

Ayuntamiento de Fuentidueña de Tajo

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA PLATAFORMA LOGÍSTICA

AGOSTO 2023



C. ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.

ÍNDICE:

1.	INTRODUCCIÓN	1
2.	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	1
3.	ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN.....	1
3.1.	ANTECEDENTES	2
3.2.	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	2
3.3.	CONTENIDO	3
3.4.	ORDENACION GENERAL	4
3.5.	INFRAESTRUCTURAS.....	5
3.6.	DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS.....	7
3.7.	EDIFICABILIDAD	7
4.	ALTERNATIVAS DE PLANIFICACIÓN CONSIDERADAS.....	8
4.1.	ALTERNATIVA 0.....	8
4.2.	ALTERNATIVA 1.....	8
4.3.	ALTERNATIVA 2.....	9
4.4.	SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.....	11
5.	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	11
6.	DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN	12
6.1.	CLIMATOLOGÍA.....	12
6.2.	GEOLOGÍA Y SUELOS	12
6.3.	HIDROGRAFÍA	13
6.4.	VEGETACIÓN.....	13
6.5.	HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO	14
6.6.	FAUNA	15
6.7.	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.....	15
6.8.	MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA	15
6.9.	VÍAS PECUARIAS	16
6.10.	ATMÓSFERA	16
6.11.	PATRIMONIO CULTURAL	17
6.12.	RIESGOS NATURALES.....	17
7.	POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO .	18
7.1.	ATMÓSFERA	19
7.2.	GEOLOGÍA.....	19
7.3.	SUELOS	19
7.4.	CICLO DEL AGUA.....	20
7.5.	VEGETACIÓN.....	20
7.6.	FAUNA	20

7.7. USOS DEL TERRITORIO.....	20
7.8. SECTORES ECONÓMICOS.....	21
7.9. POBLACIÓN.....	21
7.10. PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL.....	21
7.11. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.....	21
7.12. PAISAJE.....	21
8. INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES....	22

1. INTRODUCCIÓN

La Evaluación Ambiental Estratégica tiene como objetivos promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas.

Por medio del presente Documento Inicial Estratégico (DIE), se comienza el trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria para la elaboración del **Plan de Sectorización para Plataforma Logística en Fuentidueña de Tajo** (Comunidad de Madrid), promovido por el Ayuntamiento de Fuentidueña de Tajo.

Este DIE sigue las disposiciones de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid en materia de evaluación ambiental, y en cumple con los contenidos mínimos exigidos en el art. 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Se presenta junto al Documento de Avance del Plan de Sectorización para constituir la Solicitud de Inicio de la evaluación ambiental.

Una vez realizadas las consultas preceptivas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, el Órgano Ambiental, en este caso la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, elaborará y remitirá al promotor el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, para continuar el proceso de evaluación ambiental con la redacción de dicho estudio.

Equipo redactor del Plan de Sectorización:

- C. Andrés + LL. Masiá S.L.P. con NIF B-86242518. Dirección: Avda. Reina Victoria, 10, 1º A. 28003 Madrid.

Asistencia técnica para la redacción del Documento Inicial Estratégico:

- Óscar Miravalles Quesada, con DNI 50735136-B, Ingeniero de Montes, nº colegiado 3861 (Colegio Oficial de Ingenieros de Montes) de la empresa Atalaya Territorio, S.L. con NIF B-01957018 y domicilio en C/ Amarita nº 3, de Amarita (Vitoria-Gasteiz), C.P. 01520, (ÁLAVA).

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El Plan de Sectorización tiene como objetivo la aprobación del cambio de categoría de los suelos objeto de ordenación, en la actualidad No Urbanizable, que pasarán a estar clasificados como "Suelo Urbanizable Sectorizado" conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el desarrollo de un Proyecto de Plataforma Logística de Transporte Terrestre en el eje Madrid-Valencia, dentro del municipio de Fuentidueña de Tajo, al sureste de la provincia de Madrid.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN

El Plan de Sectorización objeto de estudio se sitúa sobre las parcelas rústicas nºs 10 a 19, 21 a 28, 31 a 37 y 40 a 47, del polígono 1 de Fuentidueña de Tajo (MADRID), en el paraje denominado Cañada de la Cueva.

3.1. ANTECEDENTES

Previamente a la redacción del Avance del Plan de Sectorización se han realizado diferentes trámites y consultas ante las administraciones:

- Solicitud de información a la Comunidad de Madrid relativa a la existencia de cualquier Monte sujeto a régimen especial en el ámbito, a fecha de 17 de julio de 2007.
- Entrega del Inventario Ambiental y Análisis de la Conectividad Urbana del ámbito Polígono 1 para su tramitación en la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, en abril de 2010.
- Petición realizada a la Conserjería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio para determinar si las parcelas 10 a 19, 21 a 28, 31 a 37 y 40 a 47 del polígono 1 están sujetas a algún convenio o consorcio entre la propiedad y la Conserjería de Medio Ambiente, a fecha de 4 de mayo de 2010.
- Informe Ejecutivo para la Inclusión de la Plataforma Logística de Fuentidueña de Tajo en el Plan de Infraestructuras Logísticas en la Comunidad de Madrid, en mayo 2010.
- Informe sobre la consulta del Ayto. de Fuentidueña de Tajo sobre la viabilidad de considerar como suelo urbanizable no sectorizado varias parcelas de polígono 1, a fecha de 9 de julio de 2010.

3.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El área objeto de ordenación se encuentra situada en la Comarca de las Vegas de Madrid, en el noroeste del término municipal de Fuentidueña de Tajo, con una extensión aproximadamente de 126 hectáreas. Consiste en un terreno de topografía suave y bastante plana, prácticamente desarbolado y dedicado casi en su totalidad al cultivo agrícola de secano, situado en las cuestas yesíferas del Tajo.

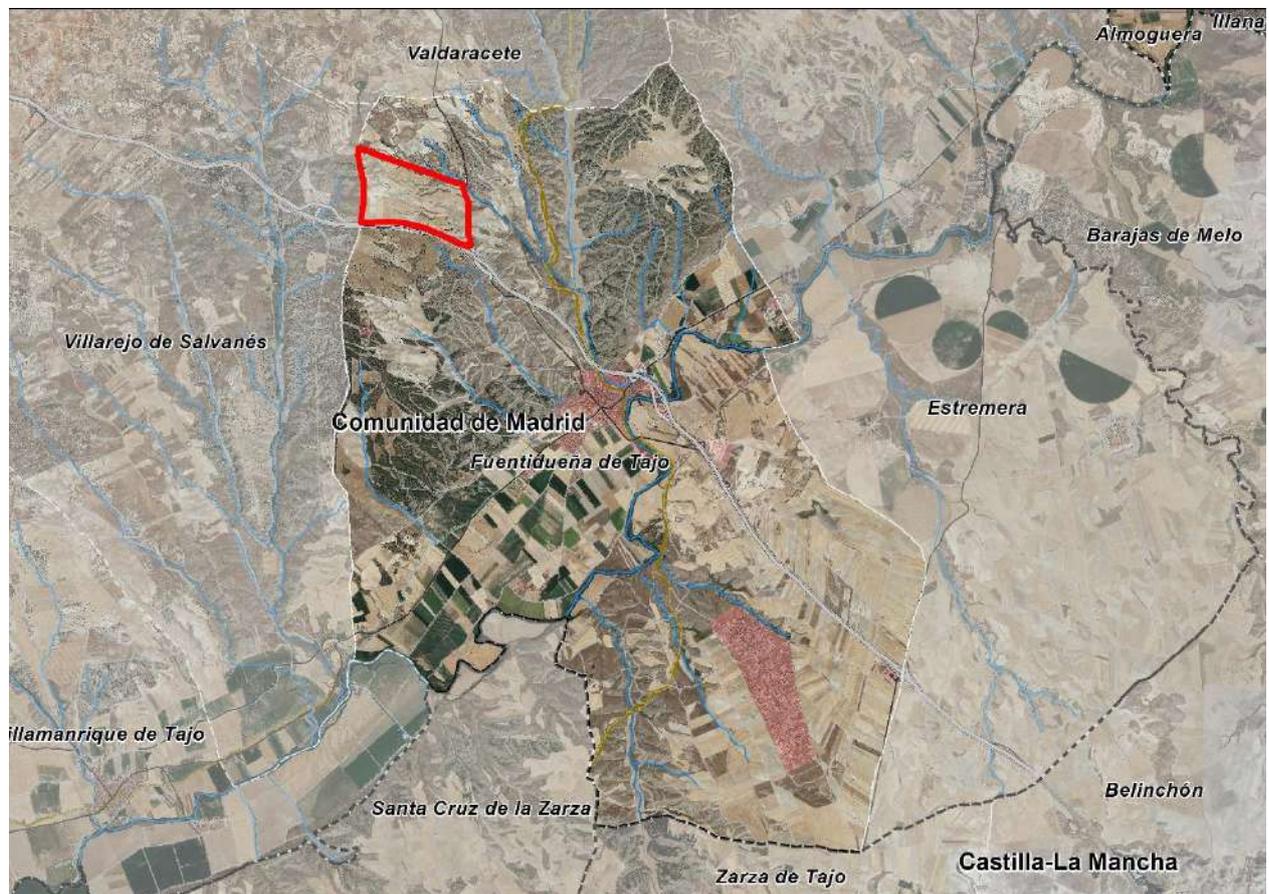


Fig.01: Localización del sector dentro del municipio de Fuentidueña de Tajo (Fuente: CNIG).

Se encuentra delimitado al sur por la autovía A-3 (sentido Madrid), al este por la carretera autonómica M-230 hacia Valdaracete y al oeste por el límite municipal de Villarejo de Salvanes, quedando su límite norte definido conforme a catastro y parcialmente por un pequeño curso de agua afluente del Arroyo del Valle.

Dos líneas aéreas de alta y media tensión cruzan el ámbito en dirección noroeste-sureste, con trazado paralelo y separado 40 m. Se localizan ocho torres de alta tensión dentro de los límites del ámbito, para una longitud de línea de 1.700 m, y 16 postes de media tensión, con una longitud de línea de 1.570 m. La compañía titular es I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U (Grupo Iberdrola).



Fig.02: Vista del sector y sus límites (Fuente: CNIG).

3.3. CONTENIDO

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

Para ello se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1) Avance aprobado según artículo 56 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 2) Existencia de un instrumento de planeamiento general aprobado y vigente.
- 3) Tramitación municipal del planeamiento de desarrollo.
- 4) Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del plan parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.

El contenido mínimo de los Planes de Sectorización según la normativa vigente, es el siguiente:

BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.**VOLUMEN 1 - MEMORIA DE INFORMACIÓN**

Capítulo 1. Información sobre el ámbito

Capítulo 2. Análisis del planeamiento vigente

Capítulo 3. Análisis de movilidad y transporte sostenibles

VOLUMEN 2 - PLANOS DE INFORMACIÓN.**BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

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

VOLUMEN 1 - EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA.**VOLUMEN 2 - DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.****BLOQUE III: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

(Art 44 al 46 LSCM y 74 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1 - MEMORIA DE ORDENACIÓN (estructurante y pormenorizada en su caso)**VOLUMEN 2 - NORMATIVA URBANÍSTICA.**

Capítulo 1.- determinaciones estructurantes

Capítulo 2.- determinaciones para la ordenación pormenorizada (en su caso)

Capítulo 3.- ejecución del plan de sectorización

Capítulo 4.- sostenibilidad del modelo propuesto

Capítulo 5.- memoria de impacto normativo

VOLUMEN 3 - PLANOS DE ORDENACIÓN.**VOLUMEN 4 - PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS.****3.4. ORDENACION GENERAL**

Se propone una calificación global para el espacio como suelo industrial, perimetrado por zona verde vinculante. Los principales valores naturales del ámbito, que están constituidos por los hábitats de interés comunitario existentes, quedarán localizados en dichas zonas verdes, para dotarlos de integridad y conexión.

