

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL URBANISMO DE MADRID



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

28 de febrero de 2019

Recomendaciones de documentación técnica mínima de los Instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo Urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en La comunidad de Madrid.



- Documentación plan general.
- Documentación plan de sectorización.
- Documentación plan parcial.
- Documentación planes especiales. Redes públicas de infraestructuras.
- Documentación plan especial.
- Redes públicas de equipamientos o servicios.
- Documentación plan especial.
- Protección casco histórico.
- Documentación estudio de detalle.
- Documentación exigida para iniciar la tramitación de calificación urbanística.
- Documentación exigida para la tramitación de un proyecto de actuación especial.

La redacción de la vigente legislación urbanística madrileña establece en su Título II la documentación que debe contener cada uno de los distintos tipos de planes urbanísticos. Sin embargo, el grado de determinación de dicho contenido puede mejorarse y concretarse permitiendo una mayor garantía y seguridad a las Administraciones y los administrados. Así, y recogiendo el contenido del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se puede establecer con mayor precisión cuál es el contenido técnico documental de los planes. Igualmente, se han tenido en cuenta las nuevas exigencias documentales establecidas por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Además estas Recomendaciones no pueden quedar ancladas en las regulaciones de la legislación urbanística, ya que desde que entró en vigor la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, se han venido aprobando distintas leyes de carácter ambiental que, concluyendo en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tienen carácter concurrente con el urbanismo, por lo que el contenido de los documentos de planeamiento debe cohesionarse con el contenido ambiental de manera integral, lo que supone algún cambio no recogido en las normativas urbanísticas.

Con la finalidad de agilizar la tramitación, se pretende sistematizar la documentación que componen los diferentes instrumentos de planeamiento.



Asimismo, se recuerda que deben emplearse los siguientes criterios generales para elaborar la documentación técnica:

1. La documentación debe estar foliada, indicando en diligencia aparte el número de tomos, contenido y folios. Toda la documentación deberá estar indexada, relacionando todos los epígrafes.
2. Las bases cartográficas, ortofotos y líneas límite de término municipal a utilizar de referencia, serán las elaboradas por el Centro Regional de Información Cartográfica de la Dirección General de Urbanismo, puestas a disposición pública en el Catálogo de Cartografía de la Infraestructura de Madrid), salvo que se cuente con bases cartográficas y ortofotos del municipio con mayor precisión y actualización que las de la Comunidad de Madrid.
3. Con carácter general y sin perjuicio de que se disponga de cartografías de escala más definida, se utilizará como referencia básica del conjunto del municipio, la cartografía 1/10.000, tanto en lo referente a la base cartográfica como al límite del Término Municipal.
4. Los planos a elaborar en los instrumentos de planeamiento de desarrollo no se limitarán al estricto ámbito, sino que incluirán la cartografía, alineaciones y rasantes de los suelos colindantes, a fin de garantizar la adecuada integración del ámbito en la estructura urbana o urbanizable perimetral.
5. La información de los planos estará convenientemente clasificada y georreferenciada en el Sistema geodésico de Referencia ETRS89 UTM-30N (EPSG-25830), de conformidad al Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.
6. Sin perjuicio de que la información aportada en los planos deba dividirse en varias hojas en mosaico por razón de la escala, deberá aportarse todos los planos clave en una sola hoja, con la distribución de los marcos (esquinas) de las hojas y su numeración correspondiente.
7. En relación con las modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento, su contenido deberá referirse a aquellos aspectos concretos que se modifican, y deberán tenerse en consideración las siguientes reglas específicas:
 - a. Descripción de los antecedentes.
 - b. Objeto y justificación de la modificación.
 - c. Descripción enunciativa, analítica y gráfica del ámbito.
 - d. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (salvo los casos que estén previstos en el artículo 6.1 de la Ley 21/2013).
 - e. Memoria expositiva con cuadros comparativos de superficies, edificabilidades, o conceptos, en caso de ser necesario.
 - f. Documentos afectados por la Modificación Puntual (detalle de todos los documentos, concretando el número de las páginas y los planos que se ven afectados por la propuesta).
 - g. Los documentos de planeamiento vigente deberán estar diligenciados como copia fiel del vigente.
 - h. Cumplimiento del artículo 67.3 de la Ley 9/2001 de forma que deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales



extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.



“RECOMENDACIONES DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y AUTORIZACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN EN LA COMUNIDAD DE MADRID”.

La redacción de la vigente legislación urbanística madrileña establece en su Título II la documentación que debe contener cada uno de los distintos tipos de planes urbanísticos. Sin embargo, el grado de determinación de dicho contenido puede mejorarse y concretarse permitiendo una mayor garantía y seguridad a las Administraciones y los administrados. Así, y recogiendo el contenido del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se puede establecer con mayor precisión cuál es el contenido técnico documental de los planes. Igualmente, se han tenido en cuenta las nuevas exigencias documentales establecidas por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Además estas Recomendaciones no pueden quedar ancladas en las regulaciones de la legislación urbanística, ya que desde que entró en vigor la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, se han venido aprobando distintas leyes de carácter ambiental que, concluyendo en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tienen carácter concurrente con el urbanismo, por lo que el contenido de los documentos de planeamiento debe cohesionarse con el contenido ambiental de manera integral, lo que supone algún cambio no recogido en las normativas urbanísticas.

Con la finalidad de agilizar la tramitación, se pretende sistematizar la documentación que componen los diferentes instrumentos de planeamiento.

Asimismo, se recuerda que deben emplearse los siguientes criterios generales para elaborar la documentación técnica:

1. La documentación debe estar foliada, indicando en diligencia aparte el número de tomos, contenido y folios. Toda la documentación deberá estar indexada, relacionando todos los epígrafes.
2. Las bases cartográficas, ortofotos y líneas límite de término municipal a utilizar de referencia, serán las elaboradas por el Centro Regional de Información Cartográfica de la Dirección General de Urbanismo, puestas a disposición pública en el Catálogo de Cartografía de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid – IDEM (<http://www.madrid.org/cartografia/idem/html/index.htm>) o en el Área de Cartografía Regional de la Dirección General de Urbanismo (c/ Alcalá, 16 – 5º,





- Madrid), salvo que se cuente con bases cartográficas y ortofotos del municipio con mayor precisión y actualización que las de la Comunidad de Madrid.
3. Con carácter general y sin perjuicio de que se disponga de cartografías de escala más definida, se utilizará como referencia básica del conjunto del municipio, la cartografía 1/10.000, tanto en lo referente a la base cartográfica como al límite del Término Municipal.
 4. Los planos a elaborar en los instrumentos de planeamiento de desarrollo no se limitarán al estricto ámbito, sino que incluirán la cartografía, alineaciones y rasantes de los suelos colindantes, a fin de garantizar la adecuada integración del ámbito en la estructura urbana o urbanizable perimetral.
 5. La información de los planos estará convenientemente clasificada y georreferenciada en el Sistema geodésico de Referencia ETRS89 UTM-30N (EPSG-25830), de conformidad al Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.
 6. Sin perjuicio de que la información aportada en los planos deba dividirse en varias hojas en mosaico por razón de la escala, deberá aportarse todos los planos clave en una sola hoja, con la distribución de los marcos (esquinas) de las hojas y su numeración correspondiente.
 7. En relación con las modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento, su contenido deberá referirse a aquellos aspectos concretos que se modifican, y deberán tenerse en consideración las siguientes reglas específicas:
 - a. Descripción de los antecedentes.
 - b. Objeto y justificación de la modificación.
 - c. Descripción enunciativa, analítica y gráfica del ámbito.
 - d. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (salvo los casos que estén previstos en el artículo 6.1 de la Ley 21/2013).
 - e. Memoria expositiva con cuadros comparativos de superficies, edificabilidades, o conceptos, en caso de ser necesario.
 - f. Documentos afectados por la Modificación Puntual (detalle de todos los documentos, concretando el número de las páginas y los planos que se ven afectados por la propuesta).
 - g. Los documentos de planeamiento vigente deberán estar diligenciados como copia fiel del vigente.
 - h. Cumplimiento del artículo 67.3 de la Ley 9/2001 de forma que deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.





Es importante destacar que el documento elaborado sobre Recomendaciones se refiere al documento técnico que se aprueba definitivamente, sin perjuicio de la documentación técnica previa (Avance,...) o administrativa que deba constar.

Debe recordarse que se trata de índices de documentación mínima recomendada, y que por las circunstancias específicas del instrumento concreto sobre el ámbito territorial concreto, pueda necesitar ampliarse mediante otros contenidos.

Con todo ello, al conocer con claridad la documentación necesaria y la estructura recomendada, se permitirán acortar los plazos de trabajo y tramitación en beneficio de todos, Administraciones y administrados.

El presente Documento se redacta al amparo de lo previsto en el artículo 8, b) del Decreto 194/2015, de 4 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

Es importante destacar que el Documento es un documento abierto y flexible que posibilitará incorporar los cambios normativos o de criterios técnicos y jurisprudenciales cuando se produzcan, para garantizar de forma continuada el objetivo de conciliar el cumplimiento de la legislación vigente y la gestión eficiente de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Madrid, a fecha de firma.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Firmado digitalmente por JOSE TORTOSA DE LA IGLESIA

Organización: COMUNIDAD DE MADRID

Fecha: 2018.04.03 16:57:20 CEST

Huella dig.: 065c813a20d64dd506f8cfbe602cd8192f10b6a9

Fdo. José Tortosa de la Iglesia.



