



ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR S2, ÁREA DE REPARTO AR.2
“CERRO DEL BAILE”
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
JUNIO 2020

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE”

SUMARIO DE CONTENIDOS

<i>RÉGIMEN LEGAL APLICABLE</i>	3
<i>DESARROLLO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN</i>	3
<i>EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL</i>	3
<i>MODALIDAD DE GESTIÓN</i>	4
<i>EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN</i>	5
<i>PROYECTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA</i>	7
<i>PROYECTO DE EDIFICACIÓN</i>	8
<i>RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS</i>	9
<i>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN</i>	9
<i>PLAN DE ETAPAS</i>	9
<i>OBRAS ESTRUCTURANTES A EJECUTAR CONJUNTA Y COORDINADAMENTE POR LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN SECTORES S1 Y S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE”</i>	11

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 “CERRO DEL BAILE”

RÉGIMEN LEGAL APLICABLE

El preámbulo de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid LSCM, en el epígrafe VIII, párrafo primero, dice:

“se desprograma el planeamiento urbanístico y, por el contrario, se programa la gestión y ejecución urbanística. La finalidad de este cambio tiene por objeto evitar que el modelo de ordenación urbanística quede obsoleto por incumplimiento de los antiguos programas de actuación de la legislación urbanística, consiguiendo, por el contrario, que se desarrolle el suelo según las necesidades sociales mediante la creación de la figura del promotor”.

No obstante, el art.49.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece entre los documentos constitutivos de los Planes Parciales el denominado “*Organización y Gestión de la Ejecución*”, el cual forma parte del presente Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

DESARROLLO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

De conformidad con el Plan General Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes PGOU 2001, la actividad de ejecución del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, habrá de desarrollarse a través del **Sistema de Compensación**, estándose a tal fin al régimen legal y reglamentario vigente en la Comunidad de Madrid propio del citado sistema.

EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende básicamente la materialización sobre el terreno de la urbanización prevista del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, las cesiones legales que correspondan y la edificación de las parcelas, manzanas o Unidades Básicas, derivadas del Proyecto de Reparcelación, destinándolas efectivamente a los usos y actividades pormenorizadas establecidas en este Plan Parcial de Ordenación.

El inicio de la actividad de ejecución requiere tener definida la ordenación territorial pormenorizada del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” **-Aprobación Definitiva del Plan Parcial-**, así como la modalidad de la gestión urbanística, en este caso ya establecida desde el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes por la designación del Sistema de Compensación. La ejecución del Plan Parcial comprende, según determina la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las siguientes obligaciones:

- a. La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.
- b. La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para Redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponde de modalidad de gestión urbanística –Sistema de Compensación.

- c. La cesión de terrenos o equivalente económico, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del municipio de San Sebastián de los Reyes en las plusvalías urbanísticas, a cuyo fin habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 18.1.b) del R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y concordantes.
- d. La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” alcancen la **condición de solar**.
- e. La edificación de los solares, según las Normas Urbanísticas y Fichas de las diferentes Zonas de Ordenación del presente Plan Parcial y las características no especificadas según el PGOU 2001.
- f. La implantación en cada Unidad Básica o solar o edificio de los usos permitidos ó previstos en el planeamiento territorial y urbanístico.
- g. La Conservación de las Obras de Urbanización, hasta la Recepción Definitiva de éstas por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

MODALIDAD DE GESTIÓN

A tenor de lo prescrito en el art. 79 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la ejecución del Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, se llevará a cabo mediante la **modalidad de gestión de una actuación integrada en suelo urbanizable sectorizado**, consistiendo en la delimitación de la Unidad de Ejecución y la fijación del Sistema de Ejecución todo ello según lo establecido en el Capítulo IV del Título III Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El art. 98.2 d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone que, en aquellos ámbitos de **actuación en suelo urbanizable, coincidentes con un único sector** en los que no exista una pluralidad de ámbitos **de gestión autónomos**, resulta innecesaria la delimitación de unidades de ejecución, entendiéndose en tal supuesto que el espacio territorial configurado por el Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” es ámbito de definición del planeamiento y espacio para la ejecución del mismo.