Desde el actual enlace de la M-230 con la A-3 se produce la conexión y acceso al sector, con un nuevo viario tipo bulevar perpendicular a dicha carretera comarcal como eje estructurante del ámbito a ordenar. Vinculado a este viario basculan los tejidos industriales y usos complementarios, así como la principal reserva de zona verde.

La ordenación recoge el soterramiento del tendido eléctrico aéreo que atraviesa diagonalmente el sector reconduciéndolo por la franja verde periférica paralela a la A-3 y posteriormente al límite del término municipal hasta su vuelta a la conexión del trazado aéreo original.

Con el objetivo de fomentar la movilidad sostenible, se plantea un trazado de senda bici que discurre por las franjas verdes periféricas engarzando con caminos rurales hacia Valderacete y paralelo a la M-831 hasta su articulación con caminos rurales de dominio público que conectan con el núcleo urbano de Fuentidueña de Tajo.

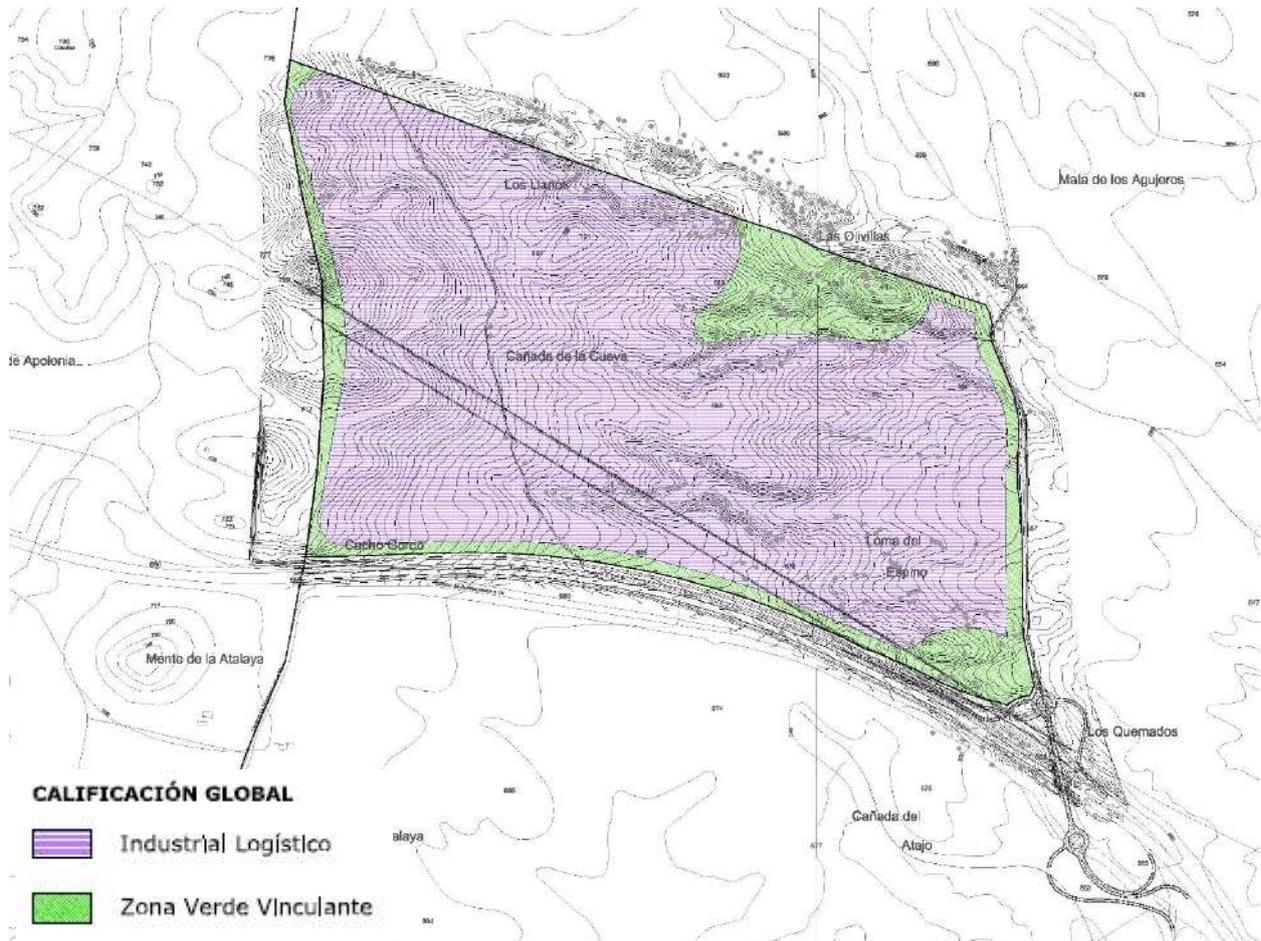


Fig.03: Plano de Calificación del Suelo (Fuente: C+LL).

Redes públicas

Se diferenciarán entre sistemas generales de carácter municipal y sistemas de carácter supramunicipal ya que las Normas Subsidiarias de Fuentidueña de Tajo no están adaptadas a la Ley 9/2001 1, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Así, se computarán como redes supramunicipales de infraestructuras de comunicación las correspondientes a los nudos de acceso y conexión con la autovía A-3 y la carretera autonómica M-230 afectados dentro del sector.

Los suelos con calificación industrial quedan exentos de cesión de redes generales. No obstante, se plantea una reserva de espacio verde periférico de carácter vinculante para el diseño de la red local que comprende las zonas de afección por infraestructuras viarias y servicio y los Hábitats de Interés Comunitario.

3.5. INFRAESTRUCTURAS

Infraestructuras de transporte

El acceso al ámbito se solucionará mediante una solución en “T” a nivel, con carriles centrales para los giros a la izquierda, debido a la escasa intensidad de tráfico de la carretera M-230.

Para la conexión con la red nacional de alta capacidad (pk 59 de la A-3) se recurre a un enlace tipo “pesas” mediante la construcción de sendas glorietas a cada lado de la propia autovía, que garantiza todos los movimientos en todas las direcciones, incluso los dos cambios de sentido posibles.

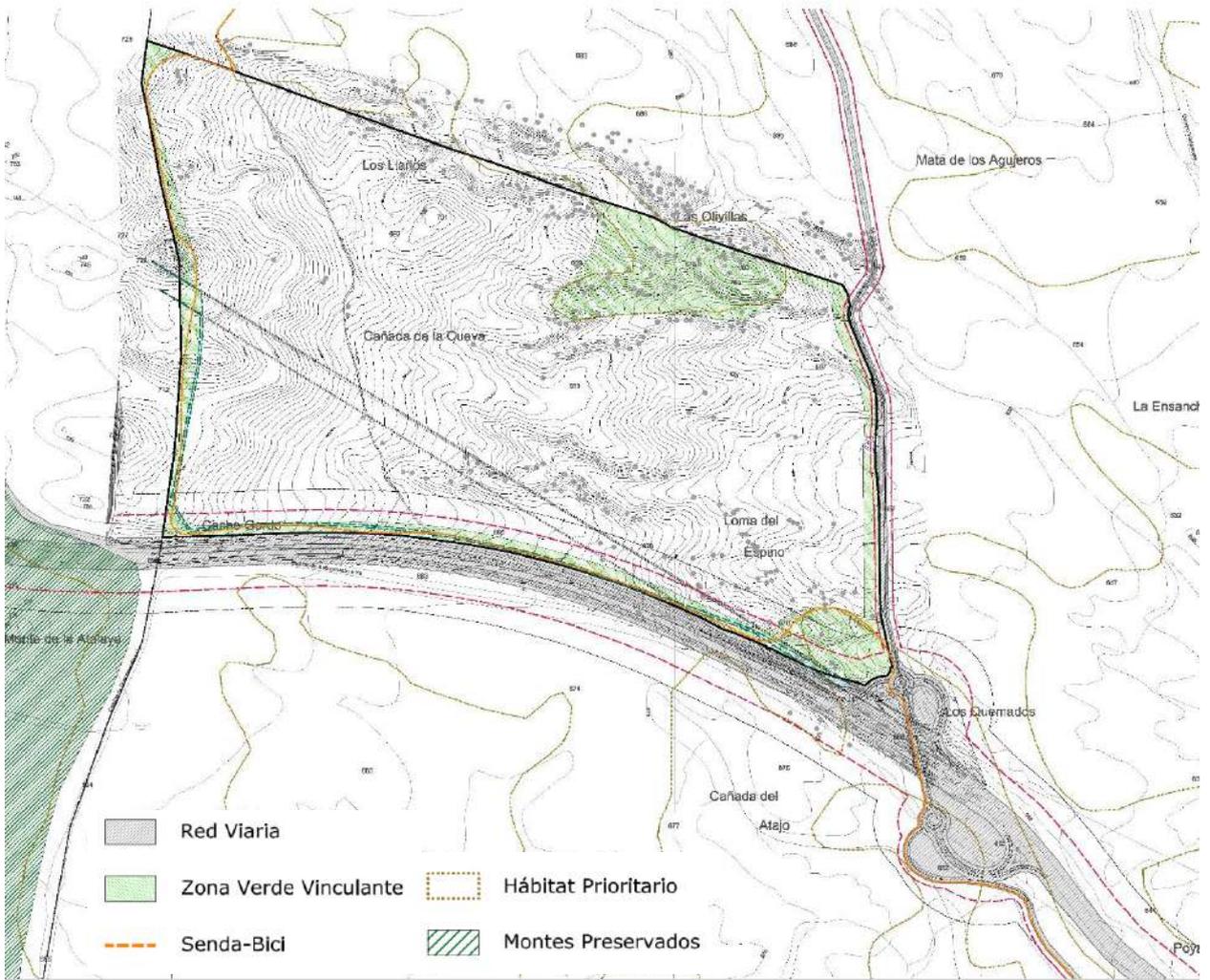


Fig.04: Plano de Redes Públicas y elementos exteriores (Fuente: C+LL).



Fig.05: Acceso al ámbito desde la M-230 (Fuente C+LL).

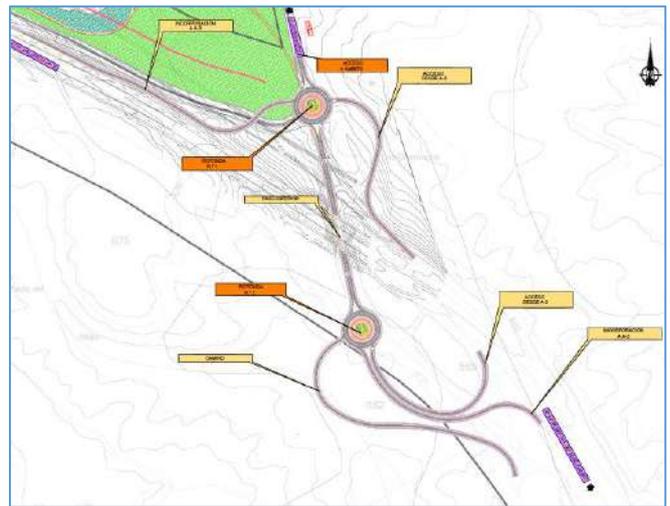


Fig.06: Conexión con la autovía A-3 (Fuente C+LL).

Red de abastecimiento de agua potable

Se suministrará agua mediante tubería por la banda de servidumbre de la autovía desde la Rama Derecha abastecida desde el depósito de Quiebrahilos (Canal Isabel II) que discurre de norte a sur con trazado paralelo a la carretera M-326, a 5,6 km del ámbito.

Red de saneamiento

Se plantea un sistema separativo, proyectándose redes específicas para las aguas residuales y para las pluviales. De forma similar al resto de infraestructuras de servicios, se propone la construcción de un colector de conexión hasta la red existente y la EDAR de Fuentidueña, disponiendo su trazado junto a la vía de servicio la A-3.

