

C. GESTIÓN Y PLAN DE ETAPAS

Índice

1. INTRODUCCIÓN	1
2. ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN.....	1
3. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.	2
3.1. Sistema de actuación y unidades de ejecución.....	3
3.2. Reparcelaciones.....	3
3.3. Proyectos de urbanización	3
3.4. Proyectos de edificación.....	6
4. PLAN DE ETAPAS.....	7
5. URBANIZACIÓN.....	9
6. EDIFICACIÓN.....	10
7. COMPROMISOS CON LA ADMINISTRACIÓN	10

PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO SU-RA-1.
"CANTO REDONDO-PANTANO DE SAN JUAN". SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS

C.- GESTIÓN Y PLAN DE ETAPAS:

1. INTRODUCCIÓN

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan Parcial se realiza mediante la delimitación de una única Unidad de Ejecución, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación elegido.

La ejecución material de las determinaciones de este Plan Parcial se realizará mediante los respectivos proyectos técnicos de urbanización y edificación.

2. ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN

Los actos previos a la ejecución del planeamiento están constituidos por todos los proyectos, los estudios, las gestiones y los actos administrativos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales, administrativos, o de otra índole para proceder a la reparcelación y gestión de los terrenos incluidos en el ámbito.

Comprende la indemnización de las obras, plantaciones, edificaciones y otros derechos que queden afectados por los trazados de las redes de infraestructuras, por las áreas reservadas para usos lucrativos y resulten incompatibles con esta previsión y por las reservas para la red de equipamiento y de espacios libres señalados por este Plan Parcial, así como la demolición de los edificios existentes.

Los actos administrativos necesarios para el desarrollo de la tramitación del planeamiento son los siguientes:

- Aprobación inicial y definitiva del Plan Parcial
- Constitución de la Junta de Compensación. En el caso que nos ocupa al ser propietario único no sería necesaria su constitución
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

- Aprobación del Proyecto de Reparcelación

3. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan Parcial, destinándolo a los usos previstos conforme la ordenación pormenorizada y conforme la modalidad de gestión urbanística e instrumentos de ejecución material definidos. Le corresponden los siguientes:

- 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 corresponda a la modalidad de gestión urbanística.
- c) La cesión en terrenos o equivalente, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.
- d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.
- e) La edificación de los solares o edificios de los usos permitidos o previstos en el plan parcial.
- f) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el plan parcial.
- g) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Para el desarrollo del presente Plan Parcial será precisa la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Edificación.

Para el desarrollo del Plan Parcial no se establece la obligación de redactar ningún Plan Especial, si bien éstos pueden realizarse para las funciones establecidas en la LSCM 9/2001, con las posibilidades de modificación de la ordenación pormenorizada en él contenidos.

El Plan Parcial se redacta con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y alcanzada por las parcelas la consideración de solares, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

3.1. Sistema de actuación y unidades de ejecución

El sistema de actuación definido es el de **Compensación**, al ser un propietario único no será necesario la formación de la correspondiente Junta de Compensación. Así mismo, el ámbito del presente Plan Parcial constituye una única área de reparto, coincidente, a efectos de su gestión urbanística, con la **única Unidad de Ejecución**.

3.2. Reparcelaciones

El proyecto o los proyectos de parcelación cumplirán las determinaciones previstas en estas Normas y en las Normas Subsidiarias de San Martín de Valdeiglesias, así como lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, Título IV, Capítulo I, de manera que las parcelas resultantes puedan ser consideradas parcelas edificables.

El Proyecto o los Proyectos de Reparcelación, cuyo objeto es la equidistribución de beneficios y cargas, redefiniendo la parcelación y posibilitando el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y edificación, para destinar el suelo a los fines específicos derivados de la ordenación, desarrollarán la delimitación de las manzanas del presente Plan Parcial, manteniendo en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo.

El Proyecto de Reparcelación deberá precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento, ajustándose al resto de condiciones.

Este documento contendrá también:

- a) 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 e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- b) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.

Las Ordenanzas específicas de cada zona señalan las dimensiones mínimas que deben cumplir las parcelas tanto en superficie como en geometría para poder llevar a cabo cualquier Proyecto de Parcelación.