La ejecución del planeamiento territorial y urbanístico debe contener lo siguiente:

- El desalojo de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” y derribo de los edificios, construcciones e instalaciones de cualquier tipo existentes, incompatibles para la ejecución del Plan Parcial y Proyecto de Ejecución de Urbanización correspondiente.
- La urbanización de las vías y espacios libres públicos, la redacción de los proyectos precisos para todo el proceso y desarrollo de la urbanización y, por tanto, la ejecución de las obras de explanación, encintado de aceras y pavimentos de calzada, alcantarillado, suministro de agua, energía eléctrica y alumbrado público, traslado aéreo de las actuales existentes líneas de conducción eléctrica aéreas, conducciones subterráneas de líneas telefónicas y otras de comunicaciones públicas y privadas (actuales y previsión de otras posibles), jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas, y cuantas además se prevean en los términos que defina el Proyecto de Ejecución de Urbanización del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

- Redactar los instrumentos o documentos urbanísticos precisos para el desarrollo y ejecución de las obras de urbanización del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, así como los precisos para la asignación y entrega a los propietarios de las parcelas que le correspondan, en compensación por su aportación a la urbanización del Sector S2.
- La cesión gratuita y **puesta a disposición** del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y de la Comunidad de Madrid, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los **terrenos de cesión obligatoria y gratuita** conforme al planeamiento urbanístico en vigor, tanto los susceptibles de aprovechamiento lucrativo, como los destinados a redes supramunicipales generales y locales, viales, zonas verdes, espacios libres públicos y equipamientos públicos.

El art. 96. Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid “*Cesión de la Participación de la Comunidad en las Plusvalías*”, señala la obligación de ceder al municipio los terrenos que albergan el **10% del producto del coeficiente aprovechamiento (tipo o unitario) del Área de Reparto por la superficie de la unidad de ejecución**. En el presente Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, es el **10% del aprovechamiento total del Sector S2**.

La localización de la cesión de este aprovechamiento se realizará en el Proyecto de Reparcelación, en donde se determinan los suelos aptos para edificar, el uso pormenorizado e intensidad -aprovechamiento lucrativo- la localización específica y cualidades de las cesiones, referidas en la ordenación del presente Plan Parcial.

La **cesión a título gratuito al Municipio, en solares**, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid se formalizará en las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito del Sector S2, por su superficie, el cual se cederá urbanizado al Municipio de San Sebastián de los Reyes.

El suelo cedido o su sustitución por otras formas de cumplimiento del deber vinculado a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias quedarán incorporados al patrimonio público de suelo municipal libre de cargas de urbanización. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y se destinaron a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que solo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les es aplicable o a los usos propios de su destino.

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización correspondientes a la actuación urbanizadora en el Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” se deben definir detalladamente y valorar económicamente en el correspondiente Proyecto de Ejecución de Urbanización, con el objeto de ejecutar el planeamiento urbanístico, en concreto las determinaciones previstas en el presente Plan Parcial de ordenación.

Dicho Proyecto de Ejecución de Urbanización podrá prever fases en la ejecución de las obras.

Según el art. 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, forman parte de las obras y cargas de urbanización los siguientes conceptos:

- a. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b. Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c. Obras para el suministro de agua, se incluyen las de captación cuando fueran necesaria, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d. Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e. Obras de jardinería y arbolado, amueblamiento necesario para uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas y la utilización de aguas regeneradas para el riego.
- f. Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras de instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- g. Contribución a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes supramunicipales, redes generales y servicios exteriores del Sector S2 que sean precisas y determinadas en el Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” y aquellas que se consideren para compensar el impacto que suponga la puesta en uso del ámbito.

La vinculante Memoria Justificativa y Descriptiva del Plan Parcial, en su apartado 8.5 “comisión de ejecución de las obras estructurantes conjuntas del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” Sectores S1 y S2”, señala:

“Dado que para llevar a efecto la ordenación del ámbito del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” es preciso realizar una serie de infraestructuras y dotaciones que trascienden el interés local, así como otras que si no se llevaran a cabo no permitirían la adecuada conexión del Sector S1 colindante incluido en el mismo Área de Reparto AR.2, con las Infraestructuras Generales correspondientes o que deben ser reforzadas para garantizar la suficiencia del servicio y evitar distorsiones de funcionamiento, la Junta de Compensación del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” asumirá la obligación de ejecutar y financiar las obras que se señalan en el apartado siguiente en la parte que le sea imputable, es decir, en el 32,67% y de manera conjunta con la Junta de Compensación del Sector S1 integrada en la misma Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” a quien corresponderá el 67,33% restante”.