Red de drenaje

La urbanización del ámbito no modificará la topografía de forma significativa, manteniéndose la configuración de las cuencas y, por tanto, los puntos bajos y zonas de vertido. Se planteará una red interior de colectores que conserve la configuración básica actual, captando y trasladando las aguas pluviales a las zonas actuales de vertido. Se propone la implantación de elementos de laminación e infiltración en la zona inmediata a la carretera M-230, así como la adopción de pavimentos drenantes en todos aquellos espacios donde resulte viable.

Red de energía eléctrica

Se plantea tomar el suministro desde la nueva subestación localizada en la zona de Vega de Arriba (Polígono 103; Parcela 367) proyectada por Iberdrola. Para ello se creará un nuevo tendido de 5.340 m de longitud por el corredor junto a la vía de servicio.

Para las líneas de distribución en alta y media tensión existentes en el ámbito se propone un trazado perimetral soterrado, junto a la vía de servicio de la autovía, estableciéndose en la ordenación una banda suficiente para la materialización de las servidumbres correspondientes.

3.6. DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS

El sector que se delimita tiene como uso característico el **uso industrial logístico**, definiéndose como claramente incompatible el uso residencial y el uso comercial en gran superficie.

Se establecen como usos compatibles con el uso característico los **usos terciarios**, valorando expresamente la posible implantación de usos de apoyo y servicio al automóvil, como aparcamientos y estación de servicio, que deberán localizarse frente a la M-230.

A través de la ordenación de las redes de **zonas verdes**, se pretende garantizar la integración y la permeabilidad de la plataforma logística con el entorno agrícola y el reconocimiento del paisaje característico a conservar. Esta red se completará con el tratamiento ambiental de las franjas frente a las carreteras, con la implementación de medidas correctoras concretas que contribuyan a mitigar los ruidos y molestias generadas por la carretera, con el objetivo de servir de remate paisajístico de calidad y de establecer un corredor verde perimetral que se integre en el medio rural y constituya una "línea" recreativa, deportiva y estancial que enriquezca las tipologías de gran industria y terciario que se dispondrán en proximidad.

3.7. EDIFICABILIDAD

La ordenación propuesta, en relación con las determinaciones estructurantes establecidas por las Normas en sectores de uso industrial semejantes, establece un índice de edificabilidad de 0,40 m²/m².

A raíz de los coeficientes fijados por las Normas Subsidiarias, el Plan de Sectorización, que establece un uso global característico de Industrial-Logístico al que se le otorga el coeficiente 1,00, define los siguientes coeficientes:

Uso	Coefficiente de ponderación (Cp) de las Normas Subsidiarias	Coefficiente de ponderación (Cp) del Plan de Sectorización
Industria Libre	0,70	1,00
Terciario Comercial Libre	1,30	1,86

La actividad de ejecución se desarrollará por el sistema de compensación.

4. ALTERNATIVAS DE PLANIFICACIÓN CONSIDERADAS

Se exponen a continuación las alternativas planteadas en la ordenación propuesta.

4.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa de no actuación supondría conservar en su estado original los terrenos que se han elegido para localizar el polígono logístico. Carece de interés ya que impide el objeto del Plan de Sectorización e invalidaría la oportunidad para el municipio y la CAM de contar con un nuevo polígono para esta actividad, especialmente en un entorno muy demandado.

4.2. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 consiste en la delimitación de un ámbito objeto del Plan de Sectorización al norte de la autovía A-3, que se extiende a ambos lados de la carretera autonómica M-230, tomando como límite norte el curso del arroyo existente, incluso superándolo en el extremo noroeste.

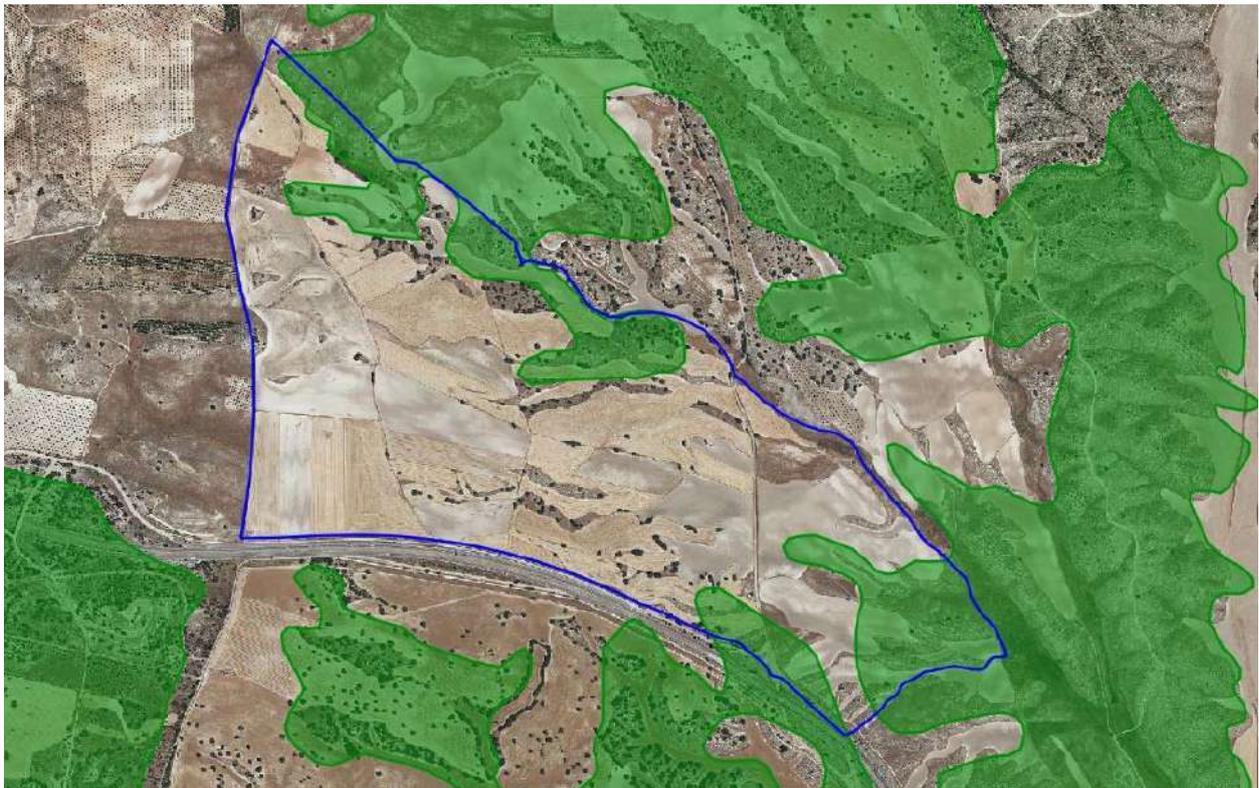


Fig.07: Plano del ámbito Alternativa 1, con representación de los Hábitats de Interés Comunitario en verde (Fuente: C+LL).

En este caso, la ordenación contempla el desarrollo de la actividad logística pura al oeste de la carretera regional, localizando al este las actividades terciarias de apoyo al uso logístico, con el acompañamiento además de una serie de zonas verdes vinculadas, esencialmente perimetrales (Fig.08).

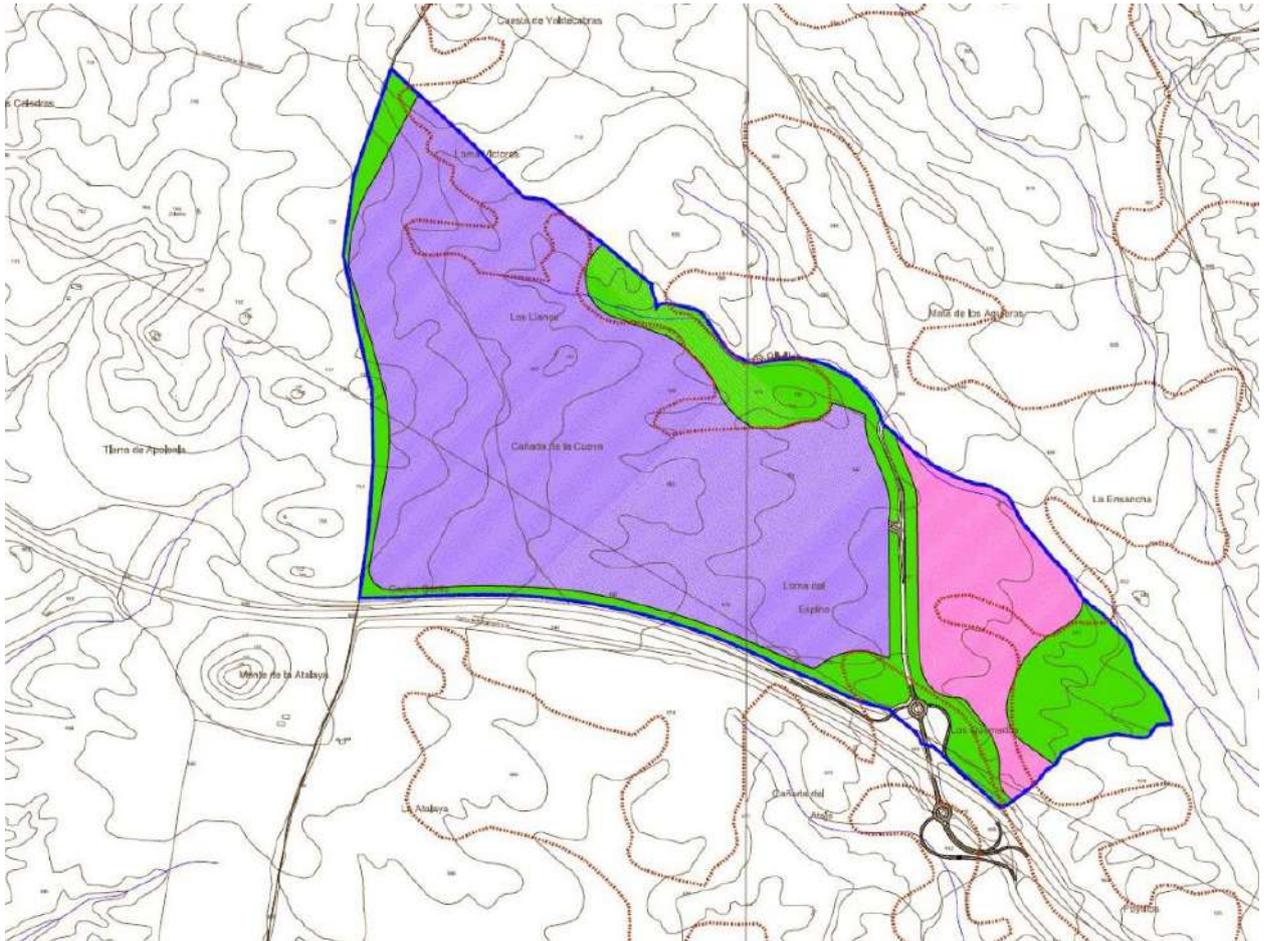


Fig.08: Plano de ordenación posible, Alternativa 1 (Fuente: C+LL).

4.3. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 contempla una delimitación más reducida en cuanto a tamaño, limitada al norte por el arroyo existente sin sobrepasarlo, y sin extenderse al este de la carretera autonómica M-230 (Figs.09 y 10).

Conlleva una serie de zonas verdes vinculantes, situadas esencialmente en zonas perimetrales al espacio y coincidiendo con los Hábitats de Interés Comunitario identificados y cartografiados.

