ser alterada por modificación de plan general y además, en caso de que se den las condiciones establecidas en esta ley, por planes parciales o planes especiales, justificando su adecuación a los fines establecidos para esos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.

g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

5. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, las determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que pueden ser alterados mediante planes especiales y con las siguientes condiciones y límites son las siguientes:

a) El cambio del uso pormenorizado de una o varias parcelas lucrativas de suelo urbano consolidado siempre que la variación de aprovechamiento urbanístico por cambio de uso no varíe en más de 15 por 100.

b) Los incrementos de edificabilidad de una o varias parcelas en suelo urbano consolidado, con un máximo de un 15 por 100 de incremento sobre la superficie edificable establecida en el plan general.

c) En aquellos instrumentos de planeamiento general en los que la densidad o número de viviendas sea una determinación estructurante, la intensificación de usos en parcela o parcelas privadas de suelo urbano consolidado que incrementen la densidad de población o usuarios, con un máximo de un 15 por 100 sobre la densidad existente o prevista en el plan general.

d) Aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas establecidos en el planeamiento que contradigan, no sean coherentes o impidan la adaptación del régimen de usos autorizables en el suelo no urbanizable de protección, no protegido por legislación sectorial, a la legislación del suelo y ambiental vigentes, siguiendo las directrices y con las limitaciones que se establezcan reglamentariamente en desarrollo de esta ley.

e) El establecimiento de conformidad con el artículo 50.1.a) de cualquier elemento de las redes públicas, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 26 y 29bis.

f) La delimitación de área o áreas homogéneas, o su modificación, así como el establecimiento o modificación de todas sus determinaciones estructurantes y pormenorizadas de conformidad con el artículo 37.1 y relacionados.

g) Aquellas otras que se determinen reglamentariamente.

Artículo 36. Redes públicas

1. Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

a) Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración General del Estado o de la Comunidad de Madrid.

b) Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.

c) Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

a) Redes de infraestructuras, que comprenden, a su vez:

1.º Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.

2.º Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.

3.º Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.

b) Redes de equipamientos, que comprenden, a su vez:

1.º Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.

2.º Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.

c) Redes de servicios, que comprenden, a su vez:

1.º Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

2.º Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

2.º 1 Este uso podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b) 2.º de este artículo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.

b) Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.

c) Los requisitos previstos en el apartado a) y b) no serán exigibles en el supuesto de redes supramunicipales, así como en las generales cuando quede acreditado que no sean necesarias para el uso previsto por el planeamiento.

2.º 2 Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a un régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica sobre viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

2.º 3 La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación.

3. La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente. A tal efecto, se establecen las siguientes precisiones:

a) Tendrán el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general.

b) Asimismo, tendrán el mismo carácter de determinaciones estructurantes las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos, si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará a través de determinaciones pormenorizadas.

c) El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tendrán el carácter de determinaciones pormenorizadas. En cambio, serán determinaciones estructurantes las instrucciones normativas al planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.

4. El sistema de redes supramunicipales solo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 50. En consecuencia, la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes

supramunicipales en un municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables.

5. El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) En el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

1.º Cuando por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.

2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.

3.º En las viviendas públicas de protección, que será de una plaza de aparcamiento por vivienda.

e) Las reservas previstas en la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados arbolados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla. Las zonas verdes o espacios libres privados arbolados deberán calificarse expresamente por el planeamiento.

7. Por orden motivada del consejero competente en materia de ordenación urbanística, dictada previo informe de la Administración responsable del servicio afectado y de la Comisión de Urbanismo de Madrid, podrán reducirse las dimensiones mínimas para las redes locales hasta alcanzar valores iguales o superiores al 80 por 100 de los estándares establecidos en este artículo, sobre sectores en los que concurra cualquiera de los supuestos siguientes:

a) Que tengan como uso característico el turístico, recreativo y/o residencial estacional, tipología edificatoria aislada y bajas densidad y edificabilidad, además de presentar autonomía suficiente respecto de cualesquiera otros. En tal caso, para admitirse la reducción de la

superficie de redes locales, deberán preverse servicios y dotaciones privadas especialmente significativas o concurrir condiciones medioambientales excepcionales.

b) Que se corresponda con una actuación para el establecimiento de complejos industriales aislados, en cuyo caso se aplicarán las mismas condiciones que en el apartado anterior.

c) Que, por sus características y sin merma de la coherencia de la ordenación, requiera redes viarias de grandes dimensiones; en tales casos, el exceso de superficie viaria respecto a las proporciones normales en otros ámbitos o sectores podrá ser compensado reduciendo los mínimos exigidos en la presente Ley para cualesquiera de las otras redes, siempre que los valores finales no resulten inferiores al 90 por 100 de los estándares correspondientes.

8. Reglamentariamente podrán diferenciarse las dotaciones mínimas de suelo que, dentro de cada grupo de redes generales o locales hayan de destinarse a usos específicos, sean públicos o privados.