- h. El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización, del Estudio Ambiental Estratégico y del Proyecto de Ejecución de Urbanización así como del Proyecto de Reparcelación.
- i. Los gastos de Reparcelación y de Gestión del Sistema de Ejecución.
- j. Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- k. Cualesquiera otros expresamente asumidos.

Se establecen dos fases en la ejecución de la urbanización. Una primera **“urbanización básica”**, necesaria para poder empezar a edificar a su terminación y por tanto **permitir solicitar licencia urbanística de edificación** y, una segunda **“urbanización acabada”** que pueda permitir conceder **licencias de primera ocupación** de la edificación realizada.

“urbanización básica”

- *movimiento de tierras de los viales.
- *red de saneamiento con todos sus colectores y acometidas.
- *todos los cruce de calzada, se hace excepción de los cruces de servicio que no admiten entubados, por ejemplo el gas, en los que puede dejarse una franja de calzada sin hormigonar no mayor de 1 m de ancho.
- *resto de redes servicios que discurran por la calzada
- *hormigonado de calzadas.

“urbanización acabada”

- *acabado de pavimentos de viarios rodados y aceras.
- *ejecución del acondicionamiento de las Vías Pecuarias
- *cableado y acabado de las redes de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones: instalación de centros de mando, farolas, luminarias, lámparas, antenas y equipos de tratamiento de señal.
- *ejecución de armarios y acometidas domiciliarias.
- *equipos de transformación.
- *enlaces exteriores de las redes de servicio: abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica; entubado de gas y telecomunicaciones.
- *ejecución completa de parques, incluso riego y alumbrado público: equipos de captación, riego automatizado; centros de mando, farolas, etc.
- *plantaciones de parques y en viario.
- *mobiliario urbano y de parques.
- *señalización.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.

La Reparcelación Urbanística, entendida legalmente como instrumento de transformación equidistributiva de las fincas afectadas por la actuación urbanística y de los derechos existentes, en su caso, sobre las mismas, se regulará y responderá técnica, jurídica y registralmente a las disposiciones dictadas en los arts. del 86 al 89 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás Normativa de aplicación.

La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística del Sector S2, por si misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y levantamiento de las cargas propias del sistema de ejecución por compensación, en los términos dispuestos por la legislación de aplicación derivada del presente Plan Parcial.

El art. 86.3 Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, indica la procedencia de la Reparcelación, para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) La distribución equitativa entre los incluidos en la Unidad de Ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- b) La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- c) La adjudicación a la Administración Municipal y Supramunicipal en su caso, de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- d) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la Unidad de Ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
- e) La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.

Los Proyectos de Reparcelación deberán ajustarse a los criterios indicados en el art. 87.1. Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- f) La edificabilidad materializable en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.
- g) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento

PROYECTO DE EDIFICACIÓN

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación LOE, regula en sus aspectos esenciales el Proceso de Edificación estableciendo *“las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios”*. El Real Decreto, 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, CTE, que desarrolla la disposición adicional segunda de la LOE, es el marco normativo por el que se regulan las *“exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad”*.

El Proyecto de Edificación contiene todas las determinaciones generales y particulares, fijadas en las Normas Urbanísticas art. 3. “proyecto de edificación” y siguientes así como en las Fichas de las Zonas de Ordenación del presente Plan Parcial, y demás disposiciones de ámbito municipal y supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Una vez Aprobado Definitivamente el presente Plan Parcial junto al Estudio Ambiental Estratégico del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” y ejecutadas las correspondientes obras de urbanización, los terrenos habrán adquirido la condición de solar y podrán ser edificados mediante Proyecto de Edificación sujeto a la correspondiente Licencia Urbanística.