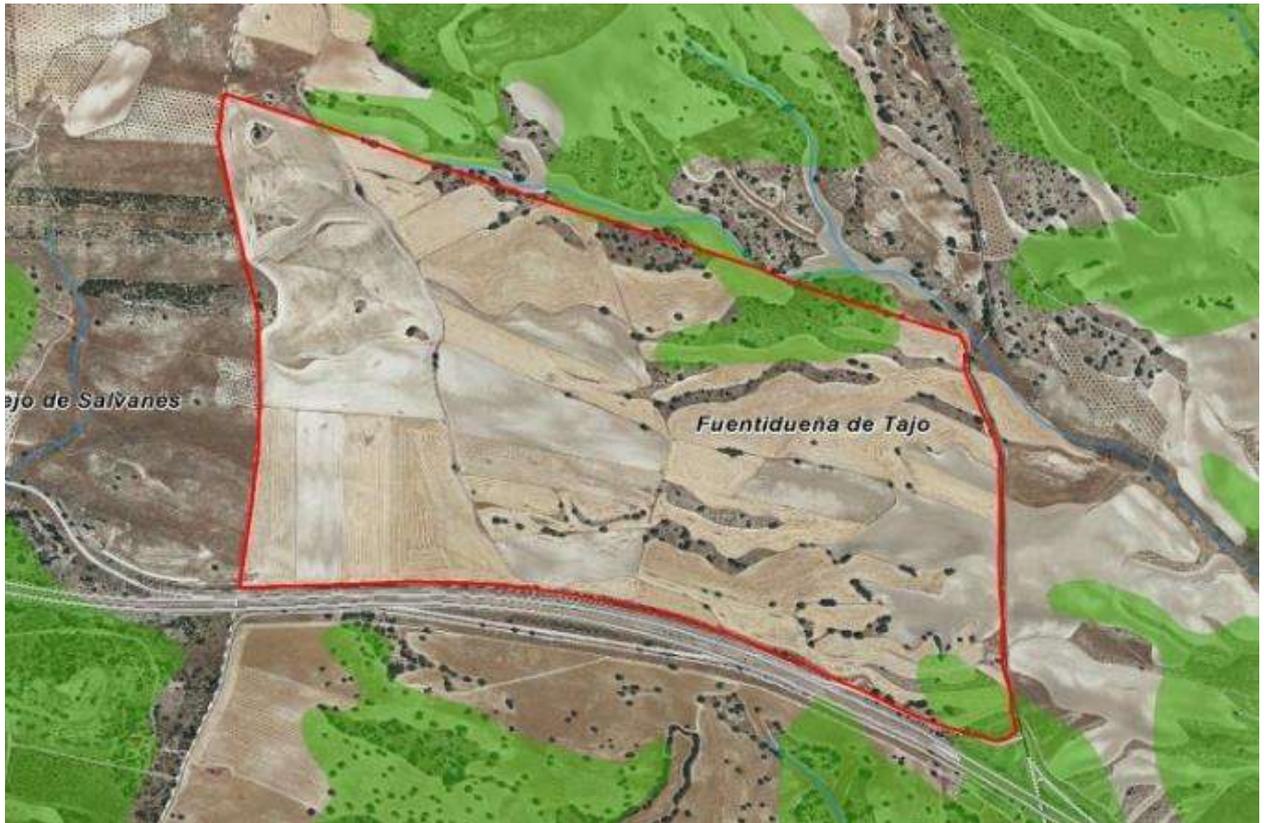


Fig.09: Plano de delimitación del ámbito Alternativa 2, con los Hábitats de Interés Comunitario en verde (Fuente: C+LL).

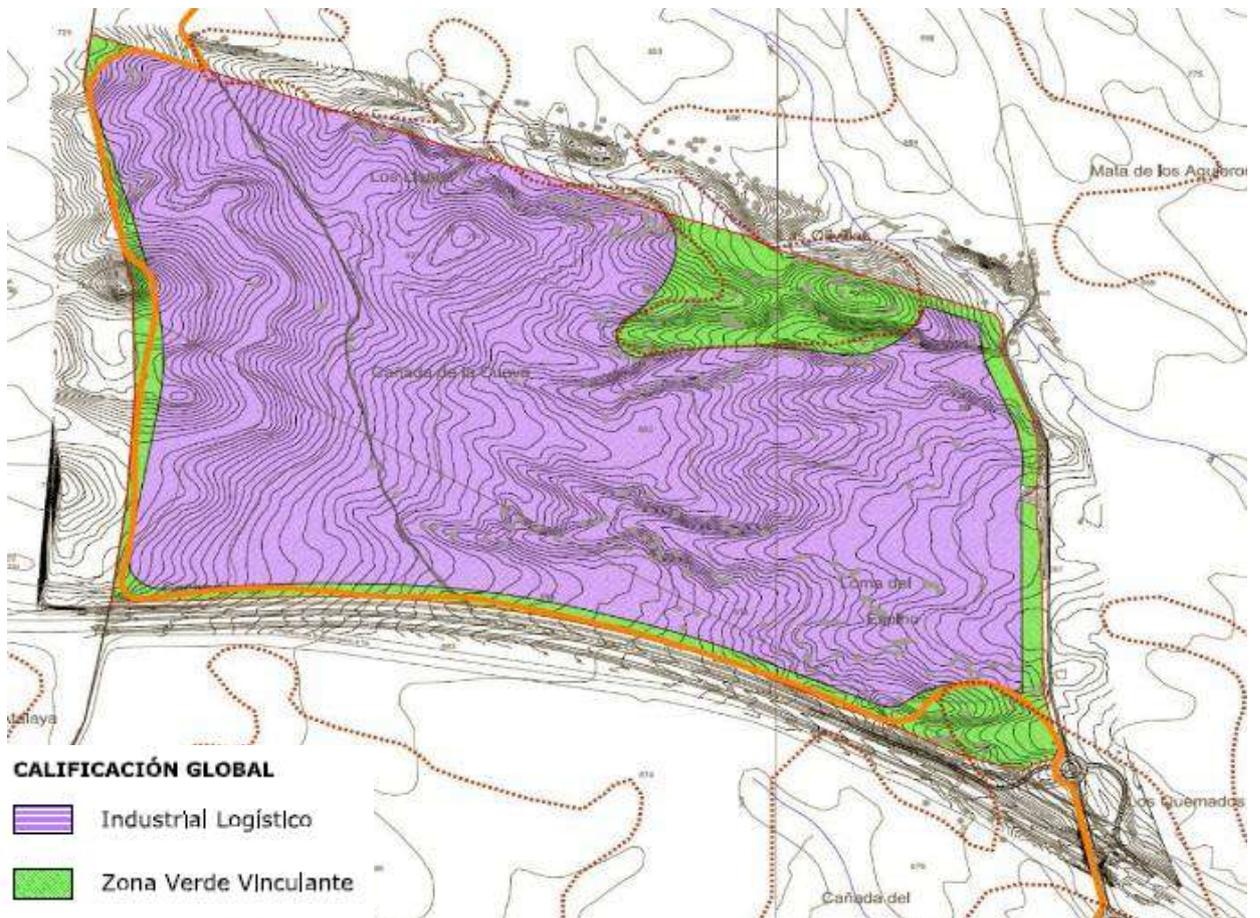


Fig.10: Planos de ordenación, Alternativa 2 (Fuente: C+LL).

4.4. SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

En el contraste de alternativas planteadas se considera que la Alternativa 2 supone la mejor opción para el desarrollo del polígono logístico, debido a los siguientes factores:

- Afecta a menos suelo.
- Compromete con menor impacto a los hábitats prioritarios identificados en el entorno (Hábitat 1520* Vegetación gipsícola ibérica, *Gypsophiletalia*) e incluso el arroyo situado al norte del espacio, que quedaría excluido totalmente del ámbito.
- Supone una menor afección sobre la carretera regional.
- Si bien es de menor tamaño, los usos terciarios de apoyo a la actividad principal se pueden dar en todo el frente de la carretera regional, la superficie de actividades económicas que se pierde con respecto a la Alternativa 1, no supone la invalidación del polígono. La actividad terciaria necesaria incluso podría completarse con los suelos industriales ya así calificados en las NS de Fuentidueña que verían un impulso para activar suelos que no se han llegado aún a desarrollar.

Por todo ello, se selecciona la **ALTERNATIVA 2** de ordenación y delimitación del ámbito para el Plan de Sectorización de Fuentidueña, por resultar técnica, ambientalmente y socialmente las más viable, siguiendo en todo momento criterios de sostenibilidad.

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El Plan de Sectorización se tramitará ante el Ayuntamiento correspondiente que presentará el expediente a la Comunidad de Madrid para su aprobación por el Consejo de Gobierno.

- Tras la Aprobación Provisional por el Pleno del Ayuntamiento, del Plan de Sectorización, se remite a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- Se realiza la emisión de Informes técnico-urbanístico y jurídico, por la Dirección General de Urbanismo y remisión a la Comisión de Urbanismo del expediente.
- Se produce la Aprobación Definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión de Urbanismo de los Planes de Sectorización, así como las modificaciones en municipios de más de 15.000 habitantes.
- Se da la Aprobación Definitiva por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, competente en materia de Urbanismo, en las modificaciones de planes de sectorización de municipios de menos de 15.000 habitantes, como es el caso.

Proceso de evaluación ambiental estratégica

El Documento de Avance del Plan de Sectorización se presentará ante el Órgano Ambiental de la Comunidad de Madrid junto al presente Documento Inicial Estratégico (DIE) constituyendo la solicitud de inicio del proceso de evaluación ambiental estratégica ordinaria. Una vez realizadas las consultas preceptivas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, el órgano ambiental remitirá el Documento de Alcance, que servirá de guía para la realización del Estudio Ambiental Estratégico. Analizado el expediente, se procederá a emitir la Declaración Ambiental Estratégica, cuyas determinaciones deberá recoger el Documento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización.

El Artículo 17 de la Ley de Evaluación Ambiental recoge los trámites y plazos de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria:

Trámites	Plazos
Solicitud de inicio	
Consultas previas y determinación del alcance del estudio ambiental estratégico	Plazo de 3 meses desde la recepción de la solicitud de inicio

Trámites	Plazos
Elaboración del estudio ambiental estratégico	Plazo de 15 meses desde la notificación al promotor del documento de alcance
Información pública y consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas	
Análisis técnico del expediente	Plazo de 4 meses (prorrogable 2 meses por razones justificadas) desde la recepción del expediente completo
Declaración ambiental estratégica	

6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

Se realiza a continuación una síntesis de la situación actual del medio ambiente y el territorio relacionado con el ámbito de trabajo.

6.1. CLIMATOLOGÍA

Clima actual

Fuentidueña de Tajo presenta un clima mediterráneo templado, con una temperatura media anual de 13,1 °C y una precipitación media anual de 402 mm. El periodo frío o de heladas (número de meses en los que la temperatura media de las mínimas es inferior a 7 °C) tiene una duración de 7 meses, mientras que el periodo cálido (número de meses con una temperatura media de las máximas por encima de 30 °C) varía entre 1 a 2 meses. Se dan dos máximos de precipitaciones en primavera y otoño. Se produce sequía estival durante algo más de 4 meses al año.

Cambio climático

Los efectos previsibles del cambio climático en el futuro serán, en líneas generales, un aumento de las temperaturas, especialmente en los meses estivales, y una reducción de las precipitaciones, con un aumento de la frecuencia y amplitud de los fenómenos extremos, lo que supone un aumento del riesgo de inundaciones, sequías, olas de calor e incendios forestales.

6.2. GEOLOGÍA Y SUELOS

Relieve y geomorfología

El ámbito se encuadra en la unidad de las cuevas y páramos del sureste de Madrid, y presenta una topografía suave, formada por lomas, con una altitud comprendida entre los 737 m al oeste y los 654 en el vértice sureste. En concreto, se sitúa en la transición entre el páramo y la campiña.