DOCUMENTACIÓN PLAN GENERAL

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL

- 1.1 Encuadre territorial y afecciones sectoriales
- 1.2 Estudio socio-económico del municipio
- 1.3 Estudio del patrimonio histórico-cultural
- 1.4 Infraestructuras territoriales

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

- 2.1 Estructura urbana actual
- 2.2 Morfología y tejido urbano
- 2.3 Análisis de la tipología de la edificación
- 2.4 Dotaciones existentes
- 2.5 Censo de vivienda y análisis del mercado inmobiliario. Evaluación de necesidades

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE

- 3.1 Grado de desarrollo.
- 3.2 Cuantificación en cuadros y cifras

CAPÍTULO 4. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES

- 4.1 Conexiones viarias
- 4.2 Sistema de transporte

VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN (Art 39.1 RPU78)

Escala mínima orientativa recomendada sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada

- I-1 Encuadre territorial. 1/10.000
 - I-2 Planeamiento anteriormente vigente. Plano de clasificación. 1/10.000
 - I-3 Desarrollo del planeamiento vigente. 1/10.000
 - I-3 Afecciones territoriales existentes. 1/10.000
 - I-4 Redes públicas existentes. Entre 1/ 2.000, 1/5.000 y 1/10.000 según clase de suelo
- Otros: estructura catastral, usos del suelo, alturas, infraestructuras básicas, etc.
- I-5 Estructura catastral
 - I-5.1 Conjunto del término municipal. 1/10.000
 - I-5.2 Suelo Urbano. 1/2.000 y 1/5.000





- I-6 Usos del suelo.
 - I-6.1 Conjunto del término municipal. Escala mínima 1/10.000
 - I-6.2 Suelo Urbano. 1/2.000 y 1/5.000
- I-7 Alturas de la edificación. 1/2.000
- I-8 Bienes protegidos por planeamiento anteriormente vigente
 - I-8.1 Conjunto del término municipal. 1/10.000
 - I-8.2 Suelo Urbano. 1/2.000

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

(Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

- 1.1 Documento Inicial Estratégico (art. 18.1).
 - Objetivos de la planificación.
 - Alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
 - Desarrollo previsible del plan o programa.
 - Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
 - Incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- 1.2 Documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico (art. 19).
- 1.3 Estudio Ambiental Estratégico (art. 20.2). Su contenido mínimo será el establecido en el Anexo IV de Ley de conformidad con las directrices señaladas por la Dirección General de Medio Ambiente en el Documento de alcance.
- 1.4 Documento-resumen (art. 24.1.d), en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos ambientales del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración.

2. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (art. 25). Justificación de su cumplimiento.

- 2.1 Declaración Ambiental Estratégica
- 2.2 Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones.

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art. 41 al 43 LSCM y 37 al 42 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1 Justificación, conveniencia y oportunidad





- 2 Marco normativo
- 3 Estructura general y modelo territorial propuesto
 - Objetivos y criterios de clasificación de suelo (de conformidad con el art 20.1.a) del TRLS15)
 - Objetivos y criterios de ordenación: estructura urbana y territorial
- 4 Descripción y justificación de la Ordenación propuesta
- 5 Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan General
 - Techo del PG vigente, techo alcanzado y techo propuesto (población y viviendas)
 - Cuadro resumen con viviendas previstas en el PG vigente, existentes (según clase y categoría) y comparación con las propuestas (en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, y suelo urbanizable sectorizado), distinguiendo entre libres y protegidas.
 - Clases y categorías de suelo (valores absolutos y porcentajes)
- 6 Clases y categorías de suelos

La clasificación del suelo se ceñirá exclusivamente a las clases y categorías recogidas en el artículo 13 al 16 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. No se admitirá que se incluya ninguna red pública como clase de suelo independiente.

 - Suelo No Urbanizable de Protección
 - Suelo Urbanizable No Sectorizado y Sectorizado
 - Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado
 - Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales
- 7 Modelo de Gestión
- 8 Cuadros de características de los Sectores y Ámbitos de Ordenación
- 9 Informe de Impacto Territorial. Justificación de su cumplimiento (56.3 LSCM)

VOLUMEN 2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

(arts 22.4 y 22.5 del TRLS15; 43.b LSM01; 42 RPU78)

- 1 Memoria de sostenibilidad económica
- 2 Viabilidad económica y financiera

VOLUMEN 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- 1.1 Vigencia y ámbito de aplicación
- 1.2 Criterios de interpretación
- 1.3 Criterios de Revisión y modificación del Plan General
- 1.4 Definición conceptos urbanísticos

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- 2.1 Clasificación del Suelo del término municipal
- 2.2 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo





- 2.3 Redes supramunicipales, Generales y Locales
- 2.4 Reserva de viviendas de protección pública

CAPÍTULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

- 3.1 Instrumentos de actuación y clases
 - Generales (Planes de Sectorización y modificaciones del planeamiento general)
 - De desarrollo de la ordenación (PP, PE, ED, Ordenanzas municipales)
 - De gestión (Proyecto Reparcelación, Proyecto Parcelación)
 - De ejecución (Proyecto Urbanización, Proyecto de Obras de Infraestructuras)
- 3.2 Proyectos de edificación
 - Obras en edificios
 - Obras de demolición
 - Obras de nueva edificación
 - Proyectos de instalación o actividad

CAPÍTULO 4. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

- 4.1 Tipo de licencias urbanísticas y Régimen de aplicación
- 4.2 Incumplimiento e infracciones urbanísticas
- 4.3 Régimen fuera de ordenación y desarrollo normativo
- 4.4 Deber de conservación

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE USO

- 5.1 Definición y estructura de los usos
- 5.2 Regulación de los usos
- 5.3 Clasificación de los usos

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- 6.1 Parámetros que definen la edificación
- 6.2 Condiciones generales para la realización de los edificios
- 6.3 Condiciones generales higiénico-sanitarias

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

- 7.1 Condiciones generales para la ejecución y conservación de la urbanización
- 7.2 Condiciones técnicas de los elementos de urbanización

CAPÍTULO 8. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

- 8.1 Protección medio ambiental (incorporación de las condiciones ambientales del Estudio Ambiental Estratégico y de los informes sectoriales)
- 8.2 Protección del patrimonio edificado y de la escena urbana
- 8.3 Protección arqueológica





8.4 Otras protecciones

CAPÍTULO 9. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO

- 9.1 Definición y Subdivisión del Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado)
- 9.2 Condiciones generales para el desarrollo del Suelo Urbano
- 9.3 Zonificación y Ordenanzas particulares

CAPÍTULO 10. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE

- 10.1 Definición y Subdivisión del Suelo Urbanizable (Sectorizado y No Sectorizado)
- 10.2 Condiciones generales para el desarrollo del Suelo Urbanizable
- 10.3 Normas particulares para cada Sector
- 10.4 Regulación del Suelo Urbanizable No Sectorizado
- 10.5 Planeamiento incorporado (situaciones jurídicas particulares)

CAPÍTULO 11. REGULACIÓN ESPECÍFICA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

- 11.1 Definición y Subdivisión del Suelo No Urbanizable de protección
- 11.2 Régimen general del Suelo No Urbanizable de Protección
- 11.3 Régimen específico para cada tipo de suelo

CAPÍTULO 12.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- 12.1 Impacto por razón de género
- 12.2 Impacto por razón de orientación sexual
- 12.3 Impacto en la infancia y la adolescencia
- 12.4 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

VOLUMEN 4.- FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

(Los ámbitos deberán estar georeferenciados)

- Áreas Homogéneas en Suelo Urbano. (AHSU). Modelo de ficha
- Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano Consolidado (AASUC). Modelo de ficha
- Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (AASUNC). Modelo de ficha
- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS). Modelo de ficha
- Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) (en su caso). Modelo de Ficha

VOLUMEN 5.- CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

(Los elementos deberán estar georeferenciados)

1 Información del Catálogo





- 2 Tipos y grados de protección. Clasificación de los bienes catalogados y determinaciones
- 3 Normas de protección
- 4 Definición de los tipos de obras permitidos en los bienes catalogados
- 5 Relación de los bienes protegidos
- 6 Condiciones para la protección del Patrimonio Arqueológico
- 7 Fichas individualizadas del Catálogo. Modelo de ficha

VOLUMEN 6.- INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

(Los elementos deberán estar georeferenciados)

- Fichas individualizadas de instalaciones en Suelo No Urbanizable. Modelo de ficha

VOLUMEN 7.- PLANOS DE ORDENACIÓN (Art 43.d LSM01; art 39.2 RPU)

Escala orientativa

- O-1 Clasificación del Suelo. 1/10.000
- O-2 Estructura orgánica y Redes Públicas. 1/10.000.
 - O-2.1 Estructura orgánica (Art. 39.2.A.b RPU78)
 - O-2.2 Redes públicas (Art. 36 LSM01)
- O-3 Usos globales. 1/10.000
- O-4 Legislación ambiental y afecciones sectoriales (Art 43.d LSM01). 1/10.000
- O-5 Categorías del Suelo No Urbanizable. 1/10.000
- O-6 Calificación del Suelo Urbanizable. Entre 1/2.000 y 1/5.000
- O-7 Gestión del Suelo Urbanizable. Entre 1/2.000 y 1/5.000
- O-8 Calificación del Suelo Urbano. Escala mínima 1/2.000
- O-9 Gestión del Suelo Urbano. Escala mínima 1/2.000
- O-10 Alineaciones y rasantes Suelo Urbano. 1/1.000 y 1/2.000
- O-11 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
 - En Suelo no Urbanizable. 1/10.000
 - En Suelo Urbano y Urbanizable. 1/2.000
- O-12 Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable. 1/10.000

VOLUMEN 8.- PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS (Art 29. 1.i y 30.d RPU78)

Escala orientativa mínima recomendada sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada.

