

ORGANIZACION Y GESTION DE LA EJECUCION

**PROPUESTA FINAL PLAN PARCIAL
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR S1, ÁREA DE REPARTO AR.2
“CERRO DEL BAILE”
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
SEPTIEMBRE 2017**

SUMARIO DE CONTENIDOS

| | |
|---|-----------|
| <i>REGIMEN LEGAL APLICABLE</i> | <i>3</i> |
| <i>DESARROLLO DEL SISTEMA DE COMPENSACION</i> | <i>3</i> |
| <i>EJECUCION DEL PLAN PARCIAL</i> | <i>3</i> |
| <i>MODALIDAD DE GESTION</i> | <i>4</i> |
| <i>EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION</i> | <i>6</i> |
| <i>PROYECTO DE REPARCELACION URBANISTICA</i> | <i>7</i> |
| <i>PROYECTO DE EDIFICACION</i> | <i>8</i> |
| <i>REGIMEN DE CONCESION DE LICENCIAS</i> | <i>8</i> |
| <i>CONSERVACION DE LA URBANIZACION</i> | <i>9</i> |
| <i>PLAN DE ETAPAS</i> | <i>9</i> |
| <i>OBRAS A EJECUTAR CONJUNTA Y COORDINADAMENTE POR LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN SECTORES S1 Y S2 DEL AR.2 "CERRO DEL BAILE"</i> | <i>11</i> |

ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION. PLAN PARCIAL DEL S.U.P. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR S1 DEL AREA DE REPARTO AR.2 “CERRO DEL BAILE”

REGIMEN LEGAL APLICABLE

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

“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 artículo 49.d) de la Ley 9/2001 LSCM, 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 SUP Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

DESARROLLO DEL SISTEMA DE COMPENSACION

De conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, la actividad de ejecución del Sector S1 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.

EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende básicamente la materialización sobre el terreno de la urbanización prevista del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, las cesiones legales que correspondan y la edificación de las parcelas, manzanas o Unidades Básicas, 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 pormenorizada del Sector S1 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, LSCM, (modificado por la Ley 14/2001, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas 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 corresponda a la modalidad de gestión urbanística.

- 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.
- d. La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito del Sector S1 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 Ordenanzas 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 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 GESTION

A tenor de lo prescrito en el artículo 79 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo LSCM de la Comunidad de Madrid, la ejecución del Plan Parcial del Sector S1 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 LSCM. El artículo 98.2 d) de la Ley 9/2001 LSCM, dispone que, en aquellos ámbitos de actuación en suelo urbanizable, coincidentes con un único sector o ámbito 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 S1 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 urbanístico debe contener lo siguiente:

- El desalojo de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector S1 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 y en los términos que defina el Proyecto de Ejecución de Urbanización del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

- Redactar los instrumentos o documentos urbanísticos precisos para el desarrollo y la urbanización del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” y la realización de ésta, así como los precisos para la asignación y entrega a los propietarios como precio, de las parcelas que le correspondan, en compensación por su aportación a la urbanización del sector.
- La cesión gratuita y puesta a disposición del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes 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 viales, zonas verdes, espacios libres públicos y equipamientos públicos.

El art. 96. Ley 9/2001 LSCM “*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 S1 del AR.2 “Cerro del Baile”, es el 10% del aprovechamiento total del Sector S1. 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 LSCM se formalizará en las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito del Sector S1, por su superficie, siendo el porcentaje proporcional por uso y tipología según las determinaciones establecidas en la Propuesta Final del Plan Parcial del Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile”.

Prevía aceptación de la Administración municipal y para favorecer las Promociones Públicas de Viviendas Protegidas, el Proyecto de Reparcelación del Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile” podrá plantear la alteración de la cesión de la tipología de terrenos edificables de vivienda libre VL y Terciario por terrenos edificables de vivienda protegida VPPB<110m2c, manteniendo en todo caso el número de viviendas que la cesión del 10% le asigna.

Por otra parte la Administración municipal podrá sustituir la cesión de terrenos edificables por su equivalente económico. El cálculo de la valoración económica, por la diferencia en el aprovechamiento entre vivienda libre VL, terciario T y la vivienda protegida VPPB<110m2c, es decir, su monetización será, en su caso, incorporado en el Proyecto de Reparcelación.

La efectividad de una posible compensación económica se producirá en el momento de la Escritura Pública a favor del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, de las parcelas resultantes públicas de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación correspondiente al Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile” y en todo caso, con la Recepción Definitiva por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de las Obras de Urbanización del Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile”.

El suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal.

El uso de Terciario se mantiene en el ámbito del Sector S1. No obstante, un Estudio de Detalle podrá incluir los posibles cambios de usos pormenorizados sustituyendo parcial o totalmente la cuantía del uso terciario a otro uso admitido por la correspondiente Ordenanza, manteniendo en todo caso el máximo total del aprovechamiento permitido en la Unidad Básica.

EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización correspondientes a la actuación urbanizadora en el Sector S1 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 artículo 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, en las que 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, 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. 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. Las obras de infraestructura y servicios exteriores al ámbito del Sector S1 que sean precisas y determinadas en el Plan Parcial Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” .
- h. El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.
- 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”

- *bases y subbases de viario rodado, bordillos y aceras (sin materiales de acabado).
- *ejecución completa de parques, incluso riego y alumbrado público: equipos de captación, riego automatizado; centros de mando, farolas, etc. excepto plantaciones...
- *redes de servicio interior: abastecimiento, saneamiento y gas; entubado de telecomunicaciones y alumbrado público.
- *equipos de transformación.
- *enlaces exteriores de las redes de servicio: abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica; entubado de gas y telecomunicaciones.