Litología

Los sustratos son yesíferos, y corresponden a la zona de transición entre las calizas del páramo y los yesos de las cuevas. La litología pertenece fundamentalmente a la Serie Gris de Sedimentos terciarios neógenos (Sedimentos químicos y evaporíticos), en concreto yesos y arcillas yesíferas. La parte oeste entra en contacto con la Serie Blanca de sedimentos terciarios.

Suelos

Los suelos son del tipo Entisol xerorthents o suelos rocosos. Son suelos poco evolucionados, muy erosionados y de escasa capacidad productiva. Son poco profundos, de consistencia media o ligera, y moderadamente básicos, y pobres en materia orgánica.

6.3. HIDROGRAFÍA

El ámbito pertenece a la cuenca hidrográfica del Tajo y no presenta ningún cauce permanente en superficie. Los terrenos tienen pendiente oeste-este, con una ligera orientación sureste, dirigiéndose la escorrentía superficial hacia una vaguada tributaria del Arroyo del Valle. No hay zonas inundables ni puntos de agua presentes. El arroyo más cercano discurre al norte del espacio en sentido oeste-este.

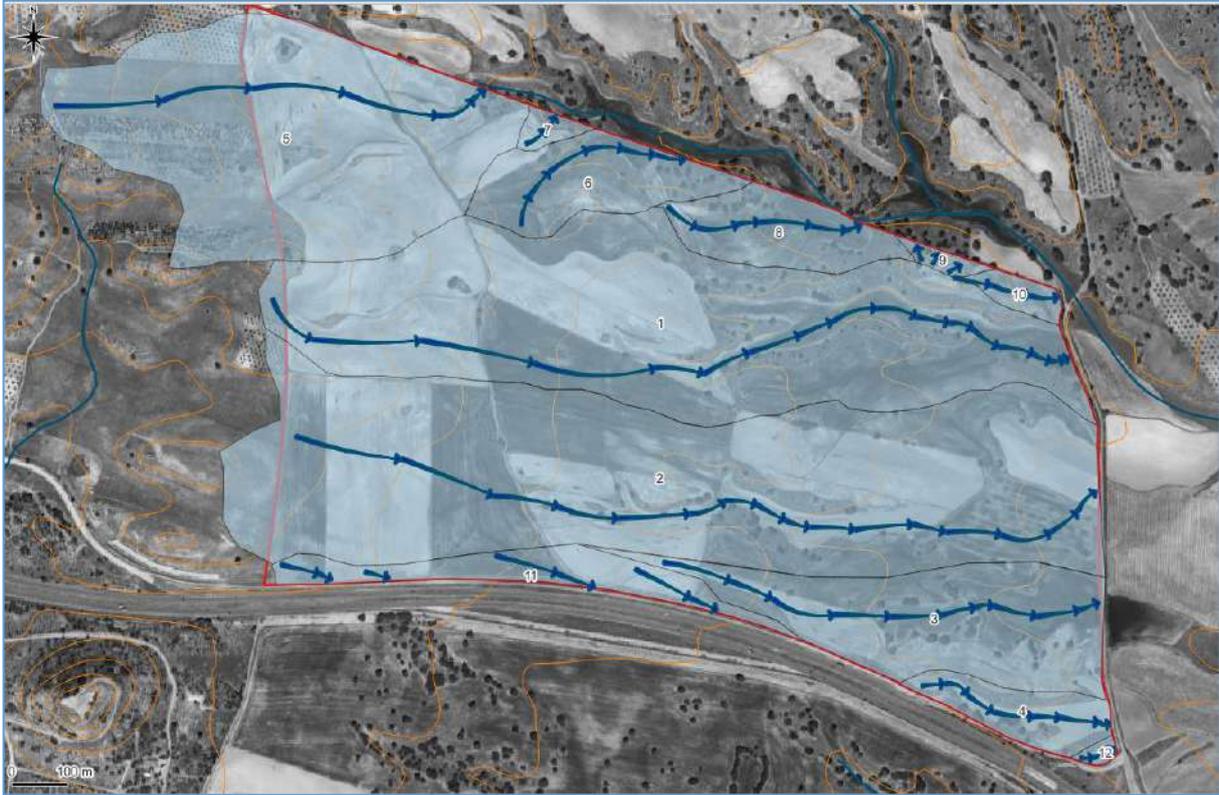


Fig.11: Delimitación de las cuencas del ámbito (Fuente: C+LL).

El ámbito se encuentra afectado por la zona de policía del cauce que discurre cercano al límite norte del sector, que ocupa una franja de 100 m de anchura desde su eje.

6.4. VEGETACIÓN

La zona de ordenación se sitúa dentro del piso bioclimático mesomediterráneo superior.

Se encuentra ocupada principalmente por cultivos herbáceos de secano como trigo y cebada. Intercala algunos terrenos intersticiales libres de cultivos con representación de encinar degradado (*Quercus ilex subsp. ballota*), con acompañamiento de arbustivas como la coscoja (*Quercus coccifera*), matorrales gipsícolas y herbáceas como el esparto (*Stipa tenacissima*).

El matorral gipsícola es bajo y de escasa cobertura, y está formado principalmente por *Gypsophila struthium* (jabuna) y *Centaurea hyssopifolia* como especies dominantes. Aparecen acompañadas por tomillos como *Thymus lacaitae* y *Thymus zygis*, *Teucrium capitatum* y pastos de *Koeleria castellana*.

Dentro de las manchas de matorral aparecen encinas dispersas, algunas de ellas de gran porte, con densidad 20-40 pies/ha.

En las pendientes orientadas al sur, donde afloran los yesos, predomina la formación de espartal.



Fig.12: Matorral gipsícola en la parcela de estudio, con encinas dispersas.



Fig.13: Cultivos de secano con manchas de espartal intercaladas.

6.5. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

En el ámbito de estudio aparece según la cartografía de Hábitats de Interés Comunitario, un hábitat prioritario. Se trata del 1520* Vegetación gipsícola ibérica (*Gypsophiletalia*). Coincide parcialmente con las manchas de matorral gipsícola existentes en el noreste del ámbito y en su extremo sureste.



Fig.14: Mapa de los Hábitats de Interés Comunitario, con el hábitat 1520* representado en verde (Fuente: IDE Madrid).

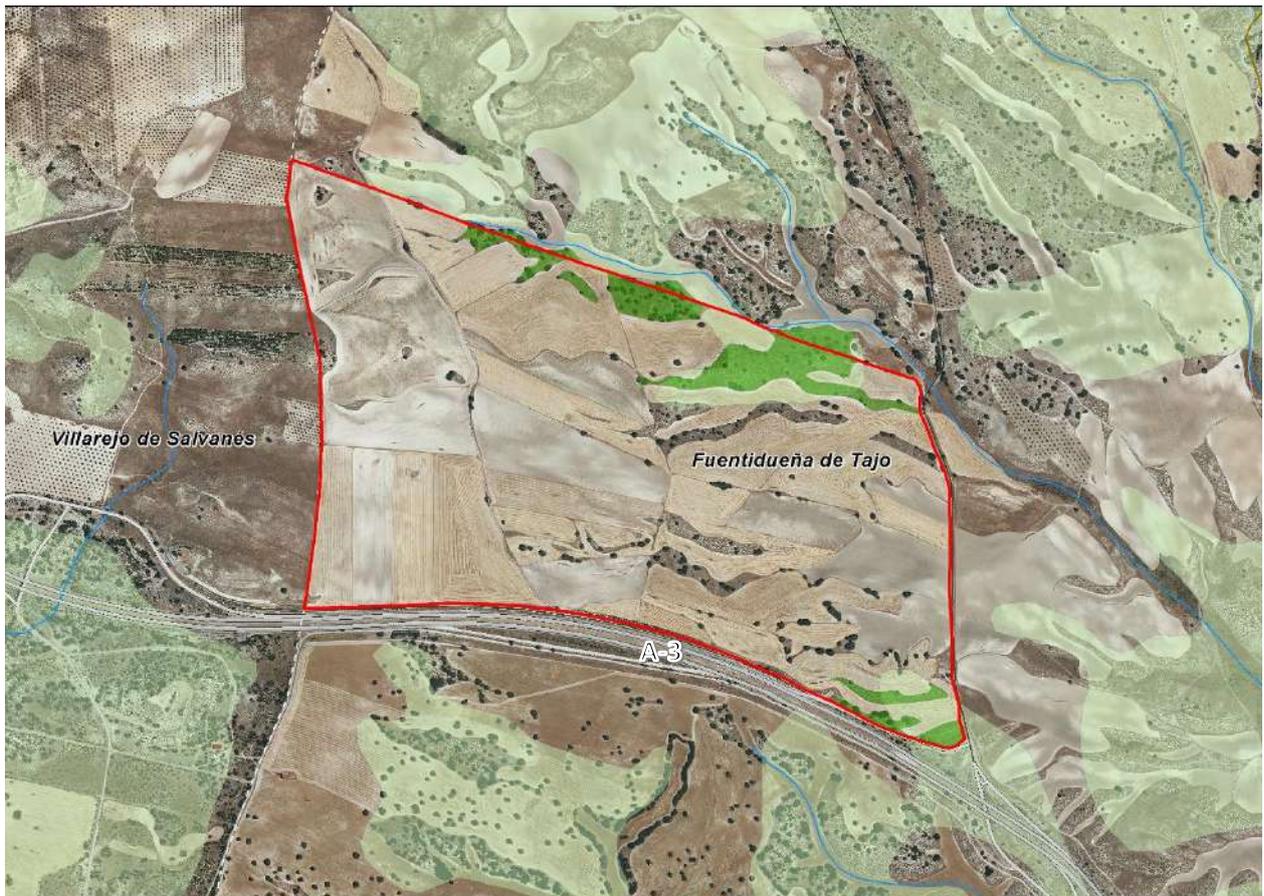


Fig.15: Propuesta de corrección de Hábitats de Interés Comunitario sobre ortofoto aérea para el ámbito de estudio (Fuente: elaboración propia a partir de datos IDE Madrid).

6.6. FAUNA

La representación faunística es la propia asociada a los cultivos, cuestras y páramos del entorno. Hay presencia de zorro, conejo, liebre, perdiz, codorniz, cernícalo vulgar, avutarda común, ganga ibérica, paloma bravía, tórtola turca, abubilla, grajilla, estornino negro, pinzón vulgar, triguero, etc.

6.7. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

No existen Espacios Naturales Protegidos dentro del ámbito de estudio.

El espacio de Red Natura 2000 más cercano es la ZEC Vegas, Cuestras y Páramos del Sureste (ES3110006), que dentro del municipio de Fuentidueña de Tajo ocupa la franja ribereña del río Tajo.

Respecto a la conectividad ecológica a escala territorial, el ámbito no afecta a ningún corredor identificado en la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid.

6.8. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

El ámbito se encuentra fuera de cualquier tipo de monte de utilidad pública catalogado o protegido, ya que no existen montes de este tipo dentro del término municipal de Fuentidueña de Tajo.

