
CAPÍTULO 8 NORMATIVA DE LAS REDES PÚBLICAS

Artículo 8.1. Definición de las redes públicas

Conforme se define en el artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid constituyen las redes públicas el conjunto de elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.

Artículo 8.2. Clases de redes públicas según su jerarquía

Las redes públicas se dividen en supramunicipales, generales y locales, en función de su ámbito de servicio.

Así, las redes supramunicipales son propias de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid, las generales tienen un ámbito municipal sin ser adscribibles claramente a ningún área homogénea, ámbito o sector y las locales tienen un ámbito más reducido, sirven para completar a aquéllas y su uso, servicio y función se puede limitar predominantemente a un área homogénea, ámbito o sector.

En el presente Plan General quedan definidas las redes supramunicipales y generales tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, quedando las redes locales diferidas en suelo urbano no consolidado (ámbitos de actuación) y suelo urbanizable sectorizado (sectores) al desarrollo de la ordenación pormenorizada de los mismos.

Artículo 8.3. Clases de redes públicas según su función

A efectos de sus diferentes usos y funciones las redes públicas se califican en redes de infraestructuras, de equipamientos y de servicios.

Artículo 8.4. Titularidad y régimen urbanístico

8.4.1. Titularidad

Conforme a lo determinado en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, 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.

8.4.2. Regulación

Los elementos de la estructura general del territorio definida por las redes supramunicipales y generales podrán ser ejecutados y regulados mediante un Plan Especial de desarrollo de este Plan General.

Artículo 8.5. Procedimientos de obtención de las redes públicas

Los suelos de las redes públicas se podrán obtener conforme a los procedimientos descritos en el artículo 90 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Cesión gratuita.- Corresponde a los suelos destinados a redes públicas que serán de cesión obligatoria, gratuita y en su caso urbanizada y es imputable a los propietarios incluidos en un ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado o en un sector de suelo urbanizable sectorizado, como carga urbanística inherente a dichos ámbitos de gestión. Se regula conforme a lo determinado en el artículo 91 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ocupación directa.- Los terrenos se obtienen mediante el reconocimiento a su titular del derecho de integrarse en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en el que el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento exceda del que corresponde a sus propietarios. Las condiciones de este procedimiento seguirán las determinaciones del artículo 92 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Permuta forzosa y expropiación.- La permuta forzosa comprende la obtención de terrenos mediante la permuta con terrenos pertenecientes al patrimonio público incluidos en un ámbito de actuación o área de reparto.

En los casos en que no se pueda aplicar ninguno de los casos expuestos puede proceder la aplicación del procedimiento de expropiación.

Estos dos últimos procedimientos se ejecutarán conforme a lo determinado en los artículos 93 y 94 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Otras formas de obtención.- El Ayuntamiento tendrá la facultad de sustituir estos procedimientos por la adquisición o formalización de convenios urbanísticos de acuerdo con los particulares.

Artículo 8.6. Licencias

Cualquier obra que se vaya a realizar en suelos de redes públicas estará sometida a la correspondiente licencia municipal. Esta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por estas Normas con carácter general, y con carácter particular para la red de que se trate.

Artículo 8.7. Red de infraestructuras

Se incluyen en este tipo de redes las de comunicaciones (viarias, ferroviarias etc.), infraestructuras sociales (abastecimiento de agua, saneamiento etc.) y energéticas (eléctricas y gasísticas).

En este Plan General se consideran pertenecientes a la red de infraestructuras:

- Red de carreteras (plataforma y zonas aledañas de dominio público) provinciales y comárcales, enlaces y travesías urbanas de las mismas.
- Vía de circunvalación prevista en el Plan General
- Red de Vías Pecuarías del término municipal (cordeles, veredas, cañadas, etc.)
- Canal de Estremera.
- EDAR.
- Caminos públicos y servidumbres de paso del suelo no urbanizable.
- Redes telefónicas o de telecomunicación.
- Infraestructuras existentes y futuras para la aducción y regulación del agua potable, saneamiento y depuración de las aguas residuales e infraestructuras energéticas eléctricas y gasísticas.

