

CAPITULO VI: PLAN DE ETAPAS.

1. ETAPAS DE EJECUCION DE LAS OBRAS.

Se establece el siguiente calendario para la ejecución de las obras de urbanización, referidos los plazos a la fecha de la aprobación definitiva de los Proyectos de Obras.

1ª Etapa: 12 meses.

-Demolición de las instalaciones comprendidas en áreas destinadas a viario y espacios libres.

-Ejecución total de la red de saneamiento y depuración comunal.

-Ejecución total de las mejoras sobre la red de abastecimiento de agua.

-Ejecución del 50% del presupuesto de la red viaria.

-Ejecución del 50% del presupuesto de la red de energía eléctrica y alumbrado público.

2ª Etapa: 24 meses.

-Ejecución total de la red viaria.

-Ejecución total de la red de energía eléctrica y alumbrado público.

-Ejecución total de las obras de acondicionamiento de los espacios libres ajardinados y la forestación de los espacios libres arbolados.

BD



CAPITULO VII: CONDICIONES DE GESTION Y EJECUCION. GARANTIAS.

6.1. Sistema de Gestión.

-El plan se ejecutará por los sistemas de Compensación y expropiación definiéndose a tal efecto dos polígonos diferenciados, uno de ellos sobre el que se localiza la casi totalidad de las parcelas edificables se desarrollará por compensación, como polígono Único discontinuo; el otro polígono correspondiente a la casi totalidad de las áreas inedificadas, se ejecutará por expropiación.

-Respecto del polígono de compensación delimitado en el presente Plan de Núcleo de Población en Suelo No Urbanizable podrá simplificarse la gestión de acuerdo con lo establecido en los puntos posteriores.

-En el plazo de dos meses, contados desde la aprobación definitiva del Plan, se presentarán los Estatutos y las Bases de Compensación.

La Entidad de Gestión podrá solicitar a la Administración que aplique la expropiación a aquellos parcelistas que no se adhieran a la Entidad, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión. Los gastos originados por la expropiación serán de cuenta de la Entidad, la cual se hará cargo de los suelos expropiados para destinarlos al fin que el Plan les asigne.

-El Proyecto de Compensación deberá ser presentado en el plazo de dos meses, a partir de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases. Aprobado el Proyecto, deberán formalizarse las cesiones en el **3D** plazo máximo de un mes.

Por formalización de cesiones se entiende la



inscripción en el Registro de la Propiedad de la titularidad dominical de los terrenos libres de cargas, gravámenes, arrendatario y ocupantes, a favor del Ayuntamiento. Dicha inscripción será de cuenta y cargo de la Entidad de Gestión, cualquiera que sea la persona física o jurídica que la lleve a efecto por tener interés legítimo en la misma, respondiendo las garantías prestadas por aquellos de los gastos en que se incurra para llevar a efecto la inscripción en el caso de que la Entidad de Gestión no la llevara a cabo en plazo establecido anteriormente.

No obstante lo anterior, podrán establecerse al efecto acuerdos entre los cedentes, siempre que no supongan gastos para la Administración.

-En caso de que las cesiones a la Administración fueran efectuadas previamente a cumplirse el plazo de presentación del Proyecto de Compensación y que la parcelación, una vez asignadas nuevas parcelas a los afectados por la Ordenación, se encontrara realizada, la gestión queda reducida considerablemente, limitándose a la obligación de legalizar y finalizar las obras de urbanización, apareciendo la reparcelación como innecesaria.

Entonces, el Proyecto de Compensación no resultará necesario, pudiendo eximirse a la Entidad de su presentación. De ser así, los Estatutos deberán incluir las cuotas de participación de los parcelistas en los gastos de urbanización.

-En este último supuesto, podrá acudir a sistemas abreviados de gestión, presentándose bien una Escritura de Renuncia a la Reparcelación o bien de Reparcelación Voluntaria, que deberán ser suscritas por la totalidad de propietarios de suelo del ámbito. Esta Escritura se tramitará según lo establecido en el Art.115 del Reglamento de Gestión.

En ningún caso ello supondrá un cambio al sistema de cooperación, manteniéndose sobre los particulares la obligación de urbanizar.

-Previamente a la formalización de las cesiones



obligatorias y gratuitas a favor de la Administración de los terrenos citados, la Entidad Urbanística de Gestión deberá haber ultimado las actuaciones de restauración del medio físico en los terrenos a un tiempo objeto de las citadas cesiones y afectados por obligaciones de restauración derivadas del presente Plan de Ordenación.

Constituirá presupuesto de las actuaciones de restauración a que se refiere el párrafo anterior, la retribución a los parcelistas afectados por las mismas de los derechos cuya titularidad ostenten en la zona de cesión, de conformidad con lo prevean los Estatutos de la Entidad Urbanística y el Proyecto de Gestión.

6.2. Ejecución de las obras.

En el plazo de tres meses, contados desde la aprobación definitiva del Plan de Ordenación, deberá ser presentado a trámite, ante la C.P.T., el Proyecto de Obras que desarrolle las precisiones del Plan.

Simultáneamente, se constituirá ante el C.P.T. una garantía equivalente al 9% del importe total del coste de ejecución de las obras contenidas en dicho Proyecto.