Infraestructuras existentes y propuestas para dar servicios a los nuevos crecimientos:

- INF-1 Esquema de la red abastecimiento de agua potable y reciclada. Entre 1/5.000 y 1/10.000





INF-2 Esquema de la red de saneamiento aguas residuales y pluviales. Entre 1/5.000 y 1/10.000

INF-3 Esquema de la red de energía eléctrica (alta y media tensión. Entre 1/5.000 y 1/10.000

INF-4 Esquema de la red alumbrado público. 1/5.000 y 1/10.000

INF-5 Esquema de la red de gas. 1/5.000 y 1/10.000

INF-6 Esquema de la red de telecomunicaciones. 1/5.000 y 1/10.000

INF-7 Esquema de la Red de comunicaciones: viaria, ferroviaria, aeroportuaria,...



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH ----	(nº y nombre)	PLANO/HOJA
---	---------------	-------------------

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA(m ² s)	
USO GLOBAL	
CLASE DE SUELO	URBANO
CATEGORÍA DE SUELO	CONSOLIDADO Y/O NO CONSOLIDADO
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS	

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)	
GEOREFERNCIADO COORDENADAS UTM	

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA
LÍMITES GEOGRÁFICOS, DESCRIPCIÓN Y AFECCIONES EXISTENTES

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH ----	(nº y nombre)	PLANO/HOJA
---	----------------------	-------------------

DATOS INICIALES		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² suelo)		
SUPERFICIE EDIFICADA (m ² c)		
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m ² cug)		
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)		
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cug/m ² s)		
SUPERFICIES DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES (adjuntar desglose redes pormenorizado)		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	
	Red de Infraestructuras	
	TOTAL RL	
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	
	Red de Infraestructuras	
	TOTAL RG	
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	
	Red de Infraestructuras	
	TOTAL RS	
Total Superficie Redes Locales (m ² s)		
Superficie edificada homogeneizada (m ² cug)		
Estándar de Redes Locales (m ² s/m ² cug)		

DATOS FINALES PLAN GENERAL		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² suelo)		
SUPERFICIE EDIFICADA (m ² c)		
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m ² cug)		
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)		
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cug/m ² s)		
SUPERFICIES DE SUELO REDES PÚBLICAS PREVISTAS (adjuntar desglose redes pormenorizado)		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	
	Red de Infraestructuras	
	TOTAL RL	
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	
	Red de Infraestructuras	
	TOTAL RG	
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	
	Red de Infraestructuras	
	TOTAL RS	
Total Superficie Redes Locales (m ² s)		
Superficie edificada homogeneizada (m ² cug)		
Estándar de Redes Locales (m ² s/m ² cug)		



FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA----- SUELO URBANO CONSOLIDADO / NO CONSOLIDADO (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN / ACTUACIÓN DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN)	PLANO/HOJA
--	-------------------

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA	
USO GLOBAL DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m ² c/m ² s)	
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA	

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
NOBRE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ² s)	
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ² s)	
TOTAL	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (m ² c/m ² s)	
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m ² c)	
NÚMERO DE VIVIENDAS	

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)	
GEOREFERENCIADO COORDENADAS UTM	

DESCRIPCIÓN SITUACIÓN Y ÁMBITO
LÍMITES GEOGRÁFICOS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

PROPIEDAD DEL SUELO
PARCELAS CATASTRALES



FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA----- SUELO URBANO CONSOLIDADO / NO CONSOLIDADO (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN / ACTUACIÓN DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN)	PLANO/HOJA
--	-------------------

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
OBJETIVOS CONDICIONES PARA EL DESARROLLO

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

SUPERFICIES MÍNIMAS DE SUELO DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS						
	RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES		RED DE INFRAESTRUCTURAS	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
RED LOCAL	*	*	*	*	*	*
RED GENERAL						
OBSERVACIONES:						
<ol style="list-style-type: none"> 1. NO INCLUIDAS REDES PÚBLICAS EXISTENTES 2. EL DOMINIO PÚBLICO AFECTO A CARRETERAS, VÍAS PECUARIAS Y CAUCES SON SUELOS PERTENECIENTES AL SISTEMA DE REDES PÚBLICAS YA OBTENIDAS, NO COMPUTABLES A EFECTOS DE CESIÓN NI DE APROVECHAMIENTO <ul style="list-style-type: none"> • Pueden establecerse en el instrumento de planeamiento de desarrollo (mínimo conforme al art. 36.6 LSM/01) 						

GESTIÓN DEL SUELO	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
PLAZOS DE EJECUCIÓN	

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO
OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL Y PARTICULAR CARGAS URBANÍSTICAS



FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	PLANO/HOJA
SUS ---- (nº y nombre)	

ÁREA DE REPARTO	
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO (m ² s)	
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c uso predom./m ² s)	

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ² s)	
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ² s)	
TOTAL SECTOR	
USO GLOBAL DEL SECTOR	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	
NÚMERO DE VIVIENDAS	

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)	
GEOREFERENCIADO COORDENADAS UTM	

DESCRIPCIÓN SITUACIÓN Y ÁMBITO
ENCUADRE MUNICIPAL, LÍMITES GEOGRÁFICOS, AFECCIONES TERRITORIALES Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

PROPIEDAD DEL SUELO
PARCELAS CATASTRALES



FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS ---- (nº y nombre)	PLANO/HOJA
--	-------------------

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR
OBJETIVOS CONDICIONES PARA EL DESARROLLO

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

SUPERFICIES MÍNIMAS DE SUELO DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS						
	RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES		RED DE INFRAESTRUCTURAS	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
RED LOCAL	*	*	*	*	*	*
RED GENERAL						
OBSERVACIONES:						
<ol style="list-style-type: none"> NO INCLUIDAS REDES PÚBLICAS EXISTENTES EL DOMINIO PÚBLICO AFECTO A CARRETERAS, VÍAS PECUARIAS Y CAUCES SON SUELOS PERTENECIENTES AL SISTEMA DE REDES PÚBLICAS YA OBTENIDAS, NO COMPUTABLES A EFECTOS DE CESIÓN NI DE APROVECHAMIENTO <ul style="list-style-type: none"> Pueden establecerse en el instrumento de planeamiento de desarrollo (mínimo conforme al art. 36.6 LSM/01) 						

VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA
CUANTIFICACIÓN EN SUPERFICIE DE SUELO Y PORCENTAJE

GESTIÓN DEL SUELO
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
SISTEMA DE EJECUCIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
PLAZOS DE EJECUCIÓN

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO
OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL Y PARTICULAR CARGAS URBANÍSTICAS CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES



Nombre:

Código:

Municipio:		Calle:		Nº	
Código antiguo:		Coordenadas UTM:		Extensión:	
		Entorno:			
Accesos:			Interés:		
Descripción General:					

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Cronología:					
	Período:		Cultura:		Estilo:
Justificación de la Atribución:					

MORFOLOGÍA

	Actividad:		Tipología:	
Descripción del Bien:				



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277668757019049350982

Nombre	
Código	
Municipio	

MUEBLES Y FAUNA

Descripción:		
Materiales Arqueológicos:	Muebles:	
Taxonomía:		
Lugar de Depósito:	Lugar	Nº Expediente/Sigla



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cs/verificar mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277668757019049350982

INVESTIGACIÓN

Intervenciones :					
Nº Expediente	Denominación	Año(s)	Directores	Tipo	
Bibliografía:					
Autoría	Año	Título	Editorial/revista	Lugar edición	Extensión

Nombre	
Código	
Municipio	

CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Uso actual y estado de conservación:					
Protección de Patrimonio Histórico:				Administración Competente:	
Figura	Categoría	Tipología Específica	Nº Registro		
Documentación Legal:					
Vigente	Fecha Acto	Tipo Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE
Instrumento de protección:				Catalogación y Clasificación:	
Tipo de Instrumento	Fecha Aprob. Provisional	Fecha Aprob. Definitiva	Publicación BOCM		
Fecha de inscripción en el catálogo:					



Base de Datos de Bienes del Patrimonio Histórico

Nombre	
Código	
Municipio	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Plano General:		Fotografía General:	
Fotografía de Detalle:		Estratigrafía, Materiales, Plantas:	



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csx mediante el siguiente código seguro de verificación: **127668757019049350982**

OBSERVACIONES Y AUTOR

Observaciones:			
Autor/es:		Fecha de cumplimentación:	
Supervisor:		Fecha de validación:	

Base de Datos de Bienes del Patrimonio Histórico

Nombre	
Código	
Municipio	



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276687519049350982**

INVENTARIO EDIFICACIONES EXISTENTES SUELO NO URBANIZABLE / SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	FICHA Nº
	PLANO/HOJA