Se establece la posibilidad de simultanear las obras de urbanización con las de edificación de las parcelas, manzanas o Unidades Básicas resultantes del Proyecto de Reparcelación, siempre que se asegure la realización simultánea de aquellas obras necesarias para que cada parcela, manzana o Unidad Básica, adquiera la condición jurídica de solar, en los términos establecidos en el art. 19.3 de la Ley 9/2001, de 17 julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La Memoria Informativa del Plan Parcial Sector S2 en su apartado 1.5 “derecho a edificar” y la Memoria Justificativa y Descriptiva indican los requisitos para ejercer el derecho a edificar antes que concluya la ejecución de las obras de urbanización.

RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS

El procedimiento y régimen jurídico de las Licencias Urbanísticas se regula por las Normas Urbanísticas del vigente PGOU 2001, así como todo aquello previsto en materia de intervención municipal en los actos de uso de suelo, construcción y edificación, previstos en el Capítulo III del Título IV de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes PGOU 2001 indica que el desarrollo de la figura de planeamiento determinada para el Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” deberá crear su propia Entidad Urbanística de Conservación EUC.

En todo caso, la duración de la Entidad Urbanística de Conservación EUC cesará una vez transcurra el plazo de dos años desde su constitución o con antelación cuando se acreditara la integración de la urbanización en la malla urbana por la presencia de circunstancias tales como su uso generalizado por los vecinos de San Sebastián de los Reyes, por la plena implantación del servicio público de transportes, por razón de su plena conexión con las redes exteriores al Sector, por su utilización no diferenciada por el conjunto de la población, etc.

PLAN DE ETAPAS

La regulación del Suelo en la Comunidad de Madrid por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, ha afectado a la terminología tradicional seguida desde la primera Ley del Suelo de 1956. Ello no significa que se haya producido una alteración en la estructura jurídica de cumplimiento del planeamiento desde el momento en que su realización en el tiempo, comporta repercusiones concretas en efectos complementarios.

Aunque el Plan de Etapas no aparezca recogido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, con el mismo alcance que recibió en la Ley del Suelo de 1976 y su Reglamento de Planeamiento de 1978, el documento **Organización y Gestión de la Ejecución**, supone relacionar en el espacio y en el tiempo las ejecuciones jurídica y física de las etapas que se establezcan, haciendo referencia a la mayor o menor prioridad ejecutiva de cada etapa, así como el ritmo de realización de las Obras de Urbanización. Cada etapa comprende no sólo la aprobación de los Proyectos correspondientes, sino la ejecución de las infraestructuras y obras de urbanización, la puesta en servicio de los equipamientos y la apertura al servicio de las redes públicas de transporte y de infraestructuras y la solicitud de licencias urbanísticas de edificación correspondientes.

La extensión que el presente Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” tiene, permite desde la propia Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid que resulte obligado y de evidente utilidad, diferenciar entre la programación espacio-temporal y las condiciones temporales para la incorporación de los distintos ámbitos al tejido urbano.

La programación espacio-temporal se refiere al conjunto de previsiones contenidas en el Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” respecto al proceso general en el tiempo y en el espacio del desarrollo general del Plan de Etapas, mediante la efectiva realización de los elementos estructurantes de la ordenación y el efectivo cumplimiento de los criterios directamente normativos resultantes del Plan Parcial.

Al Plan de Etapas le corresponde por su parte regular en todo el ámbito el desarrollo inmediato y directo del Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” en los actos de naturaleza jurídica que preparan la ejecución material del mismo, todos los cuales, unos y otros, en sentido estricto integran por sí mismos el concepto y los efectos propios de los actos de ejecución.

Una vez conocidos los actos previos procedemos a señalar los hitos relevantes del Proceso de Ejecución conducentes a la realización de las Obras de Urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones y en especial de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas Redes Públicas, en cada momento de tiempo, así como aquellos de los que se derivan la **equidistribución de beneficios y cargas de la ejecución**, la obtención de **terrenos de Redes para las Administraciones Públicas**, y el **aprovechamiento** correspondiente al municipio para su **participación en las plusvalías urbanísticas**.