3.3. Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización son el instrumento técnico que tiene por objeto detallar y programar las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en el Plan Parcial. Las obras de urbanización contienen 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, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.

c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fuera 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, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas, así como las correspondientes a la utilización de aguas recicladas para el riego.

f) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.

g) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del plan parcial y del proyecto de urbanización.

h) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

i) Cualesquiera otros expresamente asumidos. Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos, memoria y normas urbanísticas del presente Plan Parcial. En particular, el diseño de la urbanización responderá a los criterios señalados en el Anteproyecto de urbanización, salvo que justificadamente se mejore alguno de los aspectos que define. Cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Los Proyectos de Urbanización podrán proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren, si resultan de manera justificada como consecuencia del mayor nivel de detalle del propio proyecto, o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos interiores y redes infraestructurales de cualquier tipo, con los generales a los que se hayan de conectar para garantizar el

servicio, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverán adecuadamente el enlace con la red viaria existente.

En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente, con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción. En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.

El Proyecto de Urbanización podrá subdividir la ejecución en varias fases.

El Proyecto de Urbanización contendrá como anexo el Estudio y Modelo de Vigilancia Ambiental que incluya las previsiones contenidas exigidas por la legislación ambiental de aplicación, con un Programa de Vigilancia Ambiental que garantice el cumplimiento de las especificaciones y medidas correctoras establecidas para la minimización de los impactos producidas por la propuesta urbanística.

En el Proyecto de Urbanización se establecerán, como mínimo, las siguientes medidas de sostenibilidad medioambiental:

- Minimización de los movimientos de tierras y reutilización de la tierra vegetal retirada en obras de urbanización.

- Diseño de red de riego abastecida mediante aguas regeneradas.

- Favorecer la infiltración de las escorrentías mediante protección de las zonas de infiltración naturales y maximizando el empleo de pavimentos permeables en espacios libres públicos y privados.

- Garantizar el confort térmico de los espacios libres reduciendo el efecto de isla de calor urbana.

- Criterios para la red de alumbrado y elección de luminarias que minimicen la contaminación lumínica y maximicen la eficiencia energética.

- Análisis de viabilidad de sistemas centralizados de calefacción y de generación eléctrica en elementos de urbanización tales como mobiliario, cubiertas, pérgolas.

- Criterios de calidad acústica:

- Limitación de velocidad de vehículos y empleo de pavimentos drenantes.

- Diseño de zonas verdes para amortiguar ruido hacia zonas estanciales.

- Técnicas de construcción sostenible.

- Diseño de zonas verdes con criterios ambientales de protección de los cauces

públicos y empleo de especies de bajo requerimiento hídrico.

Se establece como condición vinculante para el proyecto de urbanización la preservación mediante vallado, durante la ejecución de las obras, de la vegetación y topografía identificadas como relevantes por su interés ambiental y/o paisajístico en los estudios correspondientes.

3.4. Proyectos de edificación

Se entiende por proyecto de edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares, fijadas en las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Una vez aprobado el presente Plan Parcial 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.

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo observando el cumplimiento de las presentes Ordenanzas, a partir de las determinaciones sobre sólido capaz y demás determinaciones contenidas en el Plan Parcial así como en el resto de normativa que sea de aplicación.

Los propietarios de suelo urbano resultante podrán obtener del Ayuntamiento autorización para simultanear las obras de edificación con las de urbanización, siempre que se asegure la realización simultánea de aquellas obras necesarias en cada fase de urbanización para que cada parcela adquiera la condición jurídica de solar, en los términos establecidos en el artículo 19.3 de la LSCM 9/2001.

Las manzanas de uso residencial unifamiliar con zonas comunes propias y conjuntas responderán a un proyecto de edificación conjunto, es decir, el proyecto de edificación de las parcelas Mb20 y Mb21.

Dado el carácter y el enclave donde se encontrarán las edificaciones es de relevancia considerar unos conceptos generales sobre sostenibilidad a tener en cuenta:

- Establecimiento de medidas para reducir el consumo de agua potable para los usos interiores del edificio y el riego de zonas verdes privadas.

- Estudio de soleamiento y optimización de la orientación solar y de las condiciones de ventilación natural.

- Implantación de sistemas de captación de energía solar u otras fuentes de energía renovables.

- Empleo de pavimentos de alta permeabilidad en los espacios libres de parcelas privadas y de vegetación que contribuya a la estrategia bioclimática del edificio.

- Criterios de calidad acústica en el diseño de edificios que cumplan requisitos de aislamiento acústico del CTE y distribuyan los usos más sensibles evitando situaciones más expuestas.