Hacia el suroeste el sector limita con un Monte Preservado situado dentro del municipio de Villarejo de Salvanes, según el Anexo Cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

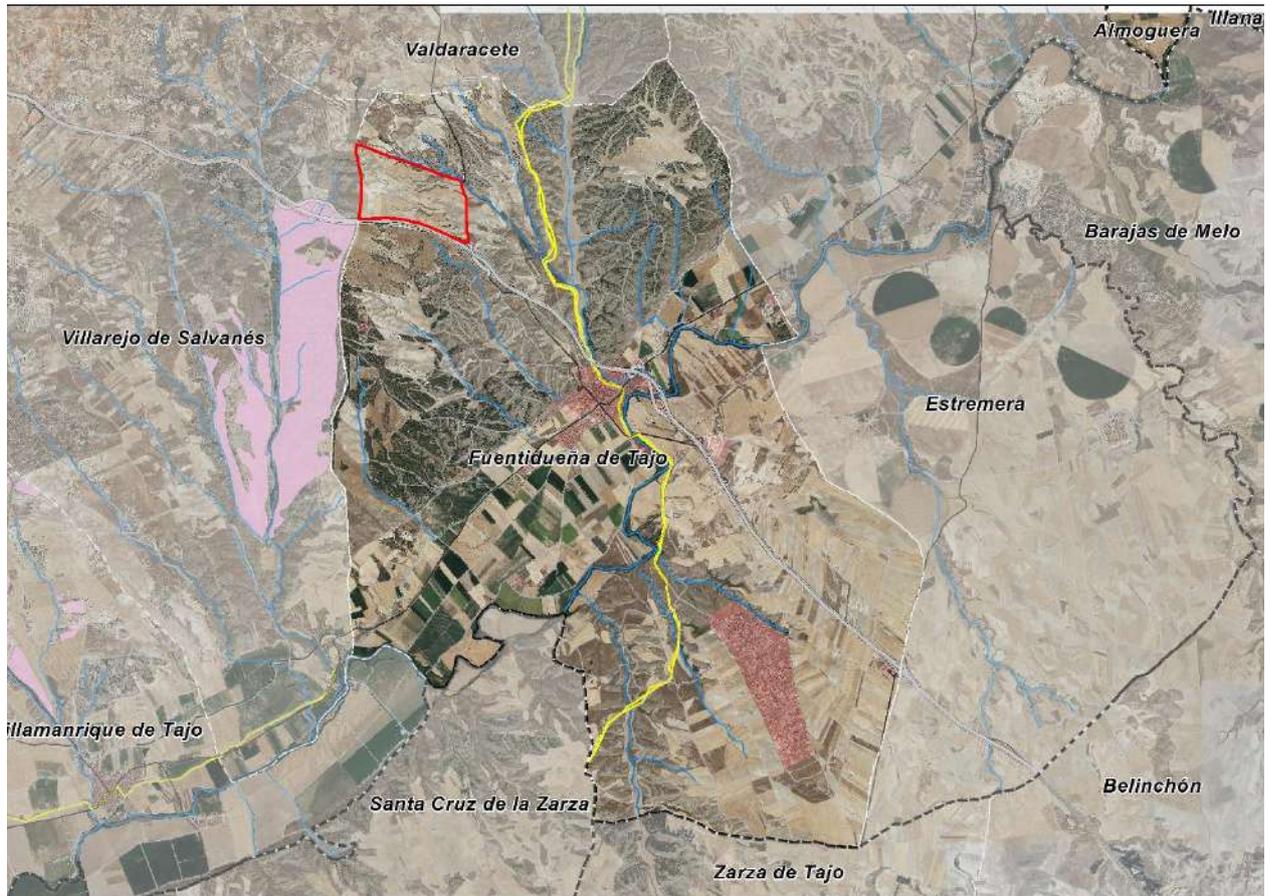


Fig.16: Montes Preservados cercanos al ámbito representados en rosa y vías pecuarias en amarillo (Fuente: IDE Madrid).

6.9. VÍAS PECUARIAS

El espacio no es atravesado por ninguna vía pecuaria. La más cercana es la Cañada Real Soriana, que atraviesa el término municipal y el propio núcleo de Fuentidueña de Tajo de norte a sur, a 1 km del ámbito.

6.10. ATMÓSFERA

Ruido

Se establece una zonificación¹ que refleja las posibles restricciones por ruido al desarrollo del Plan de Sectorización, basada en los siguientes documentos:

- Mapas Estratégicos de Ruido de la Red de Carreteras del Estado
- Estudio Acústico del documento de Aprobación Inicial del PGOU de Fuentidueña de Tajo
- Valores límite de emisión de ruido al ambiente exterior establecidos por el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Dicha zonificación se ha generado teniendo en cuenta siempre el periodo más desfavorable, el nocturno.

Con todo ello se distinguen las siguientes zonas:

¹ Estudio procedente del documento "Inventario Ambiental y Análisis de la Conectividad Urbana para el desarrollo de una Plataforma Logística de Transporte por Carretera en Fuentidueña de Tajo", elaborado por Infraestructuras, Cooperación y Medio Ambiente, S.A.

- Área sin restricciones por afección acústica.
- Área excluyente por afección acústica al desarrollo de Terciario o Industrial.
- Área excluyente por afección acústica al desarrollo Terciario.

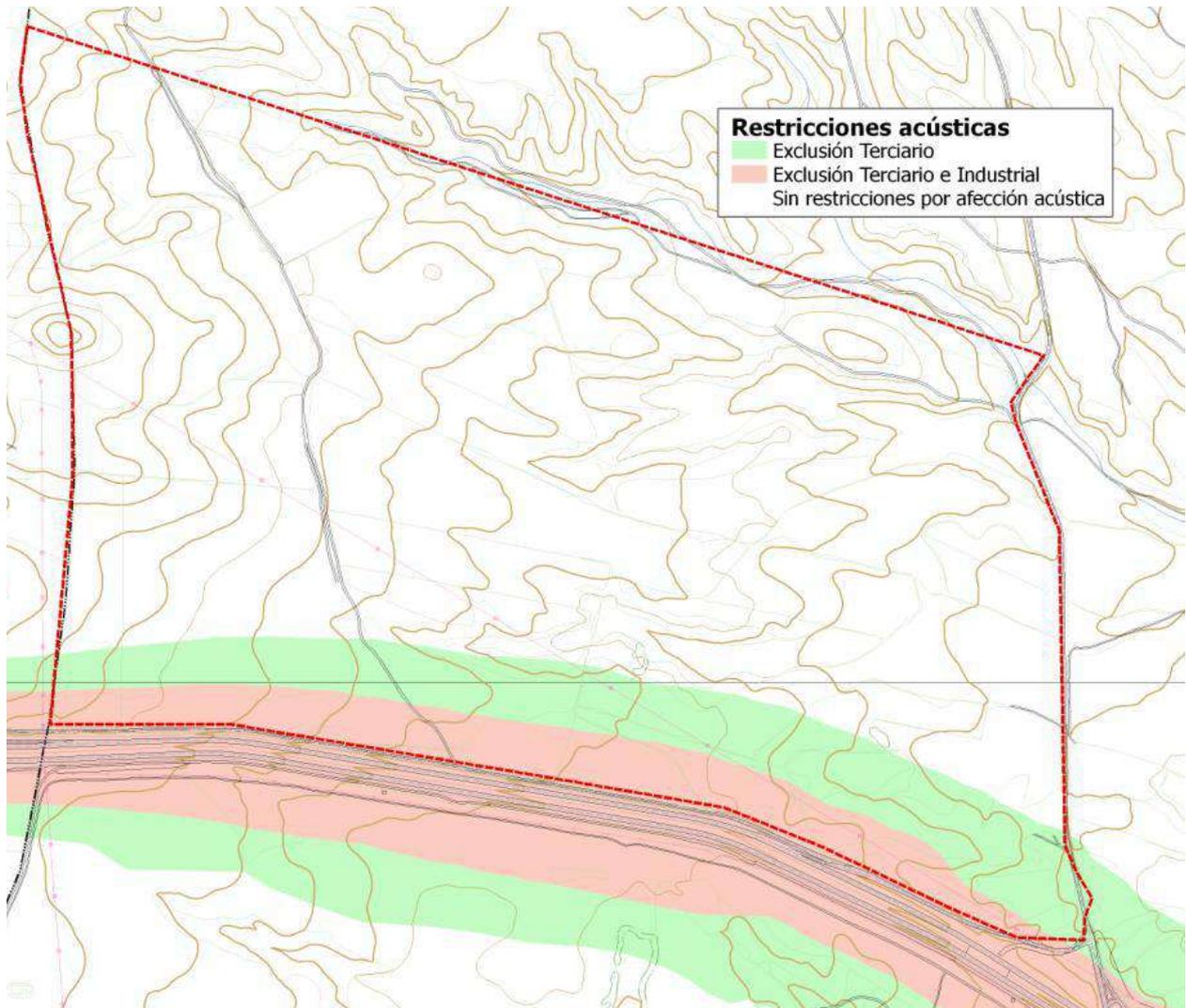


Fig.17: Zonas limitantes por ruidos para la ordenación (Fuente: “Inventario Ambiental y Análisis de la Conectividad Urbana para el desarrollo de una Plataforma Logística de Transporte por Carretera en Fuentidueña de Tajo”, Infraestructuras, Cooperación y Medio Ambiente, S.A.).

6.11. PATRIMONIO CULTURAL

En el ámbito de estudio no aparece ningún elemento patrimonial a considerar, ningún Bien de Interés Cultural, ni ninguna zona de Protección Arqueológica catalogada por la Comunidad de Madrid.

6.12. RIESGOS NATURALES

Erosión

Según el Inventario Nacional de Erosión de Suelos 2002-2012 para la Comunidad de Madrid, Fuentidueña de Tajo tiene una superficie erosionable del 0,71% de su superficie municipal, con una tasa de pérdida de suelo de 61.963 t/año y una media de 10,80 t/ha·año. En concreto el ámbito no presenta riesgos específicos de erosión de ningún tipo debido a las suaves pendientes que predominan. Al este se localiza una gran zona de erosión en cárcavas y barrancos que ocupa toda la cuesta hacia el río Tajo.

Inundabilidad

El ámbito se encuentra fuera de cualquier zona con riesgo de inundación debido a la inexistencia de cauces de suficiente entidad en la zona.

Incendios forestales

La zona presenta un riesgo bajo de incendios forestales debido a la cubierta vegetal existente, donde predomina el cultivo herbáceo de secano con manchas dispersas de matorral y encinas aisladas.

7. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

La incidencia de cualquier acción sobre los elementos del medio puede ser de alguno de los tipos siguientes:

- **Interacción positiva:** cuando el documento de ordenación produce una afección positiva sobre un elemento del medio.
- **Interacción negativa:** cuando el documento de ordenación produce una afección negativa o perjudicial sobre un elemento del medio.
- **Sin interacción:** cuando no existe interrelación ambiental clara y manifiesta entre el documento de ordenación y el elemento considerado.

Se relacionan a continuación las posibles afecciones potenciales que el nuevo Plan de Sectorización puede producir sobre los distintos elementos del medio:

Tabla 01: Afecciones potenciales del Plan de Sectorización sobre los elementos del medio.

MEDIO FÍSICO NATURAL		INTERACCIÓN
Atmósfera	Niveles sonoros	Rojo
	Calidad del aire	Rojo
	Emisiones electromagnéticas	Verde
	Contaminación lumínica	Rojo
Geología	Formas del relieve	Grigio
	Riesgos geológicos	Grigio
Suelos	Edafología	Rojo
	Contaminación del suelo	Grigio
Ciclo del agua	Cursos de agua superficiales	Grigio
	Corrientes subterráneas y recarga de acuíferos	Grigio
	Consumo y calidad del agua	Grigio
Vegetación	Formaciones vegetales existentes	Grigio
	Terrenos forestales	Grigio
Fauna	Hábitats y comunidades faunísticas	Grigio
MEDIO SOCIOECONÓMICO		
Usos del territorio	Ocupación del suelo	Rojo
	Consumos de energía	Rojo
	Residuos	Grigio
Sector económico	Sector primario	Rojo
	Sector secundario y terciario	Verde
	Sector construcción	Verde
Población	Empleo	Verde
	Bienestar	Verde
	Salud pública	Grigio
	Seguridad	Verde
	Bienes catalogados	Grigio

MEDIO FÍSICO NATURAL		INTERACCIÓN
Patrimonio histórico, artístico y cultural	Vías pecuarias	
Espacios naturales protegidos	Red Natura 2000. Espacios Naturales Protegidos. Hábitats Directiva 92/43/CEE. Montes de U.P. Zonas Húmedas Catalogadas, Reservas de la Biosfera, IBAs	
MEDIO PERCEPTUAL		
Paisaje	Calidad visual y del paisaje	

 *Interacción negativa*
 *Interacción positiva*
 *Sin interacción*

El desarrollo del Plan de Sectorización para Plataforma Logística en Fuentidueña de Tajo podría conllevar ciertos efectos negativos sobre el medio ambiente.