Artículo 37. Determinaciones sobre la división del suelo

1. La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Sobre estas divisiones de suelo se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas, establecidas en el artículo 40.

Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que proceda, pudiendo constituir todo el área homogénea un único ámbito.

En suelo urbano consolidado sólo se admitirá la delimitación de ámbitos de actuación en los que, al concurrir alguna de las circunstancias señaladas en la letra e) del número 6 del artículo 42 de la presente Ley, se prevea la necesidad de formular un instrumento urbanístico de desarrollo.

2. Los sectores son los espacios del suelo urbanizable que han de ser objeto del desarrollo de la ordenación pormenorizada. La delimitación sectorial procederá en los siguientes suelos:

a) Sobre la totalidad del suelo urbanizable sectorizado, con la excepción opcional de los suelos calificados como elementos de redes supramunicipales o municipales que podrán integrarse o no dentro de los sectores. En esta categoría primaria de suelo, los sectores deberán delimitarse de forma que tengan dimensiones y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión. Junto a tal exigencia, la sectorización se efectuará siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, considerando especialmente los trazados de los elementos de las redes públicas estructurantes.

b) En suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá delimitarse cada sector en el momento de una iniciativa de transformación urbanizadora y a través del correspondiente Plan de Sectorización. Cada uno de tales sectores cumplirá las mismas condiciones que se señalan en la letra anterior.

3. Las áreas homogéneas, los ámbitos de actuación y los sectores son tanto delimitaciones de suelo respecto de los que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante, como espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada. Las áreas homogéneas, los ámbitos y los sectores podrán ser continuos o discontinuos.

4. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos y sectores se complementará obligatoriamente con las siguientes determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

a) Señalando, respecto a cada una de las áreas homogéneas, ámbitos y sectores, el uso global y el coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de la presente Ley.

b) Estableciendo los criterios y objetivos que procedan respecto a la ordenación urbanística interior del área homogénea, del ámbito o del sector que habrán de ser respetados y concretados por el planeamiento de desarrollo.

c) Regulando las condiciones que fueran pertinentes sobre la sectorización de los suelos urbanizables no sectorizados, cuyo cumplimiento habrá de justificar el correspondiente Plan de Sectorización.

5. Reglamentariamente podrán establecerse condiciones específicas que habrán de ser cumplidas por el planeamiento urbanístico al establecer la división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos y sectores.

Artículo 38. Determinaciones sobre los usos del suelo

1. Se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Sobre cada área homogénea, ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo. El porcentaje de uso global podrá ser modificado como determinación pormenorizada, siempre con el límite de no desvirtuar su condición de uso global.

2. Se establecen las siguientes reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

a) En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Los planes generales podrán motivadamente modificar estos porcentajes, manteniendo el porcentaje global y el principio de cohesión social.

b) En suelo urbano no consolidado, como mínimo el 10 por 100 de la edificabilidad residencial que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. Se podrán excepcionar de forma potestativa de su aplicación los instrumentos de ordenación de cualquier municipio que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora renovación de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas en total, siempre que se acuerde por el Pleno municipal.

3. La ordenación pormenorizada de los usos en cada delimitación de suelo en que se haya dividido el término municipal comprende dos grupos de determinaciones:

a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.

b) El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

4. La determinación estructurante del uso global de un ámbito de suelo urbano no consolidado o de un sector en suelo urbanizable, carece en sí misma de efectos operativos directos ya que para alcanzarlos requiere el desarrollo de los dos grupos de determinaciones de ordenación pormenorizada a que se refiere el número anterior. Por ello, si motivadamente el planeamiento general advierte el riesgo de que las determinaciones de ordenación pormenorizada puedan desvirtuar el uso global de algún área homogénea, ámbito o sector, establecerá, con el carácter de determinaciones estructurantes, condiciones específicas a aquellas, tales como la prohibición de usos concretos o parámetros cualitativos o cuantitativos para la admisibilidad de otros.

5. Además de lo señalado en el número anterior, en el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos, se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.

b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global del ámbito de actuación o del sector.

6. Reglamentariamente podrán establecerse condiciones específicas que habrán de ser cumplidas por el planeamiento urbanístico al establecer determinaciones estructurantes o pormenorizadas en relación a los usos.

Artículo 39. Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos

1. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) Se calculará la superficie edificada de cada solar o parcela, expresada en metros cuadrados construidos. La superficie edificada real del área homogénea será la suma de todas las superficies edificadas de todos los solares o parcelas existentes en el interior del área homogénea.

El coeficiente de edificabilidad real del área homogénea será el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de toda el área, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.

b) Al establecer la zona o zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el planeamiento general calculará, sobre la superficie de suelo del área homogénea, la nueva superficie edificable, derivada de las condiciones de intensidad edificatoria establecidas por el planeamiento, a fin de compararla con la superficie edificada real y justificar, en su caso, las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible del área homogénea con hipótesis razonables sobre la dinámica inmobiliaria.