DATOS GENERALES		CARTOGRAFÍA CATASTRAL
POLÍGONO/ PARCELA		
REFERENCIA CATASTRAL		
GEOREFERENCIACIÓN COORDENADAS UTM		
SUPERFICIE DE LA PARCELA		
URBANIZACIÓN ILEGAL LEY 9/1985		
CLASE DE SUELO		
ESPACIO NAT. PROTEGIDO		

EDIFICACIÓN		FOTO AÉREA
SUPERFICIE CONSTRUIDA		
NÚMERO DE PLANTAS		
OCUPACIÓN		
USO		
TIPOLOGÍA		
ESTADO CONSERVACIÓN		
FECHA CONSTRUCCIÓN		
AUTORIZACIONES		
DESCRIPCIÓN		
REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR		

CONDICIONES AMBIENTALES		PLANO CARTOGRÁFICO
SUMINISTRO AGUA		
VERTIDO		
RESIDUOS		
RUIDOS		
OLORES		
MOVIMIENTO TIERRAS		
OTROS		
POSIBLES AFECCIONES		
OBSERVACIONES		



RESUMEN DEL PGOU DE MUNICIPIO

Se puede consultar en www.madrid.org/csv
 el siguiente documento de identificación: 1277668757019049350982
 La autenticidad de este documento puede verificarse mediante el siguiente código de verificación:

PLANEAMIENTO VIGENTE	
Población	1.508
Fecha Normativa vigente	03/03/1988
Tipo normativa	NN.SS.
Viviendas construidas	766
Viviendas no construidas	161
Total viviendas planeamiento vigente	927

PGOU						
Clase de Suelo	Categoría	Tipo/Usos	Superficie (m2s)	% superficie	Edificabilidad (m2c)	Nº aprox. Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado		372.645	0,47	157.239	766
	No Consolidado		483.028	0,61	61.725	419
TOTAL URBANO			855.673	1,08	218.964	1.185
Suelo Urbanizable	Sectorizado	Residencial Mixto	321.076	0,41	83.300	430
		Actividades económicas	3.589.919	4,54	1.096.700	
	Subtotal sectorizado		3.910.995	4,94	1.180.000	430
	No Sectorizado		4.133.094	5,22		
TOTAL URBANIZABLE			8.044.089	10,16	1.180.000	430
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación		70.236.735	88,75		
	Planeamiento					
TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN			70.236.735	88,75		
TOTAL PROPUESTA			79.136.497	100,00	1.398.964	1.615

COMPARATIVA		
Clase y Categoría	Planeamiento vigente m2s	Plan General m2s
Urbano	415.000	855.673
Urbanizable	0	8.044.089
No Urbanizable	78.721.497	70.236.735
TOTAL	79.136.497	79.136.497

Se tienen en cuenta las VPP/VIS

TABLA RESUMEN SECTORES

Nombre	Uso global	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Superficie edificable (m2c)		Densidad bruta (viv/Ha)*	Nº aprox. Viviendas		Ordenación Pormenorizada
				Libre	Protegida		Libres	Protegidas	
S1	res	varios	321.076	35.000	21.300	12,46	220	180	NO
	ae	Aisl/pareada/nido		27.000	-				
S2	ae	Aisl/pareada/nido	881.424	269.270	-	-	-	-	SI
S3	ae	Aisl/pareada/nido	483.381	147.670	-	-	-	-	NO
S4	ae	Aisl/pareada/nido	2.225.114	679.760	-	-	-	-	NO
TOTALES			3.910.995	1.158.700	21.300		220	180	
				1.180.000			400+30		

* Densidad (viv/Ha) calculada sin descontar la superficie (m2s) de redes públicas generales y supramunicipales.

DOCUMENTACIÓN PLAN DE SECTORIZACIÓN

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

- 1.1 Encuadre municipal y afecciones sectoriales
- 1.2 Topografía. Características físicas del terreno
- 1.3 Estructura de la propiedad
- 1.4 Infraestructuras territoriales
- 1.5 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- 1.6 Estudio del patrimonio histórico-cultural

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

- 2.1 Determinaciones del Plan General para el Sector
- 2.2 Delimitación del Sector

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES

- 3.1 Conexiones viarias
- 3.2 Sistema de transporte

VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Escala mínima orientativa recomendada sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada

- I-1 Encuadre territorial. 1/5.000 y 1/10.000
- I-2 Afecciones a la legislación ambiental. 1/5.000 y 1/10.000
- I-3 Levantamiento topográfico. 1/2.000 y 1/5.000
- I-4 Infraestructuras existentes y servicios afectados. 1/2.000 y 1/5.000
- I-5 Edificaciones, Usos y vegetación existente. 1/2.000 y 1/5.000
- I-6 Redes públicas y servicios urbanos existentes. 1/2.000 y 1/5.000
- I-7 Estructura catastral. Escala mínima entre 1/2.000 y 1/5.000





BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

(Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

1.1 Documento Inicial Estratégico (art. 18.1).

- Objetivos de la planificación.
- Alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- Desarrollo previsible del plan o programa.
- Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- Incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

1.2 Documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico (art. 19).

1.3 Estudio Ambiental Estratégico (art. 20.2). Su contenido mínimo será el establecido en el Anexo IV de Ley de conformidad con las directrices señaladas por la Dirección General de Medio Ambiente en el Documento de alcance.

1.4 Documento-resumen (art. 24.1.d), en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos ambientales del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración.

2. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (art. 25). Justificación de su cumplimiento.

2.1 Declaración Ambiental Estratégica

2.2 Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones.

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 44 al 46 LSCM y 74 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA EN SU CASO)

1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación

1.2 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan de Sectorización

1.3 Marco normativo

1.4 Modelo de ordenación propuesto

- En relación con la estructura viaria y accesos
- En relación con la tipología de las parcelas
- En relación con las afecciones

1.5 Justificación de la ordenación propuesta

1.6 Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas





- 1.7 Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan de Sectorización
- 1.8 Modelo de Gestión
- 1.9 Informe de Impacto Territorial. Justificación de su cumplimiento (56.3 LSCM)

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

1.1 Determinaciones de carácter general

- Delimitación del Sector y justificación del cumplimiento de las determinaciones PG para el ámbito
- Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida
- Uso global y usos pormenorizados (en su caso)
- Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado (en su caso)
- Coeficiente de edificabilidad del Sector (en su caso)
- Definición de los usos lucrativos
- Cuantificación de la propuesta global

1.2 Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas

- Descripción de los terrenos que conforman las redes públicas
- Ordenación de las Redes Públicas
- Cuantificación de las redes públicas

1.3 Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública

CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (EN SU CASO)

2.1 Disposiciones generales

2.2 Ordenación y regulación de los terrenos que conforman las redes públicas

- Regulación de los usos de las redes públicas
- Condiciones particulares de las redes públicas

2.3 Calificación y Ordenación de los terrenos con aprovechamiento lucrativo

- Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados
- Condiciones comunes a todas las zonas
- Condiciones particulares de las zonas de ordenanza

CAPÍTULO 3.- EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

3.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística

- Delimitación de las Unidades de Ejecución
- Regulación del Sistema de Actuación
- Instrumentos de desarrollo

3.2 Obtención y ejecución de redes públicas

3.3 Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías del planeamiento





CAPÍTULO 4.- SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO

- 4.1 Memoria de sostenibilidad económica
- 4.2 Viabilidad económica y financiera
 - Viabilidad de la iniciativa
 - Viabilidad de la Gestión
- 4.3 Plan de etapas

CAPÍTULO 5.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- 5.1 Impacto por razón de género
- 5.2 Impacto por razón de orientación sexual
- 5.3 Impacto en la infancia y la adolescencia
- 5.4 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

Escala orientativa mínima recomendada sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada

- O-1 Delimitación del Sector. Entre 1/1.000 y 1/2.000
- O-2 Calificación del Suelo. Entre 1/1.000 y 1/2.000
- O-3 Redes públicas. Entre 1/1.000 y 1/2.000
- O-4 Elementos exteriores al Sector integrantes en las redes públicas. Entre 1/2.000 y 1/5.000
- O-5 Viario, Alineaciones, rasantes y el resto de planos necesarios para la completa definición en caso de ordenación pormenorizada. Escala adecuada para su definición

VOLUMEN 4.- PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

Escala mínima recomendada sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada

INF-0 Plano de conexión del Sector con las infraestructuras y servicios existentes.

Si incluye la ordenación pormenorizada:

- INF-1 Esquema de la Red abastecimiento de agua potable y reciclada. 1/1.000 y 1/2.000
- INF-2 Esquema de la Red de saneamiento aguas residuales y pluviales. 1/1.000 y 1/2.000
- INF-3 Esquema de la Red de energía eléctrica (alta y media tensión). 1/1.000 y 1/2.000
- INF-4 Esquema de la Red alumbrado público. 1/1.000 y 1/2.000
- INF-5 Esquema de la Red de Gas. 1/1.000 y 1/2.000
- INF-6 Esquema de la Red de telecomunicaciones. 1/1.000 y 1/2.000
- INF-7 Esquema de la Red de comunicaciones: viaria, ferroviaria, aeroportuaria,...



DOCUMENTACIÓN PLAN PARCIAL

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

- 1.1 Encuadre municipal y afecciones sectoriales
- 1.2 Topografía. Características físicas del terreno
- 1.3 Estructura de la propiedad
- 1.4 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- 1.5 Estudio del patrimonio histórico-cultural, en su caso.

