



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

ANEXO VII

Informe de la Dirección General de Suelo



SALIDA DE UNIDAD
Ref: 10/194720.9/09 Fecha: 27/04/2009 09:41



Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter.
Sº de Valoraciones y Patrimonio
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial



ENTRADA EN UNIDAD
Ref: 10/194720.9/09 Fecha: 28/04/2009 09:13



Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter.
D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

Nº registro 10/572367.9/08
Municipio Alpedrete
Remitente Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial
Planeamiento Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Alpedrete

Vista su solicitud con registro de salida nº 10/572367.9/08 y examinada la documentación remitida que incluye, un ejemplar sin diligenciar, en soporte digital del avance del Plan General de Ordenación Urbana de Alpedrete (versión de octubre de 2008), que comprende, entre otros:

- Cuadro de datos de Informe de Impacto Territorial
- Estudio de Incidencia Ambiental
- Informe Previo de Análisis Ambiental
- Memoria de Ordenación
- Normativa Urbanística
- Anexos Normativos
- Planos de Información y Ordenación

Descripción de la propuesta

El documento de Avance de Plan General de Ordenación Urbana de Alpedrete remitido, prevé, en lo relativo a la **cuantificación** de las reservas de suelos con destino a Redes Supramunicipales, para cada sector de Suelo Urbanizable, de acuerdo con las páginas 26 a 35 del documento "Anexos Normativos":

Redes Supramunicipales Avance PGOU Alpedrete						
Suelo Urbanizable Sectorizado						
Sector	edificabilidad	Cesión L9/01	1/3 mínimo VPoIs	Propuesta VPoIs	Propuesta resto redes	Propuesta total
SUS.R.01.	111.188,67	22.237,73	7.412,58	7.412,58	14.825,16	22.237,74
SUS.R.02.	22.721,42	4.544,28	1.514,76	1.514,76	3.029,52	4.544,28
SUS.I.03.	77.703,28	15.540,66	0,00	0,00*	10.360,44	10.360,44
Total SUS	211.613,37	42.322,67	8.927,34	8.927,34	28.215,12	37.142,46
Suelo Urbanizable No Sectorizado						
SUNS.01.	32.369,59	6.473,92	2.157,97	2.157,97	4.315,95	6.473,92
Total SUNS	32.369,59	6.473,92	2.157,97	2.157,97	4.315,95	6.473,92

(*) Se propone la compensación económica de la cesión.

ED



El documento de Avance de Plan General de Ordenación Urbana de Alpedrete remitido, no realiza propuesta relativa a la localización, de las reservas de suelos con destino a Redes Supramunicipales.

Análisis de la propuesta

- I. Respecto a la Sustitución por equivalente económico del déficit de cesión de Redes Supramunicipales en el sector SUS.I.03. se advierte que el uso característico del sector es Industrial, por lo que no es de aplicación el Standard mínimo del tercio de cesión para la Red de Vivienda Pública o Integración Social, en virtud de lo dispuesto en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, tras la modificación operada por la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Por tanto, el déficit existente en el sector SUS.I.03. (5.180,21 m²s) deberá materializarse en suelo destinado a Redes Supramunicipales, no siendo admisible la propuesta de compensación económica, máxime cuando nos encontramos ante la Revisión del Planeamiento General del municipio. La opción de la sustitución de cesión de suelo por equivalente económico sólo se contempla en la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, con carácter subsidiario, y para el supuesto de planeamiento no adaptado a la citada Ley.

Por este motivo deberán modificarse las fichas de desarrollo del sector SUS.I.03, contenidas en el Anexo Normativo y en el archivo maestro resumen, eliminando la referencia a la compensación económica y proponiendo una nueva reserva de suelo con destino a Red Supramunicipal.

- II. Respecto a la propuesta genérica de reserva de zonas verdes y espacios libres al norte del sector SUS.R.02, según el plano P.03-2º de ordenación, y en relación al informe previo de análisis ambiental de fecha 1 de agosto de 2008 emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental, se recomienda replantearse la adscripción de parte de la citada reserva a Suelo No Urbanizable de Protección, puesto que las características de la Red se adecúan más a los usos previstos en dicha clase de suelo, que a los previstos en Suelo Urbanizable Sectorizado.
- III. El documento de Avance de Plan General de Ordenación Urbana de Alpedrete remitido, no realiza previsiones en lo relativo a la localización y definición de las reservas de suelos con destino a Redes Supramunicipales.

En virtud del artículo 42 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General debe establecer sobre la totalidad del término municipal todas las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística. De acuerdo con el artículo 36.3.a) de la citada Ley, tendrá el carácter de determinación estructurante el señalar las reservas, dimensiones y condiciones básicas de ordenación de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública Supramunicipal.



Por tanto, el Plan General deberá localizar dichas reservas de suelo, sin perjuicio de la ulterior concreción de su ordenación pormenorizada mediante el correspondiente planeamiento de desarrollo según establece el artículo 36.3.b) de la antedicha Ley.

En cualquier caso, en orden al cumplimiento de los artículos 36 y 91 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se establecen las siguientes prescripciones y recomendaciones relativas a Redes Supramunicipales, que el documento de Plan General deberá recoger y justificar:

1. Deberán señalarse las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal, de acuerdo con lo establecido en los artículos 36 y 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, indicando su nivel jerárquico y su adscripción desde el punto de vista funcional, a cualquiera de los sistemas de redes recogidas en el artículo 36.2 de la citada Ley.
2. El Ayuntamiento deberá solicitar informe de todos los entes u organismos de la Comunidad de Madrid que gestionen Redes Supramunicipales de infraestructuras (en caso de propuesta de las mismas) con el fin de motivar adecuadamente la propuesta de cesión de estas Redes y coordinarlas con la elaboración de los proyectos de infraestructuras supramunicipales que pudieran preverse en el municipio.
3. La asignación de reservas de suelos para Redes Supramunicipales habrá de localizarse, de modo preferente, uniformemente distribuida en todos los sectores que conforman el área de reparto de suelo urbanizable sectorizado, con el fin de que la obtención de las Redes Supramunicipales se produzca de modo progresivo y equilibrado. No obstante lo anterior, en el caso de reservas de escasa entidad con destino a Vivienda Pública o Equipamientos Supramunicipales, se recomienda que el Plan General agrupe justificada y estratégicamente las cesiones de Redes Supramunicipales en conjuntos de suelo a fin de evitar su dispersión, optimizando con ello su ejecución, con el fin de que tras el desarrollo de los distintos sectores, se consigan paquetes de suelo con superficie de entidad suficiente como para llevar a cabo actuaciones singulares de mayor interés.
4. Deberá recogerse en el Plan General un apartado destinado a justificar la propuesta de los distintos tipos de reservas para Redes Supramunicipales. La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente, en virtud del artículo 36.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
5. Se aportará, a los efectos de proceder a la verificación de la adecuación de Redes Supramunicipales propuestas en el documento de Plan General que se apruebe inicialmente, la siguiente documentación:
 - a) Ortofoto, en la que se superpongan los límites de las reservas de suelo propuestas como Red Supramunicipal.
 - b) Plano de afecciones, construcciones e infraestructuras existentes, sobre el que se