El coeficiente de edificabilidad homogeneizada del área homogénea será el cociente de la nueva superficie edificable entre la superficie de suelo de toda el área, expresado en metros cuadrados construibles del uso global por metro cuadrado de suelo.

3. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad homogeneizada del área homogénea en que se encuentre, según se establece en el apartado 2.b) de este artículo, expresado en metros cuadrados construibles en el uso global por metro cuadrado de suelo.

La superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado en metros cuadrados construibles en el uso global.

b) En el supuesto que el ámbito sea toda el área homogénea, la determinación del coeficiente de edificabilidad vendrá establecida discrecionalmente por el planeamiento general en función de las estrategias propuestas y por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera.

c) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los ámbitos señalará los coeficientes que, de conformidad con las estrategias propuestas, fijen las relaciones de ponderación entre todos los usos pormenorizados que se consideren, al objeto de definir la superficie edificable de cada uso pormenorizado.

La superficie edificable de cada ámbito será la suma de las superficies edificables homogeneizadas de todos los usos pormenorizados.

5. La determinación estructurante mediante la cual se establece el aprovechamiento unitario de cada sector de suelo urbanizable, consiste en señalar un valor numérico, que será fijado discrecionalmente por el instrumento de planeamiento general correspondiente, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

6. Al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, el instrumento de planeamiento competente justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.

7. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, tal justificación se realizará mediante el siguiente procedimiento:

a) Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado según las condiciones del planeamiento.

b) Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector. La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, expresada en metros cuadrados construibles en el uso característico.

c) El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas. El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.

El aprovechamiento urbanístico total del sector será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

Artículo 40. Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada

1. Se entiende por zona urbanística de ordenación pormenorizada, o simplemente zona, el recinto espacial, en cualquier clase de suelo, caracterizado porque sobre todas las parcelas, unidades mínimas de ejecución o unidades aptas para la edificación que puedan existir en su interior sean de aplicación, en un número suficientemente significativo de ellas, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.

La delimitación de zonas o zonificación implica definir recintos de suelo con ordenación pormenorizada para los cuales es de aplicación un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.

2. Los instrumentos de planeamiento competentes para establecer la ordenación pormenorizada de un ámbito territorial, independientemente de su clasificación de suelo, podrán dividirlo en zonas como método práctico de sistematizar los principales parámetros normativos. En tales casos, en las normas urbanísticas del correspondiente instrumento, se destinará un apartado a la especificación de las condiciones de ordenación que caracterizan a cada una de las zonas empleadas.

3. Asimismo, en los casos en que el planeamiento haya cubierto toda la ordenación pormenorizada de un área homogénea, ámbito o sector mediante la asignación de zonas, de forma que a cada una le corresponda un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, podrá establecer las relaciones de ponderación a que se refiere la letra b) del número 3 del artículo 38 de la presente Ley, entre las distintas zonas, o bien entre éstas y cada uno de los posibles usos pormenorizados.

4. En todo caso, reglamentariamente podrán regularse los parámetros normativos de ordenación pormenorizada que definen cada una de las zonas de mayor uso en la práctica del planeamiento.

CAPÍTULO III - Planeamiento Urbanístico General

Sección 2.ª Planes de sectorización

Artículo 44. Función

1. *Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.*

2. *Los Planes de Sectorización completan la ordenación estructurante del correspondiente Plan General sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que es objeto de una iniciativa de transformación.*

Para cumplir su función y objeto, todo Plan de Sectorización deberá:

- a) Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.*
- b) Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente Plan General.*
- c) Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.*

Artículo 45. Contenido sustantivo

1. *El contenido sustantivo de un Plan de Sectorización cubre tres grupos de determinaciones estructurantes:*

- a) La delimitación del sector que será objeto de actuación urbanizadora, estableciendo para el mismo las pertinentes condiciones básicas de ordenación.*
- b) La calificación de los terrenos que deben formar parte de las redes públicas supramunicipales y generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal.*
- c) La concreción, en forma de compromisos, de las contribuciones a la Administración pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta.*

2. *La delimitación sectorial y la fijación de las condiciones básicas de la ordenación urbanística cumplirá lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el número 5 del artículo 42 de la presente Ley, con las siguientes precisiones específicas:*

- a) Habrá de justificarse expresamente que el sector cumple las condiciones que, en su caso, hubiera establecido el Plan General, en virtud de lo dispuesto en la letra b) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.*
- b) Asimismo, también se justificará expresamente que las determinaciones estructurantes del aprovechamiento unitario de reparto, de uso global y cuantas otras fueran señaladas con este carácter son coherentes con las instrucciones que hubiera establecido el Plan General, con base en lo dispuesto en la letra c) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.*
- c) Las condiciones de temporalización del desarrollo señaladas en la letra f) del número 5 del artículo 42 de la presente Ley serán siempre contenido obligatorio de cualquier Plan de Sectorización.*
- d) El Plan de Sectorización podrá incluir como parte de su contenido la completa ordenación pormenorizada del sector correspondiente, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los Planes Parciales. En todo caso, aunque la ordenación pormenorizada se contenga en un Plan Parcial independiente, siempre ambos documentos se formularán, conocerán y tramitarán de forma simultánea.*