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

- 2.1 Determinaciones del Plan General para el Sector
- 2.2 Delimitación del Sector

CAPÍTULO 3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS (sólo Suelo Urbanizable art 48.2 LSCM)

- 3.1 Estudios necesarios para la conexión, ampliación y refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos
- 3.2 Verificación técnica de los órganos competentes para garantizar los servicios urbanos necesarios
- 3.3 Estudios relativos a las infraestructuras de la red de saneamiento
- 3.4 Análisis de movilidad y transporte sostenibles.
 - Estudio de tráfico.
 - Conexión y autonomía del sistema de transporte público.
- 3.5 Plan de alarma y seguridad civil en supuestos catastróficos

VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Escala mínima recomendada sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada

- I-1 Situación y emplazamiento. 1/10.000
- I-2 Levantamiento topográfico. Entre 1/1.000 y 1/2.000
- I-3 Estructura de la propiedad. Entre 1/1.000 y 1/2.000
- I-4 Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Entre 1/1.000 y 1/2.000
- I-5 Edificación, Usos y vegetación existente. Entre 1/1.000 y 1/2.000
- I-6 Redes públicas existentes. Entre 1/1.000 y 1/2.000





BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

(Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

1.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Simplificada salvo en los supuestos previstos en el artículo 6.1 de la Ley, en cuyo caso será Ordinaria

1.1 Documento Ambiental Estratégico (art. 29.1).

- Objetivos de la planificación
- Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables
- Desarrollo previsible del plan o programa
- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado
- Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación
- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes
- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada
- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas
- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (art. 31). Justificación de su cumplimiento.

2.1 Informe Ambiental Estratégico

2.2 Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones.

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 47 a 49 LSCM y 57 a 63 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación
- 1.2 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial
- 1.3 Marco normativo
- 1.4 Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida





- 1.5 Modelo de ordenación propuesto
 - En relación con la estructura viaria y accesos
 - En relación con la tipología de las parcelas
 - En relación con las afecciones
- 1.6 Descripción de la Ordenación propuesta
- 1.7 Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan Parcial
- 1.8 Modelo de Gestión

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- 1.1 Uso global y usos pormenorizados
- 1.2 Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados
- 1.3 Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos
- 1.4 Coeficiente de edificabilidad del Sector
- 1.5 Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas
 - Ordenación de las Redes Públicas
 - Cuantificación de las redes públicas
- 1.6 Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para redes públicas
- 1.7 Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento
- 1.8 Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

- 2.1 Estructura viaria
 - Alineaciones y rasantes
 - Secciones tipo
- 2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos
 - Red viaria
 - Red de saneamiento
 - Red de distribución de agua
 - Red de energía eléctrica
 - Red de alumbrado público
 - Red de telecomunicaciones
- 2.3 Garantías de sostenibilidad de la propuesta
- 2.4 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

CAPÍTULO 3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 3.1 Disposiciones generales
 - Normas generales de edificación
 - Normas generales de urbanización





- 3.2 Ordenación y regulación de los terrenos que conforman las redes públicas
 - Regulación de los usos de las redes públicas
 - Condiciones particulares de las redes públicas
- 3.3 Calificación y Ordenación de los terrenos con aprovechamiento lucrativo
 - Condiciones comunes a todas las zonas
 - Condiciones particulares de las zonas de ordenanza. Ordenanzas

CAPÍTULO 4.- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

- 4.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística
 - Delimitación de Unidades de Ejecución
 - Regulación del Sistema de Actuación
 - Instrumentos de desarrollo
- 4.2 Obtención y ejecución de redes públicas
- 4.3 Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías del planeamiento

CAPÍTULO 5.- SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

- 5.1 Memoria de sostenibilidad económica
- 5.2 Viabilidad económica y financiera
 - Viabilidad de la iniciativa
 - Viabilidad de la Gestión
- 5.3 Plan de etapas

CAPÍTULO 6.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- 6.1 Impacto por razón de género
- 6.2 Impacto por razón de orientación sexual
- 6.3 Impacto en la infancia y la adolescencia

VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

Escala mínima recomendada sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada

- O-1 Afecciones legislación ambiental y sectorial. Entre 1/1.000 y 1/2.000
- O-2 Delimitación del Sector. Entre 1/1.000 y 1/2.000
- O-3 Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas. Entre 1/1.000 y 1/2.000
- O-4 Redes públicas. Entre 1/1.000 y 1/2.000
- O-5 Viario, Alineaciones, rasantes y secciones tipo. Escala adecuada para su definición

VOLUMEN 4.- PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

Escala orientativa mínima recomendada sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada





- INF-1 Esquema de la Red abastecimiento de agua. Entre 1/1.000 y 1/2.000
- INF-2 Esquema de la Red de saneamiento aguas residuales y pluviales. Entre 1/1.000 y 1/2.000
- INF-3 Esquema de la Red de energía eléctrica (alta y media tensión). Entre 1/1.000 y 1/2.000
- INF-4 Esquema de la Red alumbrado público. Escala mínima entre 1/1.000 - 1/2.000
- INF-5 Esquema de la Red de Gas. Escala mínima entre 1/1.000 - 1/2.000
- INF-6 Esquema de la Red de telecomunicaciones. Escala mínima entre 1/1.000 - 1/2.000
- INF-7 Esquema de la Red de comunicaciones: viaria, ferroviaria, aeroportuaria,...





DOCUMENTACIÓN PLANES ESPECIALES REDES PÚBLICAS DE INFRAESTRUCTURAS

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación
- 1.2 Justificación de la conveniencia y necesidad del Plan Especial
- 1.3 Estructura de la propiedad
- 1.4 Legislación aplicable
- 1.5 Ámbito geográfico
- 1.6 Planeamiento vigente afectado por el Plan Especial (clasificación y calificación del suelo afectado)
- 1.7 Situación actual y bases de diseño

VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Escala adecuada al nivel de detalle según información proporcionada

- I-1 Plano de situación.
- I-2 Afecciones a la legislación sectorial.
- I-3 Encuadre sobre el planeamiento municipal.
- I-4 Ámbito del plan especial.

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

(Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

VOLUMEN 1.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Simplificada salvo en los supuestos previstos en el artículo 6.1 de la Ley, en cuyo caso será Ordinaria

- 1.1 Documento Ambiental Estratégico (art. 29.1).
 - Objetivos de la planificación
 - Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables
 - Desarrollo previsible del plan o programa
 - Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado
 - Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación
 - Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes





- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada
 - Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas
 - Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático
 - Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan
- 1.2 INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (art. 31). Justificación de su cumplimiento.

- Informe Ambiental Estratégico
- Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones.

VOLUMEN 2.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE PROYECTOS

- 2.1 Según la infraestructura propuesta (Anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)
- Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria (en su caso). Art. 33 a 44 de la ley.
 - Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada (en su caso). Art. 45 a 47 de la Ley.
- 2.2 DECLARACIÓN O INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL. Justificación de su cumplimiento.
- Declaración/Informe de Impacto Ambiental
 - Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 50 a 52 LSCM y 77 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE EJECUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PROPUESTA

CAPÍTULO 1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS

- 1.1 Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial
- 1.2 Marco normativo
- 1.3 Descripción y características de las infraestructuras
- 1.4 Zona de afección
- Propiedades afectadas
 - Afecciones sectoriales
 - Organismos afectados
- 1.5 Reglamentos, normas y especificaciones del proyecto
- Normas de proyecto
 - Especificaciones de proyecto
- 1.6 Replanteo
- 1.7 Construcción y montaje





1.8 Régimen de explotación y prestación del servicio

CAPÍTULO 2.- PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

2.1 Plazos de ejecución

2.2 Valoración de las obras

2.3 Estimación de los gastos (obtención del suelo,)

2.4 Estimación total de costes del Plan Especial

2.5 Sistema de ejecución y financiación

CAPÍTULO 3.- Memoria de impacto normativo

3.1 Impacto por razón de género

3.2 Impacto por razón de orientación sexual

3.3 Impacto en la infancia y la adolescencia

3.4 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

VOLUMEN 2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

Escala adecuada al nivel de detalle según información proporcionada

O-1 Planta general de la infraestructura

O-2 Planta por tramos de la infraestructura (en su caso)



DOCUMENTACIÓN PLAN ESPECIAL REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación
- 2.2 Estructura de la propiedad
- 1.3 Determinaciones del Plan General para el ámbito
- 1.4 Legislación aplicable
- 1.5 Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial
- 1.6 Delimitación del ámbito
- 1.7 Topografía. Características físicas del territorio.
- 1.8 Usos, edificaciones e Infraestructuras existentes

VOLÚMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Escala mínima orientativa recomendada sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada

- I-1 Situación y emplazamiento. Entre 1/2.000 y 1/10.000
- I-2 Levantamiento topográfico. Entre 1/1.000 y 1/500
- I-3 Estructura de la propiedad. Entre 1/1.000 y 1/500
- I-4 Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Entre 1/1.000 y 1/500
- I-5 Edificación, Usos actuales y vegetación existente. Entre 1/1.000 y 1/500

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

(Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

1.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Simplificada salvo en los supuestos previstos en el artículo 6.1 de la Ley, en cuyo caso será Ordinaria

- 1.1 Documento Ambiental Estratégico (art. 29.1).
 - Objetivos de la planificación
 - Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables
 - Desarrollo previsible del plan o programa





- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado
- Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación
- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes
- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada
- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas
- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (art. 31). Justificación de su cumplimiento.