Todas ellas quedan afectadas por lo determinado por la legislación sectorial vigente de afección a cada tipo de red.

En este Plan General se potencia la ejecución de una vía de circunvalación alrededor del núcleo urbano, que formaría parte de la red supramunicipal de infraestructuras viarias. Sobre la reserva inicialmente prevista se marca una zona de influencia alrededor de la misma que queda reflejada gráficamente en el plano O.5, y en la que cualquier actuación está condicionada al previo informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Artículo 8.8. Redes de equipamientos

Red de zonas verdes.- Constituye el sistema de zonas verdes, el conjunto de espacios arbolados o ajardinados destinados a garantizar la estancia y esparcimiento de la población.

Las condiciones de las mismas quedan reguladas en el suelo urbano consolidado en la zona de ordenanza correspondiente, debiendo ésta ser tomada como referencia en la ordenación pormenorizada que los Planes Parciales realicen en desarrollo de los ámbitos de gestión (ámbitos de actuación y sectores) previstos en este el Plan General.

Red de equipamientos.- Constituye el sistema de equipamientos, todos los centros al servicio de la población del municipio cuyos usos sean los siguientes:

- Educativo en cualquiera de sus niveles, incluso guardería.
- Socio-cultural, club de jóvenes y ancianos, centro cultural, cines, etc.
- Sanitario, clínica-consultorio médico.
- Deportivo, campo de fútbol, pistas polideportivas, piscinas, etc.
- Servicios públicos, matadero municipal, ayuntamiento, iglesia, ermitas etc.

Las condiciones de los mismos quedan reguladas en el suelo urbano consolidado en la zona de ordenanza correspondiente, debiendo ésta ser tomada como referencia en la ordenación pormenorizada que los Planes Parciales realicen en desarrollo de los ámbitos de gestión (ámbitos de actuación y sectores) previstos en este el Plan General. En el Plan General no se detallan los usos asignados a los equipamientos en previsión de su adaptación a las necesidades que se planteen, de forma que quedan definidos como equipamientos sin especificar un uso específico.

Artículo 8.9. Red de servicios

Red de servicios urbanos.- La componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, saneamiento, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

Pertenecen a esta red:

- Red de calles urbanas de uso de vehículos y peatonal.
- Depósitos de regulación de abastecimiento de agua y red de transporte hasta el núcleo desde los mismos.
- Redes y canalizaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado, comunicaciones, etc., con sus elementos singulares (centros de transformación centros de mando etc.), que sirven en la actualidad al núcleo urbano consolidado.
- Eliminación de residuos.
- Canalizaciones de abastecimiento de agua y colectores de saneamiento adscritos a esta categoría por el Plan General en los ámbitos de gestión (ámbitos de actuación y sectores) propuestos como nuevos crecimientos.
- Red viaria adscrita a esta categoría por el Plan General en los ámbitos de gestión (ámbitos de actuación y sectores) propuestos como nuevos crecimientos.

En suelo urbano consolidado y no consolidado y urbanizable sectorizado las alineaciones exteriores y las secciones del viario, son las señaladas en los planos de ordenación.

Los caminos en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección, en los casos en que no esté previamente determinado, tendrán en general una sección mínima de 5 m. Los cerramientos de fincas permitidos en suelo no urbanizable, deberán separarse una distancia mínima de 4 m a eje del camino.

Además de lo expuesto, se estará a lo determinado por la legislación sectorial vigente de afección a cada tipo de red.

Red de viviendas públicas o de integración social.- De aplicación exclusiva a los sectores de suelo urbanizable, conforme a lo regulado en la Disposición Transitoria Octava de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Racionalización del

Sector Público, se mantiene el estándar destinado a este tipo de viviendas según la anterior redacción del artículo 91.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Así y según éste, en sectores de uso residencial deberá destinarse la tercera parte, como mínimo, de la cesión de redes supramunicipales a viviendas públicas o de integración social.