- Previsión de locales para la guarda de bicicletas en edificios residenciales y aparcamiento de bicicletas en equipamientos y usos terciarios conforme a los estándares establecidos por el Plan.

4. PLAN DE ETAPAS.

De conformidad con las determinaciones del Planeamiento General que lo legitima, el Plan de Etapas en base a los contenidos antes señalados, se concreta en:

a) Delimitación de Unidades de Ejecución: El Plan Parcial se ejecutará en una sola Unidad de Ejecución y se desarrollará en una única etapa.

b) Programa de actuación y plazos: El Plan Parcial prevé su desarrollo en una sola etapa con las fases de actuación que a continuación se indican:

- Proyecto de Reparcelación:

Presentación del Proyecto de Reparcelación, para inicio del trámite de aprobación por la Administración Municipal, antes de los seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Según el artículo 6.17.5. de las NNSS, se establece un año para la formalización de las cesiones desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

- Proyecto de Urbanización:

Presentación del Proyecto de Urbanización, para inicio del trámite de aprobación por la Administración Municipal, antes de un año desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, cumpliendo con las condiciones establecidas en el artículo 6.17.5. de las NNSS.

- Inicio de la Urbanización:

Este Plan de Etapas establece el inicio de las obras en los seis meses siguientes a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

- Interrupción de la Urbanización:

La urbanización no podrá interrumpirse más de tres meses, sin que en su caso, se haya solicitado la oportuna prórroga, justificando ante la Autoridad Municipal las causas que la motivarán. Será suficiente para el cómputo del plazo referido, la notificación de los Servicios Técnicos que representan a la Administración competente.

- Finalización de la Urbanización:

La urbanización de la totalidad del sector, conforme al Proyecto aprobado definitivamente, no deberá ser superior a los dos años, prorrogables otros dos, para la ejecución de las obras desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, cumpliendo con las condiciones establecidas en el artículo 6.17.5. de las NNSS.

- Solicitud de la Recepción Definitiva:

Terminadas las obras de urbanización, el promotor podrá solicitar la Recepción Total y Definitiva de las obras de acuerdo con lo establecido en el artículo 135 de la Ley 9/2001.

Los propietarios deberán crear una ‘Entidad de Mantenimiento y Conservación de los Espacios Comunes’ que se responsabilizará de la conservación y mantenimiento de la urbanización bajo las condiciones marcadas por los Estatutos de dicha entidad que se incorporan en documento adjunto al Plan Parcial.

- Solicitud de Licencias de Edificación:

Desde el momento en que las obras de urbanización estén terminadas y recepcionadas se comenzará la construcción de las edificaciones previstas en el Plan Parcial, estableciéndose un plazo a tal efecto de cuatro años. No obstante, se establece un plazo máximo para el inicio de estas obras de 18 meses a contar desde la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Sin embargo, se permitirá simultanear las obras de urbanización con las de edificación, tal y como establece el artículo 20.3 de la Ley 9/2001, y los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión, siempre que se garantice mediante Aval la totalidad de la obra de urbanización pendiente, cuando se cumplan las condiciones técnicas, circulatorias y de seguridad mínimas necesarias y no antes de haber ejecutado el 70% de las obras de urbanización.

- Solicitud de Licencias de Primera Ocupación:

Concluidas las obras y recepcionadas las mismas por el Ayuntamiento y una vez concluidas las obras de edificación de acuerdo con el proyecto de obras, se podrá solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación que tiene por objeto acreditar que las obras han sido ejecutadas conforme al proyecto y que se encuentran perfectamente terminadas y aptas, según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad para su destino específico.

- Devolución de los Avales:

Una vez completadas las obras y recepcionadas las mismas por el Ayuntamiento, los avales entregados al Ayuntamiento serán devueltos al urbanizador cuando finalice el período de garantía.

5. URBANIZACIÓN.

Conforme establece el Plan Parcial y el Anteproyecto de Urbanización que se incorpora, la urbanización comprende los siguientes niveles:

- Infraestructura exterior
- Elementos de enlace con la infraestructura exterior
- Infraestructura interior

Y se refiere a los siguientes aspectos:

- Red de infraestructuras de comunicaciones
- Red de infraestructuras hidráulicas
- Red de infraestructuras energéticas
- Red de zonas verdes y espacios libres
- Red de protección contra incendios
- Red de servicios urbanos

Se considera que la urbanización básica necesaria para cualquier planteamiento de simultaneidad sería la configurada por los siguientes servicios urbanos.