3. *En la calificación de elementos integrantes de las redes públicas supramunicipales y generales, el Plan de Sectorización cumplirá los siguientes requisitos:*

Página 37 de 49

a) Considerará aquellos elementos supramunicipales que haya recogido el Plan General y que se encuentren interiores o adyacentes al sector.

b) En el interior del sector, calificará los elementos de nivel municipal de cada una de las redes públicas necesarios como resultado de la ampliación de actividades y/o población que supone la sectorización. En todo caso, las superficies de los suelos calificados como integrantes de las redes generales en el interior del sector no serán inferiores a las resultantes de la aplicación de los estándares de los números 5 y 6 del artículo 36 de la presente Ley.

c) Formarán asimismo parte del Plan de Sectorización aquellos elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general el Plan de Sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de redes generales ya definidos por el Plan General, antes que la calificación de nuevos suelos con tal destino; en todo caso, este criterio no eximirá al Plan de Sectorización de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras.

4. Entre los compromisos que deberán constar en el Plan de Sectorización estarán, al menos, los siguientes:

a) Prestación de garantía ante la Administración por importe mínimo del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquél. Dicha garantía deberá cubrir, en todo caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, e incluso ser suficiente para acometer eventualmente las labores de restauración de los terrenos.

b) Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta. En especial, se aportarán suficientes garantías en cuanto a la autonomía del sistema de transporte, de forma que se asegure que no se produce sobrecongestión en ninguna de las distintas hipótesis probables.

c) Plazos vinculantes para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento.

d) Cuantas otras contraprestaciones asuma libremente el promotor a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización.

5. Cuando el sector que se proponga delimitar se sitúe aislado respecto a los suelos urbanos y urbanizables sectorizados del municipio, el Plan de Sectorización incluirá una propuesta de ordenación estructurante de todos los terrenos intermedios con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado. Dicha propuesta de ordenación contendrá una hipótesis razonable del desarrollo urbanístico de todos los sectores que pudieran delimitarse en el futuro en tales terrenos intermedios, y tendrá por objeto mostrar, para su adecuada valoración por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid, la racionalidad, funcionalidad y efectos de las eventuales ampliaciones de la iniciativa en curso, la integración de todas en el conjunto y la adecuada funcionalidad e interconexión de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios. Esta propuesta de ordenación tendrá carácter indicativo; sin embargo, si así conviniera, algunas de sus determinaciones podrían incorporarse al Plan General, mediante la pertinente modificación del mismo con carácter previo o simultáneo a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 46. Documentación

1. Los Planes de Sectorización formalizarán su contenido en la siguiente documentación:

a) Memoria: En la que se justificará el cumplimiento de las condiciones sobre la delimitación sectorial y sus condiciones básicas de ordenación que hubieran establecido el Plan General, el planeamiento territorial o disposiciones aplicables sectoriales. Además, se recogerá toda la

información relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.

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.

c) Estudios Sectoriales: Referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre todas y cada una de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora.

d) Informe de análisis ambiental.

e) Planos conteniendo los recintos de aplicación de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, en su caso, así como los derivados de la legislación ambiental.

f) Normas e instrucciones urbanísticas, diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.

g) Programa de Actuación y Compromisos: Donde se recogerán las previsiones vinculantes de ejecución así como el resto de obligaciones que se hayan acordado entre la Administración y el promotor, tal como se señala en el número 4 del artículo anterior.

2. Si el Plan de Sectorización incluye entre sus determinaciones la completa ordenación pormenorizada, a los documentos anteriores añadirá los establecidos en el artículo 49 de la presente Ley para los Planes Parciales.

Artículo 49. Documentación

Los Planes Parciales se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:

a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.

b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.

c) Planos de ordenación pormenorizada.

d) Organización y gestión de la ejecución.

e) Normas urbanísticas.

f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

TÍTULO III - Ejecución del Planeamiento

CAPÍTULO II - Presupuestos legales

Artículo 78. Ordenación pormenorizada

1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.

2. Los Planes de Ordenación Urbanística, al establecer la ordenación pormenorizada, fijarán plazos mínimos y máximos para:

a) La ejecución en los sectores que prevean y, en su caso, en las diferentes unidades de ejecución en que éstos se dividan o puedan resultar divididas al definir la modalidad de gestión.

b) La edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente.

Artículo 79. Definición de la modalidad de gestión urbanística

1. *Previamente al inicio de la actividad de ejecución, deberá definirse la modalidad de gestión urbanística, o el preciso conjunto de procedimientos a través de los cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo.*

2. *La ejecución del planeamiento se llevará cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas. La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá en la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución, todo ello según lo establecido en el Capítulo IV de este Título.*

3. *La ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las siguientes finalidades:*

a) Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.

b) Para la ejecución de obras públicas ordinarias.

c) Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

d) Para la realización de actuaciones de dotación incluso las que requieran de la equidistribución de cargas y beneficios.