Esta garantía sólo se considerará prestada mediante la presentación del documento acreditativo de su constitución en cualquiera de las formas previstas en los incisos A), B) y C) del número 2 del artículo 6 de la Ley de 10 de Febrero sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

6.3. Licencias de parcelación y segregación.

-Sin perjuicio de la competencia que el artículo 14, punto 2 de la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística otorga a la Comisión de Urbanismo, respecto a autorizaciones previas de las parcelaciones en el suelo No Urbanizable, el Ayuntamiento no concederá licencia de parcelación ni autorización de segregación en el ámbito del Plan hasta tanto no se hayan formalizado las cesiones, se

BD



hayan ultimado las obras contenidas en la Etapa 1ª. y haya prestado a las mismas la C.F.T. su expresa conformidad previa inspección de sus servicios técnicos que deberá ser solicitada por la Entidad de Gestión.

Asimismo, la parcelación surgida del Proyecto de Gestión, a excepción de los suelos de cesión, no será inscribible en el Registro de la Propiedad hasta que se hayan cumplido las anteriores condiciones.

No obstante lo anterior, y con la tramitación que corresponda, se podrá conceder licencia de segregación de los suelos de cesión obligatoria en cualquier momento en que fuera solicitada a partir de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación.

6.4. Licencias de edificación y expedientes de legalización.

-Sin perjuicio de las competencias que el art.15 punto 1 de la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística otorga a la Comisión de Urbanismo, respecto a autorizaciones previas de obra en suelo No Urbanizable, el Ayuntamiento no concederá licencias de obras mayor o menor, ni tramitará expediente de legalización relativa a cualquier especie de obra o construcción sita en el Núcleo de Población hasta tanto los parcelistas no hayan accedido a la titularidad individualizada del suelo, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el punto anterior, y hayan ultimado las obras de implantación de infraestructura y servicios contenidos en la Etapa del Plan de Ordenación a las que deberá ser prestada expresa conformidad por la C.T.P., previa inspección de sus servicios técnicos que será solicitada por la Entidad de Gestión.

En cualquier caso y previamente a la concesión de la licencia de que se trate, el solicitante deberá afianzar ante el Ayuntamiento las cantidades con que deba contribuir a los gastos de obras de implantación de infraestructuras y servicios contenidas en el Plan de Ordenación que resten por realizarse, en las condiciones que para la ejecución

BD



simultánea de edificación y urbanización quedan establecidos en el art.40 del Reglamento de Gestión.

Con independencia de lo expuesto, la Entidad de Gestión, una vez formalizadas las cesiones, podrá solicitar las licencias que sean necesarias para reedificar las construcciones que se hayan demolido por estar situadas en los suelos a restaurar o de cesión. Estas solicitudes cumplirán también lo preceptuado en el art.40 del Reglamento de Gestión.

-En el caso de que proceda la legalización, serán legalizables los usos y edificaciones existentes que cumplan todas las condiciones que en este Plan se establecen, pudiendo existir un margen de un 10% en la superficie construída, altura y retranqueos.

No podrán ser legalizables en ningún caso los usos o edificaciones incluidos en alguna de las siguientes condiciones:

-Estar ubicados en áreas destinadas a espacios libres, huertos familiares, viario, dotaciones o servicios urbanísticos del núcleo de población.

-Albergar usos incompatibles o no permitidos.

6.5. Deber de conservación.

El deber de conservación de las obras de urbanización corresponde a los particulares. A esos efectos, una vez ejecutado el Plan y previamente a la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento, la Entidad Urbanística de Gestión deberá transformarse en Entidad de Conservación, en la forma prevista en el art.25 punto 3 del Reglamento de Gestión.

6.6. Incumplimiento de obligación. Suspensión del Plan.

Si por los particulares no se iniciase la gestión del Plan en los plazos establecidos, la Administración podrá proceder a la suspensión de los



EL PRESENTE DOCUMENTO
FUE OBJETO DE ACUERDO
ADOPTADO POR LA COMISION
DE URBANISMO, EN SESION DE
A LAS 10.00 HORAS, EL DIA: 21 NOV. 1988
MADRID, 24 NOV. 1988



EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

M. J. J.

efectos del Plan, sin perjuicio de incoarse las medidas que correspondan en lo referente a la Disciplina Urbanística.

En forma alternativa, la Administración podrá en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del Plan, adoptar cualquiera de las otras medidas contempladas en la Sección Cuarta de la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

A los efectos de la Expropiación-Sanción, se tendrá en cuenta el coste de las obras en estado de servir a su fin, ejecutadas en el ámbito en cumplimiento del Plan de Ordenación, pero en ningún caso integrará el justiprecio el valor de las obras ejecutadas sin amparo de licencia u orden de ejecución, aun cuando fueran coincidentes con las previsiones del Plan.

6.7. Vigencia del Plan de Ordenación.

Aprobado definitivamente el Plan de Ordenación, su contenido quedará incorporado al Planeamiento General del Municipio, tal como prevé el art.15 de la Ley 9/85, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid.

Por tanto, cualquier modificación del Plan que apareciese como necesario acometer una vez finalizada la vigencia de dicha Ley 9/85, se tramitará de acuerdo con lo establecido para las modificaciones puntuales del Planeamiento Municipal.

En caso de declararse la suspensión de los efectos del Plan, en la forma prevista en el número anterior, los suelos incluidos en el ámbito del mismo mantendrán su clasificación de No Urbanizable, siéndoles de aplicación la Normativa General que para este tipo de suelo establezca el Planeamiento Municipal, en correspondencia con la legislación urbanística general.

BD



**Aprobada por la Comisión de Urbanismo
de Madrid, en sesión celebrada el día
20 DIC. 1988
Madrid, 05 ENE. 1989
-51- EL SECRETARIO GENERAL**

M. J. J.