Por ello se analizan a continuación las interacciones que potencialmente se pueden producir sobre cada elemento del medio.

7.1. ATMÓSFERA

Niveles sonoros

A pesar de los niveles de ruido producidos por la cercanía de la autovía A-3, estos podrían verse incrementados por el tráfico pesado asociado a la plataforma logística.

Calidad del aire

Podría empeorar en el ámbito por el incremento del tráfico pesado.

Emisiones electromagnéticas

No se prevé ninguna afección producida por nuevas infraestructuras eléctricas (líneas de conducción, transformadores eléctricos) sobre el ámbito de estudio. En todo caso, las emisiones se verán reducidas por el soterramiento de las líneas eléctricas actuales.

Contaminación lumínica

Podría verse incrementada por la iluminación del espacio público de la Plataforma Logística, especialmente si no se toman medidas al respecto.

7.2. GEOLOGÍA

Formas de relieve

El desarrollo del Plan de Sectorización no debería producir cambios significativos en la topografía del terreno.

Riesgos geológicos

No se esperan incrementos en los riesgos geológicos o la erosión dentro del ámbito.

7.3. SUELOS

Edafología

La artificialización de los suelos actualmente naturales o dedicados a la agricultura puede perjudicar a los procesos edáficos. Es posible la mejora edáfica de los espacios reservados para zonas verdes si se respetan a los procesos naturales del suelo.

Contaminación del suelo

No se prevé ninguna acción que derive en episodios de contaminación del suelo, siempre que se tomen las medidas oportunas en las instalaciones de la Plataforma Logística.

7.4. CICLO DEL AGUA

Cursos de agua superficiales

No se producirá alteración de ningún curso de agua superficial o humedal con el desarrollo del Plan de Sectorización, por no estar presentes, y en todo caso deberán respetar las escorrentías naturales con una red separativa.

Corrientes subterráneas y recarga de acuíferos

El instrumento de ordenación objeto de estudio no afectará significativamente a las corrientes de agua subterráneas, siempre que se tomen en cuenta criterios de máxima permeabilidad en zonas verdes, se implanten sistemas urbanos de drenaje sostenible en viales y aparcamientos, y se deriven al terreno natural las escorrentías de la red de pluviales.

Consumo y calidad del agua

Las medidas mencionadas en el punto anterior de mejora de la infiltración también serán capaces de aumentar en cierta medida la calidad del agua subterránea por medio de su filtrado natural.

En todo caso, el presente documento de ordenación no deberá afectar al consumo de agua de manera perceptible.

7.5. VEGETACIÓN

Formaciones vegetales existentes

El Plan de Sectorización deberá identificar y proteger las formaciones vegetales de valor natural, como son las manchas de matorrales gipsícolas y encinar. Su protección mediante la ordenación de las zonas verdes vinculantes permitirá su puesta en valor y conexión.

Terrenos forestales

No existen terrenos forestales ni Montes de Utilidad Pública afectados dentro del ámbito, a parte de las zonas intersticiales entre cultivos.

7.6. FAUNA

Hábitats y comunidades faunísticas

El Plan de Sectorización no alterará hábitats significativos de fauna protegida o de especial interés.

7.7. USOS DEL TERRITORIO

Ocupación de suelos

La ordenación propuesta conlleva la ocupación de nuevos suelos actualmente clasificados como no urbanizables, en concreto 13,34 ha. Además, se produce en terrenos alejados de los núcleos urbanos, como pieza disgregada, solamente asociada a las vías de comunicación por carretera.

Consumos de energía

El desarrollo de nuevas actividades como es la Plataforma Logística, conlleva el incremento en los consumos de energía, los cuales pueden reducirse tomando medidas de ahorro y eficiencia energética.

Residuos

A pesar de las nuevas actividades propiciadas, no suponen un incremento significativo en la generación de residuos a nivel municipal.

7.8. SECTORES ECONÓMICOS

Sector primario

El desarrollo del Plan de Sectorización conlleva la desaparición en el ámbito de la actividad agrícola, aunque en una superficie poco significativa para el ámbito municipal.

Sector secundario y terciario

La ordenación deberá repercutir positivamente en los sectores secundarios y terciarios, generando un polo de desarrollo económico de importancia comarcal.

Sector construcción

El desarrollo de la Plataforma Logística podrá generar oportunidades de negocio y actividad económica en el sector de la construcción local.

7.9. POBLACIÓN

Empleo

El empleo se verá beneficiado a nivel municipal con la creación de la Plataforma Logística.

Bienestar

Se producirán mejoras en el sector logístico y de transporte por carretera que redundarán en una mejora del bienestar social. La creación de zonas verdes y sendas ciclables aumentan también el bienestar de sus usuarios.

Salud Pública

El desarrollo del Plan de Sectorización no tendrá efectos significativos sobre la salud humana. No obstante, la articulación de una red de zonas verdes dentro del ámbito industrial y terciario puede repercutir en una mejora de las condiciones de habitabilidad del entorno y de la salud de los trabajadores.

Seguridad

Las actuaciones propuestas sobre movilidad y red viaria contribuirán a favorecer la seguridad, especialmente en los accesos e intersecciones de vías de comunicación.

7.10. PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL

Bienes catalogados y vías pecuarias

No existen interacciones.

7.11. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

No existen interacciones.

7.12. PAISAJE

Calidad del paisaje y visual

La calidad del actual paisaje de campiña puede verse mermada por la implantación de la Plataforma Logística, como un elemento antropizado que se introduce en el mosaico de cultivos y manchas de encinar

existente. Actualmente este sector solamente está afectado por las infraestructuras de comunicación, los tendidos eléctricos y la propia actividad agrícola intensiva.

La afección sobre el paisaje puede atenuarse con una correcta implantación de zonas verdes, que sirvan como transición y amortiguación del espacio industrial al paisaje agrícola y natural.

8. INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Se realiza a continuación una relación y breve reseña de aquellos planes, programas y/o estrategias que puedan tener una posible incidencia o relación con el Plan de Sectorización y cuyos objetivos deben estar en coherencia para evitar conflictos en su desarrollo.

Plan Industrial de la Comunidad de Madrid 2020-2025

El Plan Industrial 2020-2025 recoge un ejercicio de análisis, diagnóstico, reflexión estratégica y planificación de las actuaciones del Gobierno en materia de Política Industrial. De esta manera se constituye como guía para estructurar y coordinar los retos de la promoción industrial y generar las condiciones adecuadas que refuercen el ecosistema industrial madrileño con una orientación al incremento de la competitividad de las industrias hacia la I+D+i, la especialización y la internacionalización.

Entre las 3 líneas estratégicas, destaca el *“Programa de apoyo a la creación y consolidación de clusters/hubs industriales”* para el cual se proponen una serie de actuaciones previstas que persiguen potenciar su crecimiento e internacionalización, y la generación de oportunidades de negocio a través del acceso a redes regionales, nacionales e internacionales.

Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid

En mayo de 2010 se presentó el Informe Ejecutivo para la Inclusión de la Plataforma Logística de Fuentidueña de Tajo en el Plan de Infraestructuras Logísticas en la Comunidad de Madrid.

Planeamiento Municipal

Las *Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuentidueña de Tajo* aprobadas en 1994 clasifica el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

La estructura del suelo no urbanizable se concreta en la protección, conservación y mejora del medio según sus características ecológicas y productividad agraria. Así, además del Suelo No Urbanizable Común, se establecen el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Agrario, el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Naturalístico, y el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces y Riberas.

La estructura del medio urbano se corresponde al núcleo urbano de Fuentidueña en el que se distingue por un lado el casco urbano consolidado, y por otro las nuevas áreas urbanas de borde que se conciben como elementos de transición entre el casco antiguo y el suelo no urbanizable. El uso característico es el residencial.

Respecto a los suelos urbanizables, se hacen distinción de 5 sectores: “El Lomeron”, “Las Eras”, “El Soncerro” y “La Alarilla” de carácter residencial, y el restante de uso industrial con conexión con la A-3. Cabe mencionar que la urbanización de “La Alarilla” ha redactado el Plan de Ordenación del Núcleo de Población, al amparo de la Ley 9/1985 Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid, recogido por las NNSS/94.

Con la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se matiza la clasificación del suelo en: urbano -consolidado y no consolidado-, urbanizable -sectorizado y no

sectorizado- y no urbanizable de protección. Esto supone la adaptación de la clasificación del suelo recogida por las Normas Subsidiarias vigentes a las pautas establecidas por dicha Ley.

Así, el Suelo No Urbanizable Común queda sometido al régimen establecido para el Suelo Urbanizable No Sectorizado y, por tanto, a las disposiciones establecidas para dicho suelo por la Ley 9/2001 para la transformación urbanística de los terrenos, así como la tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

El área objeto del Plan de Sectorización se clasifica como Suelo No Urbanizable Común (SNUC).

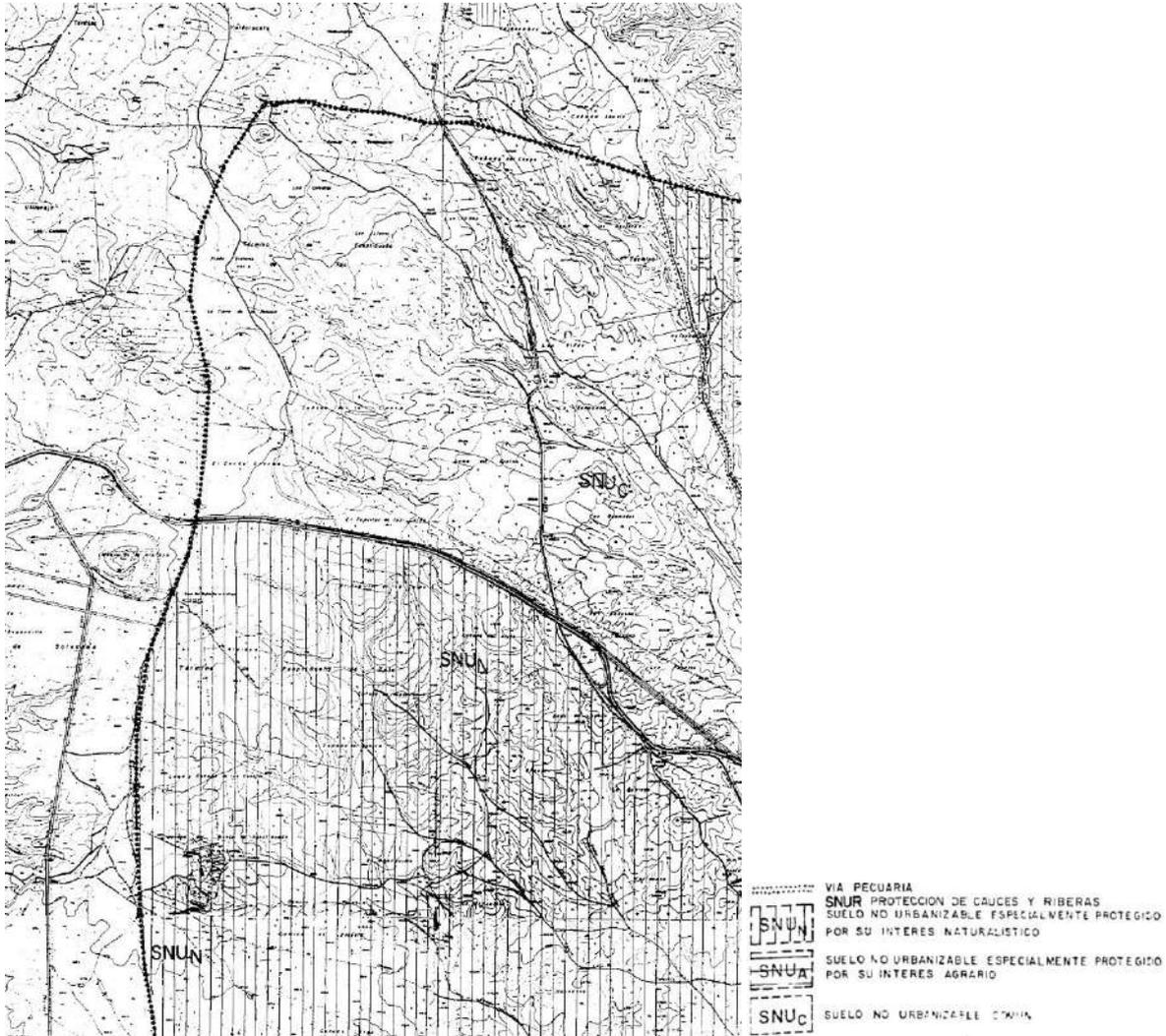


Fig.18: Normas Subsidiarias de Fuentidueña del Tajo, 1994

Por otro lado, dada la situación de borde del ámbito con el término municipal de Villarejo de Salvanes es de interés realizar un análisis de la ordenación propuesta por en este municipio en la proximidad a la zona de estudio con la finalidad de detectar oportunidades o minimizar riesgos que puedan generar incompatibilidades con la naturaleza del suelo propuesto.