CAPÍTULO III - Distribución equitativa de beneficios y cargas

Sección 2.ª Áreas de reparto

Artículo 84. Concepto, delimitación y edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos

1. *Las áreas de reparto son los espacios físico-jurídicos, territorialmente continuos o discontinuos, delimitados por los Planes Generales para el suelo urbanizable sectorizado, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística.*

2. *Todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conformarán una única área de reparto.*

3. *Al área de reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto, que será la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área.*

El valor del aprovechamiento unitario de reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

4. *Al delimitar sectores en suelo urbanizable no sectorizado, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización será el del área de reparto delimitada por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado.*

Artículo 85. Gestión por áreas de reparto en sectores de suelo urbanizable

1. *Todo sector de suelo urbanizable sectorizado por el Plan General materializará la equidistribución respecto al área de reparto con base en las siguientes reglas:*

a) Si el aprovechamiento unitario es mayor que el aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado habrá de incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores. La incorporación de tales terrenos a la actuación podrá concretarse mediante las formas siguientes:

1.ª Preferentemente mediante la cesión al Municipio y/o a la Comunidad de Madrid de terrenos que estén destinados en el planeamiento vigente a redes públicas generales y/o supramunicipales y que tengan la clasificación de suelo urbanizable.

2.ª De resultar inviable o excesivamente complejo para el promotor la obtención de la superficie necesaria de terrenos urbanizables destinados a redes públicas, aquél podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega a la Administración correspondiente de su equivalente económico.

b) Si el aprovechamiento unitario es igual al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, se considerará que el sector cumple la exigencia de equidistribución respecto al área de reparto, pudiendo proceder al desarrollo interno de la pertinente unidad o unidades de ejecución.

c) Si el aprovechamiento unitario es inferior al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, los promotores del sector podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento.

2. Todo sector de suelo urbanizable delimitado a través de un Plan de Sectorización materializará su equidistribución con base en las siguientes reglas:

a) Si el cociente del aprovechamiento urbanístico total del sector entre la superficie conjunta del sector y los terrenos exteriores destinados a redes públicas calificados por el Plan de Sectorización resulta mayor que el aprovechamiento unitario del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado delimitada por el Plan General, habrá de incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores. La incorporación de tales terrenos a la actuación podrá concretarse mediante las formas establecidas en el punto 1 de este artículo.

b) Si el cociente del aprovechamiento urbanístico total del sector entre la superficie conjunta del sector y los terrenos exteriores destinados a redes públicas calificados por el Plan de Sectorización, es igual al aprovechamiento unitario del área de reparto delimitada por el Plan General, se considerará que el nuevo sector cumple la exigencia de equidistribución mediante la cesión, a través del proceso reparcelatorio interno, de todos los terrenos con destino público vinculados al desarrollo de la actuación.

Sección 4.ª Obtención y ejecución de las redes públicas

Artículo 90. Condiciones generales respecto a la obtención de suelo público

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

a) Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, sólo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución y según lo dispuesto en el artículo siguiente.

b) Mediante ocupación directa.

c) Mediante permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante.

Artículo 91. Obtención de los terrenos destinados para las redes públicas en actuaciones integradas

1. El suelo que el Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley, haya reservado para redes públicas locales en cada ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, deberá ser cedido gratuitamente al Municipio, libre de cargas y urbanizado.

2. Además de las cesiones de suelo para redes locales, todo ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, debe contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y en el suelo urbanizable, además, de redes supramunicipales, debiendo ceder con tal objetivo la correspondiente superficie de suelo.

3. Los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid tendrán la condición de bienes patrimoniales salvo que una Ley les otorgue expresamente el carácter de bienes de dominio público.

4. Para el sistema de redes públicas generales, deberán cederse al Municipio, gratuitamente y libres de cargas, terrenos en la cuantía establecida en el número 5 del artículo 36.

Para cumplir tal cesión, en suelo urbanizable se respetarán, en su caso, las siguientes reglas:

a) Si la cuantía de redes públicas generales exige más suelos que los adscritos al sector o unidades de ejecución en que se divida, la cesión se materializará preferentemente en terrenos reservados por el Plan General con ese destino en otro sector excedente. De resultar inviable o excesivamente compleja la obtención de la superficie necesaria de terrenos en tales condiciones, se podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega al Municipio de su valor económico.

b) Si en el interior del sector o unidad de ejecución el Plan General localiza suelos con destino a redes públicas generales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión y no se produce la compensación establecida en el apartado a) anterior, los promotores podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.

5. Cuando las cesiones a que se refiere los tres números anteriores se hubieran sustituido, total o parcialmente, por el pago de su equivalente económico, las Administraciones destinarán tales ingresos a la adquisición de los suelos correspondientes destinados por el planeamiento a redes públicas supramunicipales y generales. La adquisición efectiva de los mismos deberá realizarse antes de tres años del cumplimiento de la obligación de cesión, debiéndose notificar a los cedentes la localización exacta de los suelos obtenidos.

6. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones para las redes públicas tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

Artículo 95. Ejecución de las redes públicas

1. Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria. A tales efectos, el deber de urbanizar comprenderá todas las obras señaladas en el artículo 97 de la presente Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Administración competente, cuando así convenga para la funcionalidad de la red de que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración no eximirá, en todo caso, a los propietarios y/o promotores de la obligación de costear las obras.

3. Las obras correspondientes a la urbanización de suelos destinados a redes públicas que no se obtengan en el contexto de actuaciones integradas se realizarán por la Administración en cada caso competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento urbanístico.

4. La ejecución de las obras de edificación así como aquellas otras que excedan de los límites de la urbanización en los suelos destinados a redes públicas serán siempre a cargo de la Administración competente, independientemente de la forma en que se hayan obtenido los terrenos.

Sección 5.ª Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías

Artículo 96. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento

1. En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

2. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

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

Sección 6.ª Obras y cargas de urbanización

Artículo 97. Obras y cargas de urbanización

1. La ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.

2. Formarán parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y a tarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.

c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.

e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.

f) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.

h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.

i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.

j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

k) Cualesquiera otros expresamente asumidos.

3. Los propietarios y las restantes personas que asuman la realización de la urbanización tienen derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de

Página 43 de 49

los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.

4. Las obras de urbanización correspondientes a cada actuación se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización. En el caso de que se realicen en el marco de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación.

Artículo 97 bis. Redes públicas comunes a varios ámbitos de actuación o sectores

1. Cuando el desarrollo de varias actuaciones integradas requiera la ejecución de una o varias redes públicas que, formando parte de las obras de urbanización, presten servicio a más de una actuación integrada, el planeamiento urbanístico las definirá como redes comunes y establecerá los criterios de imputación del coste de ejecución que corresponda a cada ámbito de actuación o sector de conformidad con el principio de equidistribución.

2. Los propietarios de los ámbitos de actuación y sectores que cuenten con redes públicas comunes podrán constituir una entidad urbanística colaboradora para su gestión y ejecución coordinada cuyos estatutos contendrán, al menos, las siguientes circunstancias:

a) Los criterios de redacción de los proyectos de obras de redes comunes para su integración en los proyectos de urbanización de los ámbitos de actuación o sectores afectados.

b) Las previsiones para la ejecución de las redes comunes en coordinación con las obras de urbanización propias de cada ámbito de actuación o sector afectado.

c) La concreción de los criterios de imputación de los costes de ejecución de las redes comunes a los distintos ámbitos de actuación o sectores de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico.

d) Los criterios de corrección de los posibles desajustes entre ámbitos de actuación o sectores afectados por razón del emplazamiento u orden de ejecución de las redes públicas comunes.

e) Las previsiones relativas al pago de los gastos de urbanización relacionados con las redes públicas comunes, incluyendo su posible anticipo y la exigencia de la vía de apremio en caso de impago.

3. Cuando las redes públicas comunes afecten a actuaciones que tengan fijado el sistema de compensación, la entidad urbanística colaboradora quedará integrada por las respectivas Juntas de Compensación o, en los ámbitos de actuación o sectores en los que no estuvieran constituidas, por el representante de los propietarios que reúnan al menos el 50 por 100 de la superficie de cada uno de ellos.

4. En lo no previsto en este artículo, la entidad urbanística colaboradora se regirá por lo dispuesto en sus estatutos y en las normas reguladoras de las entidades propias de los ámbitos de actuación o sectores afectados en cuanto resulten de aplicación.

CAPÍTULO IV - Gestión mediante unidades de ejecución

Sección 1.ª Unidades de ejecución

Artículo 98. Disposiciones básicas

1. Las unidades de ejecución comprenden los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.

2. Se exceptúan de la regla del número anterior exclusivamente las siguientes actuaciones:

a) La ejecución de Planes Especiales de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la Comunidad de Madrid.

- b) Las de ejecución de obras públicas ordinarias, previstas en el artículo 130 de la presente ley.*
- c) Las actuaciones edificatorias en el suelo urbano consolidado, incluso cuando impliquen la realización de obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento urbanístico prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.*
- d) La ejecución de los ámbitos de actuación y de los sectores cuando exista una única unidad de ejecución.*
- e) Las actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado, lleven o no aparejada la equidistribución de cargas y beneficios.*

Sección 2.ª Sistemas de ejecución

Artículo 101. Sistemas de ejecución

1. Para cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente, para el desarrollo de la actividad de ejecución, entre los sistemas de ejecución privada y pública, especificando el sistema elegido. Si el planeamiento no hubiera expresado el sistema de ejecución elegido, se llevará a cabo por la Administración al resolver sobre la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución.