2.1 Informe Ambiental Estratégico

- 2.2 Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 50 a 52 LSCM y 77 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1.1 Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial
- 1.2 Marco normativo
- 1.3 Modelo de ordenación propuesto
 - En relación con la estructura viaria y accesos
 - En relación con las afecciones
- 1.4 Descripción de la Ordenación propuesta
 - Ámbito
 - Uso y tipología característicos
- 1.5 Garantías de sostenibilidad de la propuesta

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

- 2.1 Estructura viaria
 - Alineaciones y rasantes
 - Secciones tipo
- 2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos
 - Red viaria
 - Red de saneamiento





- Red de distribución de agua
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público

2.3 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

CAPÍTULO 3.- Memoria de impacto normativo

- 3.1 Impacto por razón de género
- 3.2 Impacto por razón de orientación sexual
- 3.3 Impacto en la infancia y la adolescencia

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 1.1 Disposiciones generales
 - Normas generales de edificación
 - Normas generales de urbanización
- 1.2 Ordenanzas reguladoras (en su caso)
- 1.3 Normas de protección (en su caso)

CAPÍTULO 2.- EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

- 2.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística
- 2.2 Regulación del Sistema de Actuación

CAPÍTULO 3.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

- 3.1 Memoria de sostenibilidad económica
- 3.2 Viabilidad económica y financiera
 - Viabilidad de la iniciativa
 - Viabilidad de la Gestión
- 3.3 Plan de etapas

VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

Escala mínima recomendada sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada

- O-1 Delimitación del ámbito. Escala mínima entre 1/1.000 y 1/500.
- O-2 Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas. Entre 1/1.000 y 1/500
- O-3 Viario, Alineaciones y rasantes Entre 1/1.000 y 1/500, en su caso.
- O-4 Conexión con los servicios urbanos (en su caso). Entre 1/2000 y 1/1.000 y 1/500





DOCUMENTACIÓN PLAN ESPECIAL PROTECCIÓN CASCO HISTORICO

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación
- 2.2 Estructura de la propiedad
- 1.3 Determinaciones del Plan General para el ámbito
- 1.4 Legislación aplicable
- 1.5 Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial
- 1.6 Delimitación del ámbito
- 1.7 Topografía. Características físicas del territorio.
- 1.8 Usos, edificaciones e Infraestructuras existentes
- 1.9 Estudio del patrimonio histórico-cultural

VOLÚMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Escala orientativa, sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada.

- I-1 Situación y emplazamiento. Entre 1/2.000 y 1/5.000
 - I-2 Levantamiento topográfico. Entre 1/1.000 y 1/500
 - I-3 Estructura de la propiedad. Entre 1/1.000 y 1/500
 - I-4 Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Entre 1/1.000 y 1/500
 - I-5 Edificación, Usos actuales y vegetación existente. Entre 1/1.000 y 1/500
- Otros: alturas, tipologías, elementos catalogados, etc.

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

(Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental)

1.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Simplificada salvo en los supuestos previstos en el artículo 6.1 de la Ley, en cuyo caso será Ordinaria

1.1 Documento Ambiental Estratégico (art. 29.1).

- Objetivos de la planificación
- Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables
- Desarrollo previsible del plan o programa





- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado
- Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación
- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes
- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada
- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas
- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (art. 31). Justificación de su cumplimiento.

2.1 Informe Ambiental Estratégico

- 2.2 Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 50 a 52 LSCM y 77 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1.1 Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial
- 1.2 Marco normativo
- 1.3 Modelo de ordenación propuesto
 - En relación con la estructura viaria y accesos
 - En relación con las afecciones
- 1.4 Descripción de la Ordenación propuesta
 - Ámbito
 - Uso y tipología característicos
- 1.5 Garantías de sostenibilidad de la propuesta

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

- 2.1 Estructura viaria
 - Alineaciones y rasantes
 - Secciones tipo
- 2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos
 - Red viaria
 - Red de saneamiento





- Red de distribución de agua
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público

2.3 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

CAPÍTULO 3.- Memoria de impacto normativo

- 3.1 Impacto por razón de género
- 3.2 Impacto por razón de orientación sexual
- 3.3 Impacto en la infancia y la adolescencia

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 1.1 Disposiciones generales
 - Normas generales de edificación
 - Normas generales de urbanización
- 1.2 Ordenanzas reguladoras (en su caso)

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

- 2.1 Protección del patrimonio edificado y de la escena urbana
- 2.2 Protección arqueológica
- 2.3 Otras protecciones

CAPÍTULO 3.- EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

- 3.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística
- 3.2 Regulación del Sistema de Actuación

CAPÍTULO 4.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

- 4.1 Memoria de sostenibilidad económica
- 4.2 Viabilidad económica y financiera
 - Viabilidad de la iniciativa
 - Viabilidad de la Gestión
- 4.3 Plan de etapas

VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

Escala orientativa, sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada

- O-1 Delimitación del ámbito. Escala mínima Entre 1/1.000 y 1/500
- O-2 Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas. Entre 1/1.000 y 1/500
- O-3 Viario, Alineaciones y rasantes. Entre 1/1.000 en su caso
- O-4 Conexión con los servicios urbanos (en su caso). Entre 1/2.000 y 1/500





O-5 Actuaciones específicas en el Casco Histórico. Entre 1/1.000 y 1/500

O-6 Elementos catalogados (en su caso) Entre 1/1.000 y 1/500

VOLUMEN 4.- CATÁLOGO

Fichas de los elementos catalogados



DOCUMENTACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1.- ANTECEDENTES

- 1.1 Localización del ámbito
- 1.2 Antecedentes urbanísticos
- 1.3 Antecedentes administrativos

CAPÍTULO 2.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

- 2.1 Estado actual
- 2.2 Descripción del ámbito
- 2.3 Características del terreno
- 2.4 Estructura de la propiedad
- 2.5 Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes
- 2.6 Determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable
- 2.7 Justificación cumplimiento de las determinaciones del planeamiento vigente

VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Escala orientativa, sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada

- I-1 Situación. Entre 1/1.000 y 1/500
- I-2 Levantamiento topográfico. Entre 1/1.000 y 1/500
- I-3 Estructura de la propiedad. Entre 1/1.000 y 1/500
- I-4 Plano de ordenación del planeamiento vigente
- I-5 Usos actuales, edificaciones y vegetación existente. Entre 1/1.000 y 1/500
- I-6 Infraestructuras existentes y servicios urbanos afectados. Entre 1/1.000 y 1/500

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 53 y 54 LSCM y 66 Reglamento Planeamiento)

VOLÚMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

- 1.1 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle
- 1.2 Entidad promotora y legitimación
- 1.3 Marco normativo





1.4 Descripción de la ordenación propuesta

- Cuadros de síntesis
- Ordenación de volúmenes. Estudio comparativo

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

2.1 Estructura viaria

- Alineaciones y rasantes
- Secciones tipo

2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos

- Red viaria
- Red de saneamiento
- Red de distribución de agua
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público

2.3 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

CAPÍTULO 3.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

3.1 Impacto por razón de género

3.2 Impacto por razón de orientación sexual

3.3 Impacto en la infancia y la adolescencia

VOLÚMEN 2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

Escala orientativa, sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada

O-1 Situación y emplazamiento. Entre 1/5.000 y 1/500

O-2 Delimitación del Ámbito. Entre 1/1.000 y 1/500

O-3 Ordenación propuesta. Entre 1/1.000 y 1/500

O-4 Conexión con los servicios urbanos. Entre 1/5.000 y 1/500

Otros (en su caso): Áreas de movimiento de la edificación, secciones longitudinales y transversales, afección del arbolado, etc.





DOCUMENTACIÓN EXIGIDA PARA INICIAR LA TRAMITACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

VOLUMEN 1.- DESCRIPCIÓN Y PROPUESTA DE ACTUACIÓN

1.1. Memoria descriptiva.

1.1.1 Descripción del ámbito

- Superficie de la finca
- Uso al que se destina actualmente
- Accesos, servicios urbanos existentes, afecciones medioambientales y de otro tipo
- Memoria justificativa de la necesidad de implantar la actividad y/o instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección o Suelo Urbanizable No Sectorizado y viabilidad e impacto de la misma

1.1.2 Descripción de las características urbanísticas de las edificaciones existentes en la finca (si las hubiera) detallando:

- Usos actuales, superficies edificadas, alturas, retranqueos y cualquier otro dato que sirva para completar su descripción y detectar la posible existencia de edificaciones fuera de ordenación.
- Información sobre tratamientos superficiales, texturas, y materiales empleados en cerramientos, cubiertas, carpinterías o cualquier otro elemento exterior
- Licencias urbanísticas y autorizaciones (si las hubiera) sobre las edificaciones existentes

1.1.3 Descripción de las nuevas instalaciones propuestas para la que se solicita autorización donde se especifique:

- Usos previstos
- Superficies edificadas propuestas
- Tratamientos superficiales, texturas, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías o cualquier otro elemento exterior
- Infraestructuras y servicios precisos para el funcionamiento de la actuación: accesos rodados, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración si los hubiese

1.1.4 Cuadro resumen de usos, edificabilidades y situación legal.

1.2 Afecciones.

1.2.1 Afección sobre el patrimonio histórico y cultural

1.2.2 Afección medioambiental de la actuación. Efectos posibles, medidas protectoras y correctoras.





1.3 Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial aplicable.

