

del término municipal. Se establecen dos categorías: Sectorizado y No Sectorizado.

El Suelo Urbanizable Sectorizado constituye una única "área de reparto", tiene una superficie de 8.823.900 m<sup>2</sup>, dividida en once Sectores, de los que:

- Ocho Sectores (SR-1 a SR-8) cuentan una superficie de 7.426.245 m<sup>2</sup> y ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial con uso global "Residencial".
- Los tres Sectores restantes (ST-1 a ST-3) tienen una superficie de 1.397.655 m<sup>2</sup>, un uso global "Terciario" y serán objeto de un desarrollo futuro a través del correspondiente instrumento de planeamiento.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado supone alrededor de 485 hectáreas. Las condiciones para la Sectorización se determinan en las Normas Urbanísticas.

Con el objeto de coordinar todos los desarrollos, se elabora un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas y se plantea la necesidad de redactar un Plan Especial de Infraestructuras. Se fijan los porcentajes de participación de cada Sector en los costes de ejecución de las Redes Generales como carga de urbanización.

#### Suelo No Urbanizable de Protección

Todo el Suelo No Urbanizable es de Protección, que con 3.325 hectáreas, representa un 68,02 por 100 de la superficie del término municipal, y se divide en varias categorías o zonas en función de la legislación sectorial que le resulta de aplicación, o bien, del resultado de los Informes Ambientales. Así, pueden distinguirse las siguientes categorías: Parque Regional, Directivas Comunitarias (Zonas ZEPA y Zonas LIC de los ríos Alberche y Cofio), Monte Preservado, Vías Pecuarias, Infraestructuras (carreteras, hidráulicas, energía eléctrica), cauces y riberas, valores ecológicos, etcétera.

#### Redes Públicas

La previsión para Redes Generales está cuantificada y justificada en el Plan General, según cada clase de suelo. Los estándares resultantes para las Redes Generales son los siguientes: Red de Zonas Verdes 20,33 m<sup>2</sup>/s/100 m<sup>2</sup>c; Red de Equipamientos y Servicios 30,01 m<sup>2</sup>/s/100 m<sup>2</sup>c y Red de Infraestructuras 29,42 m<sup>2</sup>/s/100 m<sup>2</sup>c.

III. En el Plan General se acompaña la ordenación pormenorizada de ocho Sectores con uso global "Residencial", denominados: SR-1 "Primera Corona", SR-2 "El Olivar", SR-3 "Ensanche Norte", SR-4 "Ensanche Este", SR-5 "Ensanche Sur", SR-6 "Ensanche Sureste", SR-7 "La Pellejera" y SR-8 "Los Rosales", con las determinaciones y requisitos exigidos para su desarrollo con el detalle de los Planes Parciales. En estos Sectores están previstos un total de 3.345.680 m<sup>2</sup> de suelo para Redes Públicas.

Con independencia de la posible existencia de un déficit de redes públicas supramunicipales, desde la perspectiva de los intereses supralocales, la propuesta municipal tiene que compatibilizarse y converger con las previsiones, planes y programas de desarrollo económico y social de la Comunidad de Madrid, permitiendo el uso racional del suelo y de la vivienda, especialmente de la Vivienda Protegida, de acuerdo a las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras, con arreglo a los criterios y parámetros de la Comunidad de Madrid, en relación con el desarrollo ordenado y sostenible al que finalmente el municipio de Brunete ajuste sus definitivos criterios de crecimiento urbano.

Hay que señalar, en relación con los referidos criterios supralocales sobre el crecimiento urbano sostenible, que la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada de los referidos Sectores en los términos aprobados provisionalmente, supondría acometer de forma inmediata y simultánea en todos los Sectores la urbanización y la edificación, así como la construcción de un número de viviendas elevado en el contexto del crecimiento global de la Zona Oeste Metropolitana en el marco de la política regional de ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid.

Por ello, la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Brunete debería realizarse en el marco de unos parámetros más

ajustados a las circunstancias actuales del entorno metropolitano. Los criterios territoriales a los que debería ajustarse la definitiva ordenación pormenorizada son:

- El número de viviendas debería reducirse un 30 por 100 en todos los Sectores a desarrollar.
- Establecimiento de dos plazos de ejecución sucesivos de doce años en el trámite de cumplimiento de condiciones de la ordenación pormenorizada, de forma que se permita un crecimiento sostenible de los sectores a desarrollar. Estos plazos se imputarán a los Sectores de forma proporcional.
- La edificabilidad residencial final homogeneizada en los Sectores a desarrollar no debería superar el coeficiente de 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A la vista de lo cual, las determinaciones relativas a la ordenación pormenorizada de los Sectores de uso residencial previsto en el Plan General de Brunete deberán ajustarse a estas estrategias territoriales de la Comunidad de Madrid y ser compatibles con el interés regional en materia de infraestructuras y vivienda, estableciéndose las siguientes condiciones:

1.º No podrán aprobarse Proyectos de Urbanización de cada uno de los Sectores hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras previsto en el Plan General.

2.º El reajuste del número de las viviendas y de la edificabilidad residencial, acorde con los parámetros y criterios de sostenibilidad para la Zona Oeste Metropolitana, manteniendo, como mínimo, los porcentajes de vivienda protegida y libre previstos en las ordenaciones pormenorizadas de los Sectores con uso residencial.

3.º Deberá asignarse proporcionalmente a cada Sector con ordenación pormenorizada cualquier posible déficit de redes supramunicipales, de forma que se dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001.

4.º Se preverán y establecerán plazos en los distintos Sectores con ordenación pormenorizada de uso residencial, o en los ámbitos o unidades de ejecución que puedan delimitarse para su desarrollo, de modo que se garantice que en las primeras fases de desarrollo se construya la mayor parte de la vivienda protegida y de los equipamientos y zonas verdes, y en especial el cumplimiento del convenio suscrito entre Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento para la construcción de vivienda joven.

5.º Se señalará expresamente que no se otorgará ninguna licencia de actividad o de primera ocupación hasta la implantación efectiva de las infraestructuras de los servicios necesarios para su correcta y adecuada funcionalidad.

Dichas condiciones implicarán la modificación del documento del Plan, debiendo, una vez introducidas por el Ayuntamiento, ser remitidas a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, quien analizará el documento e informará sobre su cumplimiento. En caso favorable, se darán por cumplidas las condiciones señaladas por el Consejo de Gobierno mediante Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, procediéndose a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, entendiéndose en ese momento eficaz la aprobación definitiva del Plan General respecto de los ámbitos con ordenación pormenorizada de uso residencial.

IV. En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones en su fase municipal, habiéndose incorporado al expediente los informes sectoriales preceptivos.

V. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y sus revisiones.

El artículo 62.2.º d) de dicha Ley faculta al Consejo de Gobierno para aprobar condicionadamente Planes Generales, quedando su eficacia suspendida hasta el cumplimiento de las modificaciones señaladas por el Consejo de Gobierno.

En su virtud, y previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2006, el Consejo