2. La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de Compensación.

3. La ejecución pública del planeamiento en actuaciones integradas, salvo que deba tener por objeto sólo obras públicas ordinarias, se llevará a cabo por alguno de los sistemas siguientes:

- a) Cooperación.*
- b) Expropiación.*
- c) Ejecución forzosa.*

4. Los propietarios de suelo, podrán participar en todo caso, en la gestión de los diferentes sistemas, mediante la constitución de entidades, cuya naturaleza y funciones se determinarán reglamentariamente.

Sección 3.ª Sistema de compensación

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 104. Iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación

La iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación podrá ejercerse, una vez establecido dicho sistema por el planeamiento urbanístico o con ocasión de la delimitación de la unidad o unidades de ejecución correspondientes, por:

- a) En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado durante el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, por propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad de ejecución que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total del ámbito de actuación, sector o de la unidad de ejecución.*
- b) En el suelo urbanizable no sectorizado durante los dos años siguientes a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General por los propietarios de terrenos que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total del sector que se pretenda delimitar.*

Artículo 105. Afectación real de los terrenos al cumplimiento de los deberes y obligaciones del sistema de compensación

El establecimiento y la definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad o unidades de ejecución

al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Subsección 4.ª Procedimiento abreviado

Artículo 114. Procedimiento abreviado.

Las iniciativas que cuenten con el respaldo de propietarios que representen, al menos, el 70 por 100 de la superficie total, podrán incluir el proyecto de reparcelación para su tramitación conjunta con la iniciativa correspondiente. La resolución municipal que apruebe definitivamente la iniciativa incluirá la aprobación del proyecto de reparcelación.

CAPÍTULO II - Intervención de la Comunidad de Madrid en actos de uso del suelo, construcción y edificación

Sección 2.ª Proyectos de actuación especial

Artículo 149. Objeto

1. Los proyectos de actuación especial deberán definir con toda precisión el o los usos correspondientes y las obras e instalaciones precisas para su establecimiento y desarrollo en una o varias unidades mínimas completas, cuando estos actos pretendan llevarse a cabo en suelo urbanizable no sectorizado.

2. La aprobación del proyecto de actuación especial requerirá:

a) El estudio de las previsibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales, directas e indirectas, y la declaración de su carácter asumible de acuerdo con la organización del espacio rural establecida por el planeamiento general, con determinación, en su caso, de las condiciones que deban imponerse a tal efecto. Cuando, por su objeto, el proyecto esté sujeto a evaluación del impacto ambiental, el estudio incluirá esta evaluación y la correspondiente declaración de impacto ambiental.

b) La apreciación positiva del interés general de su objeto, que solo podrá serlo cuando se estime precisa la localización del uso o usos en suelo urbanizable no sectorizado y compatible dicho uso con los objetivos de la política o políticas públicas sectoriales correspondientes.

c) La satisfactoria solución, con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones, construcciones y edificaciones mediante su adecuada conexión a las redes supramunicipales y generales de infraestructuras, dotaciones y servicios públicos de la ordenación estructural del planeamiento general, de modo tal que, en cualquier caso, quede garantizada el mantenimiento de la capacidad, funcionalidad y calidad de servicio de los preexistentes.

d) La asunción del levantamiento de las cargas y del cumplimiento de los restantes compromisos previstos por la legislación o la ordenación urbanísticas o, en su caso, asumidos voluntariamente y, en todo caso, de los de restauración de los terrenos al término de la vigencia del uso o los usos y conforme al plan definido a tal fin, así como del pago del canon pertinente, cuya fijación y percepción corresponde al Municipio.

El canon tendrá una cuantía mínima del 5 por 100 y una máxima del 10 por 100 del presupuesto total de ejecución de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones a realizar, y podrá satisfacerse mediante cesión de terrenos de valor equivalente con destino al patrimonio municipal de suelo.

e) Cuando proceda, la fijación justificada del plazo de vigencia del uso o los usos atribuidos.

f) La prestación de garantía ante la Comunidad de Madrid por importe del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras a realizar para cubrir, en su caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, incluso del plan de restauración de los terrenos. En atención a las características específicas del proyecto, el Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá elevar el importe mínimo de la garantía a prestar hasta el 20 por 100 del coste total de las obras previstas.

Disposición adicional cuarta. Excepción en el planeamiento urbanístico

Lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico

- **Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la CAM**

Este Decreto tiene por objeto regular la gestión de las redes de colectores y emisarios promovidas directamente o encomendadas a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración Institucional de la misma, a fin de garantizar una eficaz coordinación entre los intereses de la Comunidad de Madrid y los de las Entidades Locales.

Corresponde a la Comunidad de Madrid la regulación y planificación general del servicio de depuración, así como la planificación general de las conducciones de interés de la CM y, en particular, la de los colectores, los emisarios, y las infraestructuras complementarias asociadas a los emisarios, tales como aliviaderos, estaciones de bombeo y balsas o depósitos de laminación.

Al tratarse de un Plan de Sectorización, se deberá determinar la clasificación como colector o emisario de cada tramo de la red de conducciones incluida en aquellos, así como los Entes Gestores responsables de dichos tramos.