La programación de la ejecución jurídica y material del Plan Parcial del Sector 2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” se acomodará, en cuanto fuera posible, a los siguientes criterios orientativos:

- a. Una vez formalizada la Iniciativa para el desarrollo del Sector S2 mediante el sistema de ejecución por compensación y publicados el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid BOCM, en el plazo de cinco meses habrá de otorgarse la Escritura de constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
- b. Una vez inscrita la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras se procederá a redactar el Proyecto de Reparcelación.
- c. Igualmente, desde la inscripción a que se refiere la letra anterior si bien referida en este caso a las Juntas de Compensación de los dos Sectores S1 y S2 del Área de Reparto AR. 2 “Cerro del Baile”, se procederá a la **constitución de la “Comisión de Ejecución de las Obras Estructurantes Conjuntas del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile Sectores S1 y S2”** prevista en el presente Plan Parcial e identificada en el apartado 8.5 de la Memoria Justificativa y Descriptiva y en las Bases de Actuación correspondientes.
- d. La cesión de los terrenos a favor del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes se producirá con la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

- e. El Proyecto de Ejecución de Urbanización se redactará dando cumplimiento a la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” y con carácter general conforme a lo establecido en el art. 80 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Deberá redactarse un único Proyecto de Ejecución de urbanización conjunto para todo el Sector S2 que podrá incluir adendas independientes para el desarrollo de distintas etapas y, en su caso fases en las que se divida cada etapa de conformidad con lo dispuesto en el art. 99.3 de la citada Ley autonómica. A partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Ejecución de Urbanización se estará a las previsiones contenidas en el mismo en orden a la ejecución de las obras de urbanización.
- f. La edificación se emprenderá cuando la urbanización esté ejecutada salvo en el caso de ejecución simultánea con la urbanización.
- g. La construcción de las edificaciones quedará sujeta a los plazos establecidos en las correspondientes licencias.
- h. Trascurrido el plazo de dos años desde la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación EUC o con antelación si concurrieran las circunstancias referidas en el epígrafe “obras de conservación” del presente documento “Organización y Gestión de la Ejecución”, se procederá a la disolución de la Entidad de Conservación de la Urbanización del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

OBRAS ESTRUCTURANTES A EJECUTAR CONJUNTA Y COORDINADAMENTE POR LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN DE LOS DOS SECTORES S1 Y S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE”

Dado que para llevar a efecto la ejecución del ámbito del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” es preciso realizar una serie de infraestructuras y dotaciones que trascienden el ámbito parcial del Sector S2, así como otras que, si no se llevaran a cabo no permitirían la adecuada conexión con las Infraestructuras Generales correspondientes del colindante Sector S1, incluido en el mismo Área de Reparto, AR.2 “Cerro del Baile”, con el fin de coordinar y contratar las “obras estructurantes a ejecutar conjunta y coordinadamente por las Juntas de Compensación de los dos Sectores S1 y S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile””, para la ejecución material de dichas obras así como para verificar el seguimiento y adecuada ejecución de las mismas bajo la supervisión del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y sin perjuicio de las competencias de las respectivas Juntas de Compensación con arreglo a lo dispuesto en sus Bases de Actuación, se creará como órgano de gestión la Comisión de Ejecución de las Obras Estructurantes Conjuntas del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile Sectores S1 y S2”.

Las referidas infraestructuras y dotaciones estructurantes y/o principales conjuntas son las siguientes:

- * Vías estructurantes y principales, así como las glorietas o rotondas en ellas contenidas que, garanticen la conexión de cada Sector con las Redes Generales correspondientes identificadas Vial-1, Vial-1´ Vial-3, Vial-5, Vial-8, Vial-9, Vial AVENIDA DE LOS QUIÑONES y Vial-12, en el plano de información i-17 “red viaria estructurante y principal-ampliación o reforzamiento de la red viaria exterior al AR.2” (ANEXO M11 “viario estructurante y principal-ampliación o reforzamiento de la red viaria exterior al AR.2”): movimiento de tierras, pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, telefonía y gas.