1.4 Evaluación económica de implantación de la actuación y presupuesto de las instalaciones propuestas.

VOLUMEN 2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Escala orientativa, sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada. Las edificaciones y construcciones deberán estar georeferenciadas conforme sistema ETRS89, UTM zona 30 norte.

- Plano de situación de la finca en relación con el término municipal y delimitación de la misma sobre el Plano de Clasificación del Suelo de la figura de planeamiento urbanístico vigente en el Municipio. Escala entre 1/5.000 y 1/10.000
- Plano acotado de las Edificaciones existentes (si las hubiera), situadas cada una de ellas en la parcela, con señalamiento de la distancia a linderos. Escala entre 1/500 y 1/5.000
- Plano acotado de emplazamiento en la parcela de las nuevas instalaciones previstas, con señalamiento de la distancia a linderos. Escala entre 1/500 y 1/5.000
- Plano acotado descriptivo de las instalaciones: plantas, alzados y secciones. Escala entre 1/50 y 1/2000
- Plano de Infraestructuras y servicios precisos para la funcionalidad de la actuación: accesos rodados, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración si los hubiese. Escala entre 1/500 y 1/5.000





DOCUMENTACION EXIGIDA PARA LA TRAMITACION DE UN PROYECTO DE ACTUACIÓN ESPECIAL

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

VOLUMEN 1.- DESCRIPCIÓN Y PROPUESTA DE ACTUACIÓN

1.1 Memoria descriptiva.

1.1.1 Descripción del ámbito

- Superficie de la finca
- Uso al que se destina actualmente
- Accesos, servicios urbanos existentes, afecciones medioambientales y de otro tipo
- Memoria justificativa de la necesidad de implantar la actividad y/o instalaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado y viabilidad e impacto de la misma
- Justificación de la imposibilidad de implantación en otros suelos del municipio

1.1.2 Descripción de las características urbanísticas de las edificaciones existentes en la finca (si las hubiera) detallando:

- Usos actuales, superficies edificadas, alturas, retranqueos y cualquier otro dato que sirva para completar su descripción y detectar la posible existencia de edificaciones fuera de ordenación.
- Información sobre tratamientos superficiales, texturas, y materiales empleados en cerramientos, cubiertas, carpinterías o cualquier otro elemento exterior
- Licencias urbanísticas y autorizaciones (si las hubiera) sobre las edificaciones existentes

1.1.3 Descripción de las nuevas instalaciones propuestas para la que se solicita autorización donde se especifique:

- Usos previstos
- Superficies edificadas propuestas
- Tratamientos superficiales, texturas, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías o cualquier otro elemento exterior.
- Infraestructuras y servicios precisos para la funcionalidad de la actuación: accesos rodados, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración si los hubiese
- Justificación de la satisfactoria solución, con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones, construcciones y edificaciones mediante la adecuada conexión a las redes supramunicipales y generales de infraestructuras, dotaciones y servicios públicos de la ordenación estructural de planeamiento general, de modo que quede garantizada la funcionalidad y calidad de servicio de los preexistentes





1.1.4 Cuadro resumen de usos, edificabilidades y situación legal

1.2 Afecciones.

1.2.1 Afección sobre el patrimonio histórico y cultural

1.2.2 Afección medioambiental de la actuación. Efectos posibles, medidas protectoras y correctoras.

1.3 Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial aplicable.

1.4 Evaluación económica de implantación de la actuación y presupuesto de las instalaciones propuestas.

VOLUMEN 2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Documentación gráfica. Escala orientativa sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada. Las edificaciones y construcciones deberán estar georeferenciadas conforme sistema ETRS89, UTM zona 30 norte.

- Plano de situación de la finca en relación con el término municipal y delimitación de la misma sobre el Plano de Clasificación del Suelo de la figura de planeamiento urbanístico vigente en el Municipio. Escala entre 1/5.000 y 1/10.000
- Plano acotado de las Edificaciones existentes (si las hubiera), situadas cada una de ellas en la parcela, con señalamiento de la distancia a linderos. Escala entre 1/500 y 1/5.000
- Plano acotado de emplazamiento en la parcela de las nuevas instalaciones previstas, con señalamiento de la distancia a linderos. Escala entre 1/500 y 1/5.000
- Plano acotado descriptivo de las instalaciones: plantas, alzados y secciones. Escala entre 1/50 y 1/2000
- Plano de Infraestructuras y servicios precisos para la funcionalidad de la actuación: accesos rodados, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, si los hubiese. Escala entre 1/500 y 1/5.000





CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL URBANISMO DE MADRID





Índice

PARTE PRIMERA.	13
El urbanismo de Madrid.	13
Introducción al urbanismo de Madrid.	13
1. Ventajas del proyecto de ley del suelo de Madrid.	13
2. Novedades de la futura ley del suelo de Madrid.	14
Calificación urbanística	15
Cesiones para uso común	15
Carpas para bodas en suelo protegido	15
Pozos negros en urbanizaciones	15
Plan general de ordenación urbana simplificado	16
Tipología del suelo	16
Infracciones	16
Transparencia.	17
4 años para adaptarse a la nueva ley.	17
Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid. Texto completo.	18
Capítulo 1. Ley 9/1995, de 28 de marzo, por la que se regulan las medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.	194
DEROGADA , SALVO LOS TÍTULOS II, III Y IV QUE CONTINÚAN EN VIGOR EN SU INTEGRIDAD POR LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID	194
MODIFICADA POR:	194
- El art. 24 de la Ley 4/2012, de 04 de julio, de Modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica.	194
- Las disposiciones finales primera y segunda de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.	194
1. Planificación propiamente regional y la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad.	195
2. La regulación de la planificación regional.	195
3. Las Zonas de Interés Regional.	196
4. Los Proyectos de Alcance Regional.	197
TALLER DE TRABAJO	198
Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.	198
Modificación del artículo 46.3 de la Ley 9/1995 por la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.	198
Centros Integrados de Desarrollo (CID) como una clase de Proyectos de Alcance Regional (PARs). Una solución que preveía el fallido proyecto Eurovegas.	198
Resolución por la que se publica el acuerdo de la comisión bilateral de cooperación administración general del estado-comunidad de Madrid en relación con la ley 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas	200
Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.	201
Régimen aplicable a los Centros Integrados de Desarrollo	201
Determinaciones	202
Procedimiento de aprobación de los Centros Integrados de Desarrollo	202
Efectos de la aprobación	204



Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución. _____	206
Ejecución _____	206
Modificaciones del Proyecto y aprobación posterior de la ordenación de carácter pormenorizado 208	
Incumplimiento de la ejecución. Consecuencias. _____	209
Capítulo 2. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.	211
Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid. _____	218
MODIFICA el art. 39 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. _____	218
INTERPRETA la disposición transitoria de la Ley 3/2007, de 26 de julio. Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. _____	218
TALLER DE TRABAJO _____	222
Criterios interpretativos de la Ley del Suelo de Madrid remitidos por la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad. _____	222
TALLER DE TRABAJO _____	294
El deber de cesión de suelo y el problema de la monetización de las cesiones obligatorias. _____	294
PARTE SEGUNDA _____	299
Régimen urbanístico del suelo _____	299
Capítulo 3. Ley 1/2016, de 29 de marzo, por la que se deroga la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid. _____	299
Capítulo 4. Régimen urbanístico del suelo. _____	303
1. La clasificación del suelo. _____	303
a. Suelo urbano _____	303
i) Suelo urbano común _____	303
ii) Áreas de planeamiento incorporado _____	303
iii) Áreas de planeamiento específico _____	303
iv) Áreas de planeamiento remitido _____	303
b. Suelo urbanizable _____	303
i) Suelo urbanizable programado incorporado _____	304
ii) Suelo urbanizable programado _____	304
iii) Suelo urbanizable no programado _____	304
c. Suelo no urbanizable _____	304
i) Suelo no urbanizable común _____	304
ii) Suelo no urbanizable protegido: _____	304
Suelo no urbanizable de protección especial _____	304
Suelo no urbanizable de protección ecológica _____	304
Suelo no urbanizable de protección forestal _____	304
Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas _____	304
2. Terrenos dotacionales _____	304
a. Sistemas generales _____	304
b. Dotaciones locales _____	305
3. Situaciones y planeamiento aplicable según el tipo de suelo. _____	305
a. En el suelo urbano _____	305
b. En el suelo urbanizable _____	305
c. En el suelo de sistemas generales. _____	306
4. Régimen del suelo urbano _____	306
5. Régimen del suelo urbanizable. _____	306