Artículo 8.10. Condiciones particulares para las redes supramunicipales.

La aprobación definitiva de los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable sectorizado estará condicionada al previo informe de la Dirección General de Suelo, quien deberá avalar por el correspondiente informe favorable la reserva de suelo para redes supramunicipales. Conforme a las directrices de la citada Dirección General, al efecto de recabar el informe, las prescripciones y justificaciones que deberán recoger los Planes Parciales serán las siguientes:

- La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al previo informe favorable de la Dirección General de Suelo a los efectos de evaluar la propuesta de localización concreta de los suelos para redes supramunicipales, así como su destino y ordenación pormenorizada. Dicho informe deberá recabarse en la fase de Aprobación Inicial.

En virtud del artículo 48.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la citada Ley.

- Para dimensionar las parcelas destinadas a red supramunicipal de vivienda pública o de integración social, se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector. El tamaño de las mismas deberá facilitar su posterior gestión.
- A los efectos de que la dimensión de las parcelas destinadas a equipamientos supramunicipales tengan suficiente entidad, será preferible materializar el total de la reserva establecida para el sector en una única parcela o, en su caso, en un paquete de suelo continuo entre sectores colindantes, sin perjuicio de que la ordenanza de aplicación permita su segregación.
- Las parcelas de cesión, excepto cuando se justifique funcionalmente que no es necesario, tendrán una proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangular y cuya proporción entre el fondo de la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1). Dispondrán de acceso a través de viario rodado público y de al menos un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial.
- Se deberá justificar o garantizar que sobre las parcelas propuestas como red supramunicipal no recae ninguna servidumbre o afección que imposibilite el fin previsto para la misma.

Si durante la tramitación del planeamiento de desarrollo de los sectores, se detectara alguna afección que imposibilite parcial o totalmente el uso de la Red, ésta se relocalizará dentro del sector a fin de garantizar su funcionalidad.

- Las edificaciones de la red supramunicipal se han de adaptar en lo básico al ambiente urbanístico en que se vayan a situar, por lo que parece lógico que las viviendas de la red supramunicipal se rijan por las mismas características edificatorias que el resto del sector en que se vayan a situar.
- Se procurará que la ordenanza de aplicación en las parcelas destinadas a red supramunicipal de viviendas públicas o de integración social sea lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar el poder satisfacer, en su momento, la demanda del tipo de vivienda más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer un número máximo de viviendas para dichas parcelas, que sí tendrán asignado un techo máximo de m² edificables. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Se establecerá una ordenanza que regule la/las parcelas destinadas a red supramunicipal de equipamientos y servicios, que será lo más flexible posible respetando los parámetros urbanísticos establecidos para otras zonas del sector salvo que, por las características de la actividad de que se trate, sea necesario superarlos, a fin de poder adecuar el uso pretendido en base a las directrices del organismo competente que gestione la red. Podrá considerarse como uso alternativo el de viviendas pública o de integración social, cuando no se prohíba expresamente en la ficha del sector.
- En el supuesto de consumir un procedimiento expropiatorio sobre las fincas propuestas como cesión, se hace constar que en ningún caso se aceptará para dar cumplimiento a la cuantía de cesión de redes supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes, u obtenidos mediante expropiación, excepto si existen actas de cesión anticipada con reserva de aprovechamiento urbanístico a favor de los titulares expropiados o documento equivalente, o previamente se reconoce, mediante certificado por el Ayuntamiento el aprovechamiento urbanístico por razón de sus superficies a favor del beneficiario de la expropiación.
- La ordenación pormenorizada de las redes supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el planeamiento para redes generales o locales.
- Cualquier propuesta de suelo reservada como Red Supramunicipal de infraestructuras deberá estar expresamente avalada para su aceptación, por el correspondiente informe favorable al documento de Plan Parcial a emitir por el órgano competente para su gestión.