“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.
- *plantaciones de parques y en viario.
- *mobiliario urbano y de parques.
- *señalización.

PROYECTO DE REPARCELACION URBANISTICA.

La Reparcelación Urbanística, entendida legalmente como procedimiento 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 prescritas en los artículos 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.

Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente mediante la determinación de un valor económico que debe abonarse a la Administración, tal cuantía habrá de considerarse como una carga a ser distribuida internamente a través de la Reparcelación entre todas las fincas de la Unidad de Ejecución, artículo 86.2.b) LSCM.

El artículo 86.3 Ley 9/2001 LSCM, indica la procedencia de la Reparcelación, con la consiguiente delimitación de la unidad de ejecución correspondiente, para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) La regularización de las fincas existentes.
- b) 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.

- c) La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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 artículo 87.1. Ley 9/2001 LSCM, entre los cuales se encuentran:

- g) 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.
- h) 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 EDIFICACION

Se entiende por Proyecto de Edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares, fijadas en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas 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 Proyecto de Urbanización del Sector S1 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, 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 artículo 19.3 de la Ley 9/2001, de 17 julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

REGIMEN DE CONCESION 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.

CONSERVACION DE LA URBANIZACION

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes indica que el desarrollo de la figura de planeamiento determinada para el Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” deberá crear su propia Entidad Urbanística de Conservación EUC.

Una vez iniciadas las Obras de Urbanización del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, se procederá a la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación EUC con vigencia hasta el momento que se formalice expresamente la Recepción Definitiva de las referidas Obras de Urbanización por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, dado que, es a partir de este momento, cuando el Sector S1 quedara integrado en la malla urbana por razón de la utilización no diferenciada de su urbanización por el conjunto de la población.

PLAN DE ETAPAS

La regulación del Suelo en la Comunidad de Madrid por la Ley 9/2001 LSCM, 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 no aparezca explícitamente recogida en la Ley 9/2001 LSCM, con el nombre tradicional de Plan de Etapas, la 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 S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” tiene, permite desde la propia Ley 9/2001 LSCM 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 S1 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 S1 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 SUP Sector 1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” se acomodará, en cuanto fuera posible, a los siguientes criterios orientadores:

- a. Una vez formalizada la Iniciativa para el desarrollo del Sector S1 mediante el sistema de ejecución por compensación y publicados los respectivos acuerdos de aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Bases y Estatutos de actuación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, 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 en el plazo de un año.
- c. Igualmente, en el plazo de un año 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 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” prevista en el presente Plan Parcial 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. A partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Ejecución de Urbanización y siempre que se disponga de la posesión de la totalidad de los terrenos del Sector S1 por haberse accedido a la expropiación de los terrenos cuyos propietarios, en su caso, no se hubieran adherido a la Junta de Compensación, 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, estableciéndose a tal efecto, en el primer caso, un plazo de diez años para solicitar la totalidad de las licencias de edificación desde la recepción expresa por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de las obras de urbanización.
- g. La construcción de las edificaciones quedará sujeta a los plazos establecidos en las correspondientes licencias.
- h. Una vez recibida la urbanización de modo expreso por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, se procederá a la disolución de la Entidad de Conservación de la Urbanización del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, ya que a partir de ese momento, el Sector S1 quedara integrado en la malla urbana por razón de la utilización no diferenciada de su urbanización por el conjunto de la población.

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

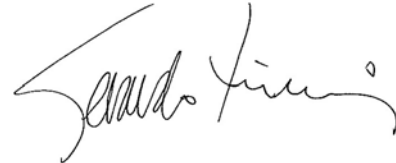
Dado que para llevar a efecto la ejecución del ámbito del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” es preciso realizar una serie de infraestructuras y dotaciones que trascienden el ámbito parcial del Sector S1, así como otras que, si no se llevaran a cabo no permitirían la adecuada conexión con las Infraestructuras Generales correspondientes del colindante Sector S2, incluido en el mismo Área de Reparto, AR.2 “Cerro del Baile”. Con el fin de coordinar y contratar dichas obras así como de 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 una Comisión Gestora 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 conjuntas son las siguientes:

- * Vías principales estructurantes, así como las glorietas o rotondas en ellas contenidas que, garanticen la conexión de cada Sector con las Redes Generales correspondientes identificadas en el plano ESQUEMA DE VIARIO ESTRUCTURANTE (ANEXO 10): VIAL-1, VIAL-1´ VIAL-3, VIAL-5, VIAL-8, VIAL-9, VIAL AVENIDA DE LOS QUIÑONES y VIAL-12: movimiento de tierras, pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, telefonía y gas.
- * Ejecución de la vía de entronque del Vial-3 y Vial-7 con la Avenida de la Dehesa.
- * 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 y que conecta de manera transversal con la glorieta de Avenida de los Quiñones, será expresamente determinada en el Proyecto de Ejecución de Urbanización quien concretará que el enlace se realice con puente y no terraplenando el terreno, 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.
- * Modificación y traslado del trazado o tendido aéreo de la Red Eléctrica de AT 220 KV, formalizada por Red Eléctrica Española REE. (ANEXO 8)
- * 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 8)
- * Abducción general de agua. Dos injertos a la 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 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 Madrileña de Gas.
- * Valoración de las explotaciones existentes en el ámbito del Área de Reparto AR.2.

Septiembre 2017



Gerardo Mingo Pinacho