

CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 10.1. Ámbito de aplicación

10.1.1. Delimitación

Constituirán el Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos que el Plan General declare aptos para ser urbanizados, y se delimiten como tales en los Planos de Ordenación y Gestión.

10.1.2. División en sectores

El Suelo Urbanizable Sectorizado se divide en sectores para su desarrollo, cuyos ámbitos se definen en los planos citados y en las fichas correspondientes de este Plan General, en donde se establecen las condiciones particulares que, además de las de carácter general expuestas en este capítulo, afecten al desarrollo de cada sector.

Artículo 10.2. Condiciones generales para su desarrollo.

10.2.1. Sistema de actuación. Régimen del suelo.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente al mismo.

El régimen del suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado seguirá lo determinado en el artículo 23 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

10.2.2. Planes Parciales

La parcelación urbanística y las edificaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado requieren la previa aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, que abarcará la totalidad del ámbito de cada uno de los sectores definido por el Plan General.

10.2.3. Unidades de Ejecución

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en unidades de ejecución, que en el caso de que no queden definidas en el Plan General podrán delimitar, conforme al artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios de los artículos 98, 99 y 100 de la misma Ley.

10.2.4. Ejecución de infraestructuras y redes públicas.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en este suelo obras correspondientes a las redes públicas supramunicipales y generales.

10.2.5. Derecho a Urbanizar

La materialización del derecho a urbanizar requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcan la totalidad del Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los capítulos 3 y 6 de este Plan General.

10.2.6. Derecho a edificar

El derecho a edificar en Suelo Urbanizable Sectorizado no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.
- Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento y Comunidad de Madrid los terrenos reservados en el Plan para redes públicas.

10.2.7. Edificaciones y urbanización simultáneas

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos del apartado anterior, los siguientes:

- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local en cuantía suficiente para, garantizar hasta el cien por cien la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

- Que el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal

condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo edificio, o partes del mismo.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que referida en el apartado anterior.

10.2.8. Parcelación

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable Sectorizado hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Artículo 10.3. Obligaciones de los propietarios

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado, los propietarios de los terrenos están obligados a:

- Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Costear la ejecución y suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.
- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determine la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.
- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario las cesiones siguientes:
 - Terrenos destinados a redes públicas supramunicipales y generales que se hallen incluidos en el sector o unidad de ejecución.
 - Terrenos destinados a redes públicas locales conforme a las cuantías mínimas establecidas.
 - El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector totalmente urbanizado.
- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

Artículo 10.4. Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada

10.4.1. Promotor

Se entiende por promotor de una Plan Parcial de iniciativa privada la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante.

10.4.2. Garantía

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en el artículo 5 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Las condiciones para la presentación de las garantías, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan en los artículos 6, 7 y 8 de la mencionada Ley.

10.4.3. Formulación y tramitación de los Planes Parciales

La formulación y tramitación de los Planes Parciales se ajustará a lo determinado en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y a lo determinado en el Capítulo 3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

10.4.4. Licencia de Parcelación

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviera contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

10.4.5. Paralización de Expediente

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo Urbanizable Sectorizado por causas imputables al promotor, el Órgano competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

10.4.6. Incumplimiento de obligaciones

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas :

- Suspensión de los efectos del Plan.
- Cambio de sistema de actuación.
- Expropiación, total o parcial de los terrenos.

10.4.7. Entidades Urbanísticas colaboradoras

Si el promotor fuese sustituido por una Entidad Urbanística colaboradora de Compensación o de Conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sito en la Consejería de obras Públicas Urbanismo y Transporte, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

10.4.8. Disolución de Juntas de Compensación

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución se atenderá a lo preceptuado en la Normativa Urbanística vigente.

Artículo 10.5. Aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas y planos de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

En el presente Plan General se describen en fichas unitarias las condiciones específicas que son de aplicación a los sectores de suelo urbanizable sectorizado delimitados y cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas y planos de ordenación de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, se tendrán en cuenta las siguientes premisas:

- La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites que se recogen en los planos de ordenación del presente Plan General, debiendo definirse definitivamente en el Plan Parcial.
- En cualquier caso, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector y densidad bruta residencial que tendrán ambos carácter limitativo.
- En cuanto a las condiciones de ordenación, y en especial en lo relativo a: trazado viario, localización de redes públicas, a la asignación del uso global y usos pormenorizados y aprovechamientos urbanísticos en relación con las zonas de ordenanza, que contienen los planos de ordenación y gestión se tendrá en cuenta lo siguiente.

Se considerarán determinaciones vinculantes las relativas: Uso global, coeficiente de edificabilidad bruto, aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento de reparto, superficie máxima edificable, localización y dimensionado de redes públicas supramunicipales y generales, que incluyen el trazado viario marcado. Las cesiones del 10% del aprovechamiento y su localización en caso de estar contenido en las fichas y las condiciones particulares de cada sector. Del 90% restante del área de reparto el 50%

deberá ser destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y de éstas sólo podrán destinarse el 25% a viviendas de precio tasado.

No obstante, el Plan Parcial podrá justificadamente realizar ajustes sobre la situación de las redes públicas con objeto de obtener una ordenación más racional.

Se considerarán determinaciones orientativas, y por lo tanto podrán ser modificadas y mejoradas por el Plan Parcial correspondiente, y previa justificación motivada de las mismas, las relativas a: zonas de ordenanza, trazado viario no vinculante, redes públicas locales y sistema de actuación.

Las redes públicas de cada sector, más allá de las definidas por el presente Plan General, habrán de cumplir las reservas y estándares mínimos establecidos por la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.

Artículo 10.6 Coeficientes de homogeneización para el suelo urbanizable.

En el presente Plan General se han contemplado dos usos globales: residencial y actividades económicas y productivas (industrial, terciario etc) para los sectores. Entre estos usos y, a los efectos de establecer los aprovechamientos urbanísticos y aprovechamientos unitarios de los sectores y del área de reparto se han establecido los coeficientes de homogeneización entre los usos globales.

De igual manera a los efectos del desarrollo de la ordenación pormenorizado de los sectores, y cálculo del coeficiente de edificabilidad según las superficies edificables de cada uso pormenorizado que puedan acoger, se han establecido otros coeficientes de homogeneización.

Estos coeficientes quedan detallados en el apartado correspondiente de la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan General.

Artículo 10.7 Áreas de reparto y aprovechamiento unitario de reparto

Conforme a lo determinado en el artículo 84.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, todo el Suelo Urbanizable Sectorizado clasificado constituye una única área de reparto al que le corresponde un aprovechamiento unitario de reparto.

En la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan General se valora el aprovechamiento unitario de reparto a partir de los aprovechamientos urbanísticos de los usos globales de todos los sectores y de la superficie total del área de reparto. El valor del aprovechamiento unitario de reparto es de 0,380 m²/m² y, como se ha dicho, el detalle de su cálculo queda incluido en la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan General.

Artículo 10.8.- Prioridades de desarrollo urbano.

Conforme a lo determinado en el artículo 42.5.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se debe establecer un orden de prioridad y condiciones temporales para la incorporación de los sectores al tejido urbano. El desarrollo lógico y temporal de los sectores u orden de prioridades queda establecido en la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan General.