La planificación de las redes de alcantarillado, elaborada por los Ayuntamientos de acuerdo con sus Planes de Ordenación, deberá respetar las condiciones establecidas por la CM en el Catálogo de Colectores y Emisarios y en sus planes sectoriales y proyectos de saneamiento, siempre que aquellas redes se conecten a infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

Todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras. Se deberá incluir en el proyecto el cálculo justificativo de los caudales a conectar.

Para cada tramo de las conducciones de aguas residuales se definirá con precisión los puntos de comienzo y final del mismo, así como los pozos de registro o arquetas susceptibles de recibir entronque de las redes de alcantarillado municipales o de redes de titularidad pública.

El Catálogo fijará inequívocamente la calificación de cada tramo como colector o emisario, así como el Ente Gestor del mismo.

Las infraestructuras complementarias (aliviaderos, estaciones de bombeo, balsas de laminación) serán asociadas a un determinado tramo de conducción.

La asignación del Ente Gestor de cada tramo se hará de acuerdo a los siguientes criterios:

- Los tramos de colectores y emisarios que discurran por el casco urbano consolidado de un municipio serán gestionados por el Ayuntamiento de dicho municipio.
- Los tramos de colectores cuya traza discurra fuera del casco urbano consolidado serán también gestionados por el Ayuntamiento correspondiente.
- Los tramos que discurran fuera del casco urbano consolidado serán gestionados por el Canal de Isabel II. Los puntos límites de tales emisarios serán definidos en el Catálogo.
- La infraestructuras complementarias (aliviaderos, estaciones de bombeo, balsas de laminación) serán gestionadas por el Ente Gestor responsable del tramo de conducción al que aquellas estén asociadas.

https://gestiona.comunidad.madrid/rlma_web/html/web/FichaNormativa.icm?ID=237

- **Memoria de impacto normativo**

La "Memoria de Impacto Normativo" es un documento de análisis legal que evalúa las consecuencias de varias leyes en áreas clave: la igualdad entre mujeres y hombres (Ley Orgánica 3/2007), la identidad y expresión de género y la no discriminación en la Comunidad de Madrid (Ley 2/2016), la protección contra la LGTBifobia en Madrid (Ley 3/2016), la protección de los menores (Ley 1/1996), la protección de las familias numerosas (Ley 40/2003) y la promoción de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas (Ley 8/1993). Este tipo de memoria se utiliza para prever el impacto de una nueva normativa sobre la ciudadanía y el Estado.

Ley Orgánica 3/2007 de Igualdad Efectiva: Se centra en eliminar la discriminación de la mujer y promover la igualdad real y efectiva entre mujeres y hombres, incluyendo medidas como las acciones positivas para corregir desigualdades.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-6115>

Ley 2/2016 de Identidad y Expresión de Género (Comunidad de Madrid): Garantiza el derecho de las personas a no ser presionadas para ocultar su identidad de género o expresión de género, y reconoce el derecho a que se reconozca su identidad de género auto percibida.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2016-6728>

Ley 3/2016 de Protección contra la LGTBifobia (Comunidad de Madrid): Establece medidas para proteger a las personas contra la discriminación por motivos de orientación sexual o identidad de género.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2016-11096>

Ley 1/1996 de Protección Jurídica del Menor: Protege los derechos de los menores, estableciendo su marco jurídico y garantizando su protección.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1996-1069>

Ley 40/2003 de Protección de las Familias Numerosas: Regula las medidas y beneficios para las familias que cumplen los requisitos para ser consideradas como numerosas.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-21052>

Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad: Establece la obligación de promover la accesibilidad universal y suprimir las barreras arquitectónicas para garantizar la igualdad de oportunidades.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-21947>

3. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

- **Necesidades de actuación urbanística**

El ámbito objeto de sectorización, actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable Común por el planeamiento municipal y como Suelo Urbanizable No Sectorizado por la normativa autonómica, estará destinado al uso industrial. La sectorización del ámbito implicará su inclusión como tal en el planeamiento municipal, recogiendo su ordenación pormenorizada.

Como necesidades de actuación urbanística derivadas del proceso de desarrollo, se encuentran las establecidas tanto en el planeamiento general del municipio como las derivadas de la aplicación de la Ley del Suelo 9/2001. En concreto, las derivadas de las necesidades de red viaria, equipamientos, zonas verdes, infraestructuras (saneamiento, abastecimiento de agua, etc.), servicios, redes locales,

Página 48 de 49

cumplimiento de estándares, movilidad y accesibilidad, así como condiciones de desarrollo sostenible. Este Plan de Sectorización no genera necesidad de vivienda de ningún tipo, ya que el uso residencial será un uso prohibido en todo el ámbito.

Los terrenos afectados por las infraestructuras exteriores al ámbito pertenecen al municipio de Arganda del Rey y, puntualmente, podrán ubicarse en municipios colindantes, dada la ubicación del sector delimitado junto al límite del término municipal de Arganda del Rey con los municipios de Campo Real y Perales de Tajuña.