Las *Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villarejo de Salvanes* aprobadas en 2002 clasifican el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable en sus diferentes categorías.

En las proximidades al ámbito desde el término de Villarejo de Salvanes se ordenan:

- Suelo No Urbanizable Preservado o Común: terrenos no incluidos en ninguna categoría de suelo protegido.

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Espacios de Interés Edafológico y Agrícolas: incluye suelos de interés por su potencial para la producción agraria que los hace aptos para el cultivo y el desarrollo de la vegetación.
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Espacios Forestales en Régimen Especial: incluye los terrenos afectados al régimen especial establecido en la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza. En este caso se corresponde con el Monte Preservado delimitado por la A-3, el Arroyo de San Pedro y el término municipal con Fuentidueña del Tajo.

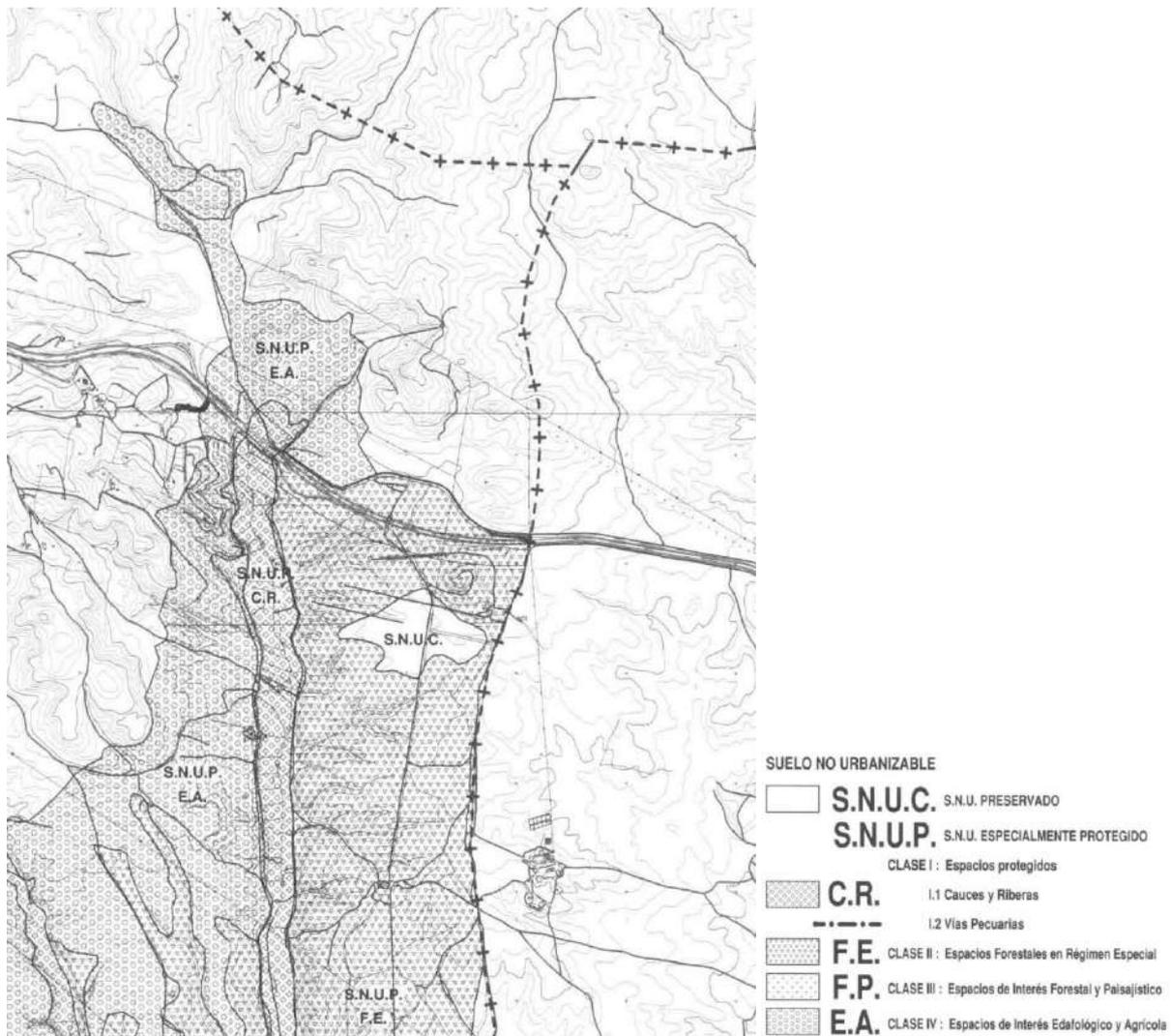


Fig.19: Normas Subsidiarias de Villarejo de Salvanés, 2002

Determinaciones de la ley 9/2001 del suelo de la comunidad de Madrid

El Plan de Sectorización se redacta con arreglo a las determinaciones establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

El artículo 44 de la Ley 9/2001 relativo a la función de los Planes de Sectorización establece:

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

2. Los Planes de Sectorización completan la ordenación estructurante del correspondiente Plan General sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que es objeto de una iniciativa de transformación. Para cumplir su función y objeto, todo Plan de Sectorización deberá:
 - a) Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
 - b) Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente Plan General.
 - c) Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución

El artículo 45 de la Ley 9/2001 relativo al contenido sustantivo del Plan de Sectorización establece:

1. El contenido sustantivo de un Plan de Sectorización cubre tres grupos de determinaciones estructurantes:
 - a) La delimitación del sector que será objeto de actuación urbanizadora, estableciendo para el mismo las pertinentes condiciones básicas de ordenación.
 - b) La calificación de los terrenos que deben formar parte de las redes públicas supramunicipales y generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal.
 - c) La concreción, en forma de compromisos, de las contribuciones a la Administración pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta.
2. La delimitación sectorial y la fijación de las condiciones básicas de la ordenación urbanística cumplirá lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el número 5 del artículo 42 de la presente Ley, con las siguientes precisiones específicas:
 - a) Habrá de justificarse expresamente que el sector cumple las condiciones que, en su caso, hubiera establecido el Plan General, en virtud de lo dispuesto en la letra b) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
 - b) Asimismo, también se justificará expresamente que las determinaciones estructurantes del aprovechamiento unitario de reparto, de uso global y cuantas otras fueran señaladas con este carácter son coherentes con las instrucciones que hubiera establecido el Plan General, con base en lo dispuesto en la letra c) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
 - c) Las condiciones de temporalización del desarrollo señaladas en la letra f) del número 5 del artículo 42 de la presente Ley serán siempre contenido obligatorio de cualquier Plan de Sectorización.
 - d) El Plan de Sectorización podrá incluir como parte de su contenido la completa ordenación pormenorizada del sector correspondiente, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los Planes Parciales. En todo caso, aunque la ordenación pormenorizada se contenga en un Plan Parcial independiente, siempre ambos documentos se formularán, conocerán y tramitarán de forma simultánea.
3. En la calificación de elementos integrantes de las redes públicas supramunicipales y generales, el Plan de Sectorización cumplirá los siguientes requisitos:
 - a) Considerará aquellos elementos supramunicipales que haya recogido el Plan General y que se encuentren interiores o adyacentes al sector.
 - b) En el interior del sector, calificará los elementos de nivel municipal de cada una de las redes públicas necesarios como resultado de la ampliación de actividades y/o población que supone la sectorización. En todo caso, las superficies de los suelos calificados como integrantes de las

redes generales en el interior del sector no serán inferiores a las resultantes de la aplicación de los estándares de los números 5 y 6 del artículo 36 de la presente Ley.

- c) Formarán asimismo parte del Plan de Sectorización aquellos elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general el Plan de Sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de redes generales ya definidos por el Plan General, antes que la calificación de nuevos suelos con tal destino; en todo caso, este criterio no eximirá al Plan de Sectorización de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras.
- d) Entre los compromisos que deberán constar en el Plan de Sectorización estarán, al menos, los siguientes:
 - a) Prestación de garantía ante la Administración por importe mínimo del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquél. Dicha garantía deberá cubrir, en todo caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, e incluso ser suficiente para acometer eventualmente las labores de restauración de los terrenos.
 - b) Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta. En especial, se aportarán suficientes garantías en cuanto a la autonomía del sistema de transporte, de forma que se asegure que no se produce sobrecongestión en ninguna de las distintas hipótesis probables.
 - c) Plazos vinculantes para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento.
 - d) Cuantas otras contraprestaciones asuman libremente el promotor a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización.
 - e) Cuando el sector que se proponga delimitar se sitúe aislado respecto a los suelos urbanos y urbanizables sectorizados del municipio, el Plan de Sectorización incluirá una propuesta de ordenación estructurante de todos los terrenos intermedios con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado. Dicha propuesta de ordenación contendrá una hipótesis razonable del desarrollo urbanístico de todos los sectores que pudieran delimitarse en el futuro en tales terrenos intermedios, y tendrá por objeto mostrar, para su adecuada valoración por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid, la racionalidad, funcionalidad y efectos de las eventuales ampliaciones de la iniciativa en curso, la integración de todas en el conjunto y la adecuada funcionalidad e interconexión de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios. Esta propuesta de ordenación tendrá carácter indicativo; sin embargo, si así conviniera, algunas de sus determinaciones podrían incorporarse al Plan General, mediante la pertinente modificación del mismo con carácter previo o simultáneo a la aprobación del Plan de Sectorización.

El Plan de Sectorización formalizará su contenido con la documentación exigida en el artículo 46 de la Ley 9/2001.

Respecto al procedimiento de aprobación de los Planes Sectoriales, el artículo 58 de la Ley 9/2001 establece:

1. El Plan de Sectorización se formulará y presentará en el Ayuntamiento para su aprobación conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial y la documentación necesaria para establecer la delimitación de las unidades de ejecución y el señalamiento del sistema de ejecución.
2. El procedimiento para la aprobación del Plan de Sectorización se desarrollará según las reglas establecidas en los artículos 56 y 57, con la particularidad de que los acuerdos de aprobación inicial y provisional lo serán referidos a todos los documentos tramitados conjuntamente, de conformidad con lo señalado en el número anterior

Toda la planificación concurrente en los diversos sectores de actividad es compatible con la ordenación propuesta dentro del Plan de Sectorización.

Vitoria-Gasteiz, a 11 de agosto de 2023,