Suelo urbanizable programado incorporado _____	307
Suelo urbanizable programado _____	307
Suelo urbanizable no programado _____	307
6. Régimen del suelo no urbanizable. _____	307
PARTE TERCERA _____	309
Planeamiento urbanístico _____	309
Capítulo 5. Planeamiento urbanístico _____	309
1. Plan General de ordenación urbana (PGOU). _____	309
2. Planes de Sectorización. _____	311
3. Planes parciales. _____	313
4. Planes especiales _____	314
5. Estudios de detalle. _____	315
6. Catálogos de bienes y espacios protegidos. _____	316
TALLER DE TRABAJO _____	317
El problema de la sobredimensión del urbanismo de la Comunidad de Madrid. _____	317
TALLER DE TRABAJO _____	342
Instrucción 2/2017 criterios aplicación de art. 36.6 ley 9/2001 del suelo de la CAM. Determinaciones sobre las redes públicas imponiendo unos estándares para dimensionar la reserva de suelo que debe efectuar el planeamiento. _____	342
PARTE CUARTA. _____	346
Licencias urbanísticas. _____	346
Capítulo 6. Licencias urbanísticas. _____	346
1. Licencia urbanística. _____	346
2. Actos sujetos a licencia urbanística. _____	346
3. Actos no sujetos a licencia urbanística. _____	347
5. Vigencia de las licencias urbanísticas. _____	348
6. Prórroga de las licencias urbanísticas. _____	349
7. Transmisión de la licencia urbanística. _____	349
8. Procedimiento de solicitud de licencia. _____	350
TALLER DE TRABAJO. _____	351
Entidades colaboradoras en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU). La Ordenanza de Madrid. _____	351
1. Solicitud de acreditación para la habilitación como entidad colaboradora en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU) _____	351
2. El Protocolo y Guía Metodológica en Materia de Urbanismo, que ha sido elaborado por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid en respuesta a la implantación del nuevo modelo de tramitación de licencias urbanísticas previsto en la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA), en la que se da entrada a la colaboración de entidades privadas en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU). _____	353
TALLER DE TRABAJO _____	410



La intervención de las entidades colaboradoras urbanísticas (ECU) en las solicitudes de licencias o declaraciones responsables en tramitación dentro del APE.16.11 ciudad aeroportuaria y parque de Valdebebas (Madrid).	410
TALLER DE TRABAJO	415
Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU)	415
PARTE QUINTA.	462
Ejecución del planeamiento.	462
Capítulo 7. Sistema de cooperación.	462
1. Modalidades de gestión.	462
2. Sociedades urbanísticas.	463
3. Consorcios urbanísticos.	463
Capítulo 8. Juntas de compensación en Madrid.	465
1. Ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas por el sistema de compensación.	465
2. Sistema de compensación.	466
3. Ejecución directa por los propietarios.	467
4. Procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema.	467
5. Desarrollo del sistema de compensación.	468
Capítulo 9. Sistema de expropiación.	470
TALLER DE TRABAJO	472
Esquemas del procedimiento de expropiación urbanística en Madrid.	472
PARTE SEXTA	499
Convenios urbanísticos	499
Capítulo 10. Convenios urbanísticos en Madrid.	499
1. Concepto, alcance y naturaleza de los convenios urbanísticos en Madrid.	499
2. Objeto.	499
3. Nulidad de los convenios urbanísticos de planeamiento.	500
4. Celebración y perfeccionamiento.	500
5. Publicidad.	501
PARTE SÉPTIMA	502
Deber de conservación y ruina.	502
Capítulo 11. La ruina urbanística.	502
1. Situación legal de ruina económica y urbanística.	502
2. Situación de ruina física inminente.	503
TALLER DE TRABAJO	504
Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.	504
Sujetos obligados.	505



Contenido del IEE _____	505
Modelo y formato del IEE _____	506
Vigencia _____	506
Facultades municipales _____	506
Registro del IEE _____	506
Calendario para la implantación del IEE. _____	507
PARTE OCTAVA _____	518
Formularios. _____	518
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	518
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	518
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	522
a. Providencia de alcaldía _____	522
b. Informe de secretaría _____	522
c. Providencia de alcaldía _____	527
d. Publicaciones. _____	528
e. Notificaciones y certificaciones. _____	529
f. Providencias. _____	530
g. Resolución. _____	531
h. Publicaciones. _____	532
i. Informes Técnicos. _____	535
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	545
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	545
a. Modelo 1. _____	545
b. Modelo 2. _____	546
c. Modelo 3. _____	547
d. Modelo 4. _____	548
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	549
3. Notificación a los interesados. _____	550
4. Anuncio. _____	551
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____	552
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	553
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	553
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____	554
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____	554
a. Modelo 1. _____	554
b. Modelo 2. _____	555
c. Modelo 3. _____	556
d. Modelo 4. _____	557
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____	557
a. Modelo 1. _____	558
b. Modelo 2. _____	559
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación _____	559
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación _____	560
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación _____	560
a. Modelo 1. _____	569
b. Modelo 2. _____	569
13. Proyecto de Reparcelación _____	570



Modelo 1 _____	570
Modelo 2. _____	588
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____	594
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica. _____	604
16. Expediente de normalización de fincas _____	604
17. Apertura del trámite de información pública _____	613
a. Modelo 1 _____	613
b. Modelo 2 _____	613
18. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	614
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____	615
a. Modelo 1. _____	615
b. Modelo 2. _____	616
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____	616
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____	617
a. Modelo 1. _____	617
b. Modelo 2. _____	618
22. Anuncio de aprobación inicial. _____	619
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados _____	620
24. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	622
25. Tramitación de las alegaciones. _____	622
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. _____	623
a. Modelo 1. _____	623
b. Modelo 2. _____	624
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____	627
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación _____	627
a. Modelo 1. _____	627
b. Modelo 2. _____	629
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____	629
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación _____	630
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	630
a. Modelo 1 _____	630
b. Modelo 2 _____	631
c. Modelo 3 _____	632
d. Modelo 4 _____	634
32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____	635
a. Anuncio de publicación _____	635
b. Notificación a los interesados _____	636
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	637
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____	638
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____	639



36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	640
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	641
a. Formalización mediante escritura pública	641
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	641
c. Protocolización mediante acta notarial	644
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	645
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	646
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	649
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	651
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	652
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	652
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	654
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización)	656
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	659
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	663
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación	663
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	663
b. Escrito del propietario único	665
c. Actuación municipal	665
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	667
e. Información pública y notificación a los propietarios.	668
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	668
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	669
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	671
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	671
j. Informe técnico	672
k. Informe jurídico	672
l. Aprobación inicial.	673
m. Información pública y audiencia de los propietarios	674
n. Aprobación definitiva	675
ñ. Supuestos especiales.	676
2. Proyecto de Compensación.	677
a. Formulario de Proyecto de compensación	677
I.- BASES LEGALES	677
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	678
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	679
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	682
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	682
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES	



POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____	683
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____	683
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____	683
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____	683
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA _____	686
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____	686
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO _____	686
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____	687
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN _____	687
b. Modelo 2. _____	688
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos _____	696
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo _____	697
Parcelas resultantes _____	697
Gastos de urbanización. Estimación del coste. _____	701
Cuenta de liquidación provisional _____	701
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación _____	701
I.- BASES LEGALES _____	702
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____	702
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES _____	702
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO _____	704
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____	704
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____	705
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____	705
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____	706
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____	706
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO _____	707
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____	707
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO _____	708
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____	708
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación _____	709
COMENTARIOS PRÁCTICOS. _____	709
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA. _____	710
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación. _____	711
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación _____	711
5. Estatutos de la junta de compensación. _____	712
a. Modelo 1. _____	712
b. Modelo 2. _____	744
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines _____	744
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes _____	746



Título III. De los Órganos de Gobierno	751
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	760
a. Modelo 1.	760
b. Modelo 2.	768
c. Modelo 3 (con urbanizador).	773
7. La inscripción registral de la junta.	776
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	776
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	777
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.	777
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	778
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	778
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	780
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	782
A) Formulación del proyecto de compensación.	782
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	785
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	785
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	786
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	786
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	786
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	787
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	787
EXPONE	788
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	788
1. Estatutos de la Entidad de Conservación	788
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad	802
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.	803
5. Información pública: Anuncio.	806
6. Certificación del secretario	808
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)	809
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	810
9. Notificaciones a interesados.	812
10. Anuncio público.	812
11. La asamblea constituyente	813
12. Adhesión a la entidad	813
13. Acta de constitución	814
14. Escritura de constitución.	814
14. Ratificación de la constitución de la entidad	817



15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	817
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	818
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	820
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	820
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	820
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	822
3. Dictamen jurídico. _____	831
4. Aprobación inicial. _____	831
5. Anuncios. _____	832
6. Aprobación definitiva. _____	833
7. Requisitos administrativos. _____	834
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	835
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	835
2. Descripción del bien expropiado _____	835
3. Descripción de un edificio expropiado _____	836
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	836
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	837
6. Hoja de aprecio de la administración _____	837
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	839
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	840
9. Propuesta de adquisición _____	841
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	841
11. Modelo de convenio _____	842
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	844
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	849
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	849
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	850
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	855
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	857
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	859
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	861
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	863
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	865
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	869



10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	871
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	874
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	879
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	881
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	883
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	885
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	887
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	889
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	893
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	895
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	897
1. Providencia de alcaldía _____	897
2. Informe de secretaría _____	898
3. Textos preliminares y diligencias. _____	899
4. Publicidad. _____	902
5. Alegaciones. _____	903
6. Informes técnicos. _____	904
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	907
8. Diligencias finales. _____	909
9. Informes y dictámenes. _____	910
10. Acuerdo plenario. _____	913



PARTE PRIMERA.

El urbanismo de Madrid.

Introducción al urbanismo de Madrid.

1. Ventajas del proyecto de ley del suelo de Madrid.