- a) Explanación
- b) Saneamiento
- c) Encintado de aceras y base del firme de calzada
- d) Cruces de calzadas de los servicios
- e) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.

6. EDIFICACIÓN.

Esta fase comprende la edificación, tanto de tipo lucrativo, como la de los Equipamientos, y en su caso Actuaciones Puntuales de Carácter menor para el servicio de zonas verdes.

Condiciones de ejecución simultánea

No se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica definida en el punto anterior, así como cuando se cumplan las condiciones técnicas, circulatorias y de seguridad mínimas necesarias y no antes de haber ejecutado el 70% de las obras de urbanización.

El resto de los servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

7. COMPROMISOS CON LA ADMINISTRACIÓN

El presente Plan Parcial, asume la obligación de las Cesiones exigidas por Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad y por las indicadas en su ficha urbanística incorporada en las Normas Subsidiarias del municipio en la cuantía establecida en la memoria justificativa de este documento y en la ubicación definida en sus planos.

Tal y como se justifica en el documento del Plan Parcial, estos cumplirán los mínimos exigidos por la ficha de desarrollo del ámbito, que establece unas cesiones a redes generales superiores a 104.000m² de suelo, con dimensión y emplazamiento adecuado, con las prescripciones siguientes:

- Zonas verdes y espacios libres: 30.000 m².
- Equipamientos sociales y servicios: 44.000 m².
- Infraestructuras: 30.000m².

Respecto a las Cesiones a redes públicas locales, la superficie total de redes locales del ámbito es de 44.100 m², coincidiendo con la correspondiente a 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos según el artículo 36.6a) de LSCM. Para el cálculo de las cesiones a la red local de Zonas Verdes. Además, y conforme al artículo 36.6b) de LSCM, la superficie de zonas verdes de redes locales debería ser de 22.050 m², aplicando el 50 % del total de las redes locales del ámbito.

Se cederá como Aprovechamiento Lucrativo, el 10% de la edificabilidad, libres de costes de urbanización a favor del Excmo. Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias.

No se fijan las parcelas correspondientes a las cesiones del 10% (habrán de acordarse de mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y los Propietarios-promotores), pudiendo incluso asumir acuerdos de monetización, equivalente, si las partes lo consideran. En cualquier caso, queda expresamente asumida la obligación de los promotores de ceder libre de carga y urbanizado, el suelo preciso para la materialización del 10% de la edificabilidad lucrativa resultante del proceso urbanizador, que recoge el presente Plan Parcial.

El Promotor podrá iniciar las cesiones de suelo desde el mismo instante en el que lo solicite el Ayuntamiento (una vez garantizada la aprobación del Expediente del Planeamiento de Desarrollo que ahora se presenta) especialmente en los suelos previstos para Zonas Verdes, Espacios Libres, Viales e infraestructuras y Equipamientos Públicos, por si existiere una propuesta de desarrollo de determinadas instalaciones de iniciativa municipal, con urgencia superior a los plazos de tramitación del presente Plan Parcial.

Por otra parte, El propietario/promotor del sector se compromete ante el Ayuntamiento, al desarrollo y ejecución de las obras exteriores al ámbito correspondientes a la conexión con el sector de las infraestructuras hidráulicas y energéticas.

Por último, y tal como indica la Comunidad de Madrid en su requerimiento y según el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo, (Acuerdo 191/04) que materializó la Subsanación de deficiencias que produjo el levantamiento del aplazamiento del sector SAU-12 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Martín de Valdeiglesias (BOCM 19/08/2004), se compromete a la **Cesión de los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido**, según se recoge en el Informe Ambiental de fecha 12 de julio de 2004, donde indica que el suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección *“debería completarse con la cesión de estos terrenos al ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias y a tenor de lo dispuesto en la Ley 16/1985, forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid, ..., catalogarlos como de Utilidad Pública, pasando su gestión a la Comunidad de Madrid.”* Además, se compromete a elaborar el Plan de Gestión Forestal necesario de esos suelos cedidos.

Madrid, abril de 2023

Fdo: D. Julio Touza Rodríguez

Fdo. D. Michael Hornung