- * El reforzamiento de la red viaria exterior al AR.2 se formaliza con la ejecución de la vía de entronque del Vial-3 y Vial-7 con la Avenida de la Dehesa dando continuidad a la Avenida de Portugal, para la conexión con la trama urbana existente, y la opción de aforar/evaluar dirección A-1 Madrid a través del Vial-9 y su conexión con la Avenida de los Quiñones, calle Rosal Chacel y entronque glorieta Pío Baroja.
- * Ejecución de la continuidad del Vial-1 con Hayedo de Montejo, como vial estructurante de conexión con Tempranales.
- * Conexión del trazado del Vial-8 que discurre en paralelo al Arroyo de la Dehesa/Quiñones de manera transversal con la glorieta de Avenida de los Quiñones, será expresamente determinada en el Proyecto de Ejecución de Urbanización que concretará el enlace, al objeto de no incidir en la continuidad de la zona de afección del referido Arroyo de la Dehesa.
- * Diseño y ejecución del acondicionamiento de las Vías Pecuarias. Superficie total de 73.409m² de Vías Pecuarias del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”
- * Modificación y traslado del trazado o tendido aéreo de la Red Eléctrica de AT (220 kV), formalizada por Red Eléctrica de España REE. (ANEXO M9)
- * Subestación eléctrica exigida por la compañía Suministradora, y cambio a subterránea o traslado o supresión de la línea MT 66 kV del Área Noroeste. (ANEXO M9)
- * Aducción general de agua. Dos injertos a la red existente del Canal de Isabel II
- * Red de distribución de agua regenerada tubería PAD 10 atm ø140mm a conectar con red existente del Canal de Isabel II.
- * Estructura de paso del VIAL-1 sobre el Arroyo de la Dehesa.
- * Cinco salidas canalizadas de colectores generales de pluviales en los que se conecten los ramales de cada Sector hasta el Arroyo de la Dehesa.
- * Colector general de saneamiento de recogida de fecales paralelo y junto al Arroyo de la Dehesa incluida conexión y garantizando que se conecten los ramales de cada Sector.
- * Enganche de fecales del VIAL-1 a la red existente en Avenida de los Quiñones con Salvador de Madariaga.
- * Obras en la red de saneamiento de fecales para garantizar la futura conexión a la red de la vertiente del Arroyo Viñuelas.
- * Colectores de aguas pluviales necesarios para desaguar las parcelas de la vertiente del Arroyo Viñuelas.
- * Obras determinadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- * Conexión de red de alimentadores desde subestación eléctrica hasta red existente.
- * Tres conexiones a la red de telefonía.
- * Dos injertos a la red existente de gas.
- * Valoración de las explotaciones existentes en el ámbito del Área de Reparto AR.2.

Si en el curso de la ejecución del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” se apreciara por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes la aparición de circunstancias sobrevenidas vinculadas a su desarrollo que justificaran la ampliación o reforzamiento de la red viaria exterior al Sector, se redactaría por sus servicios técnicos el instrumento técnico legalmente procedente para su tramitación y ejecución posterior con sujeción, en su caso, a lo dispuesto en los arts. 18.1.c de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 y 18.2.d y 21 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de julio de 2001

El presente documento, en su apartado “ejecución de las obras de urbanización” epígrafe g) indica la “Contribución a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y servicios exteriores del Sector S2 que sean precisas y determinadas en el Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” y aquellas consideradas para compensar el impacto que suponga la puesta en uso del ámbito”.

La Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, art. 108 1.b) determina: *“la obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas”*. En el caso que, la documentación del respectivo Proyecto de Ejecución de Urbanización incluya un plan de etapas/fases fijando plazos sucesivos para la ejecución de la urbanización, el importe de la garantía de correcta ejecución a constituir a favor del Municipio se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa/fase y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del Municipio sólo será exigible con carácter previo al comienzo de las obras de la etapa/fase respectiva. Podrá acogerse a este sistema el Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” una vez obtenida la Aprobación Definitiva y posteriormente se opte, por una ejecución de las obras de urbanización por etapas/fases y conste acuerdo municipal favorable en este sentido.

Junio de 2020



Gerardo Mingo Pinacho