

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

61**COLLADO VILLALBA****URBANISMO**

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 21 de julio de 2011, acordó la resolución de alegaciones y aprobación definitiva del Plan Parcial UE G.10-1 “El Cañuelo”, aprobación definitiva del proyecto de urbanización UE G.10-1 y de iniciativa Junta de Compensación y sus bases de actuación.

El documento íntegro aprobado definitivamente se encuentra a disposición de los interesados en la página web del Ayuntamiento, www.ayto-colladovillalba.org, tablón. Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, y legislación urbanística concordante, mediante el presente se hace público el articulado de las Normas Urbanísticas de dicho Plan Parcial, y cuyo texto figura como anexo al presente anuncio, haciéndose constar, asimismo, el previo depósito de un ejemplar de este Plan en el Registro de la Consejería competente.

Contra el acto de que se trata, y que agota la vía administrativa según los artículos 109.c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 52.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el órgano jurisdiccional en la forma y plazos señalados en la Ley Reguladora de dicha Jurisdicción o en los casos en que proceda, recurso extraordinario de revisión.

**DOCUMENTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
“EL CAÑUELO” - UE - G 10.1 - COLLADO VILLALBA**

Memoria

Abril 2009-Junio 2011

GRUPO BRAUD, S. L., Pº de la Castellana 74, 28046 Madrid

Capítulo I

*Memoria***1. Justificación y objeto del P.P.R.I.***1.1. Justificación de la conveniencia y oportunidad del PPRI*

Este Plan Parcial de Reforma Interior (P.P.R.I.) viene impuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba, que lo incluye, aunque con la denominación de Plan Especial, como “condiciones específicas de ejecución” en la ficha de la unidad de ejecución UE G 10.1, denominada “El Cañuelo”. La funciones del Plan Especial previsto por la ley en base a la que se redactó el plan General, ley 9/95, quedan asumidas por la figura del Plan Parcial en la ley vigente.

La función de este P.P.R.I. sería la definida en el artículo 50.1 a de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del suelo de la Comunidad de Madrid:

“La definición, ampliación o protección de cualquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo a legitimar su ejecución.”

Por lo tanto la conformidad de este P.P.R.I. con el planeamiento urbanístico vigente es evidente, en cuanto que es el propio Plan General el que solicita para este ámbito un P.E.R.I. como planeamiento urbanístico de desarrollo.

En cuanto a la justificación de su conveniencia, esta vendría de la necesidad de definir y ampliar las redes públicas de infraestructuras de comunicación (viarias) esbozadas en el planeamiento general con el fin de dar acceso rodado a todas las parcelas y ampliar de 8 metros a 12 metros el viario existente. Además justificaría su conveniencia la necesidad de complementar las condiciones de ordenación de este ámbito en el que ya existen diversas edificaciones e instalaciones, siendo necesario regular los efectos que tendrá el planeamiento de desarrollo sobre ellas.

1.2. Objeto del P.P.R.I. y justificación de la delimitación de una Unidad de Actuación

El presente proyecto tiene por objeto la Redacción de un Plan Parcial de Reforma Interior en el ámbito de la unidad de ejecución UE G 10.1 delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba y denominada "El Cañuelo".

El Plan General, en este ámbito, fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 22 de mayo de 2003, una vez subsanadas las deficiencias detectadas que habían provocado el aplazamiento de su aprobación en el Acuerdo de 30 de agosto de 2001. El acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en el B.O.C.M. número 13, de 11 de junio de 2003.

El objetivo de este PERI, según especifica el Plan General, es garantizar la urbanización de un área sometida a parcelaciones y segregaciones convenidas pero sin reflejo en documento de planeamiento alguno, y con edificación aislada existente.

El ámbito delimitado por el Plan General coincide con la finca denominada "El Cañuelo", que fue parcelada en 1971. El ámbito de la actual unidad de ejecución UE G10.1 y la finca anterior solo difieren en el añadido de una parcela municipal al Oeste y en la eliminación el ámbito de unas pocas parcelas ocupadas por el vial "Ronda Sur", de reciente construcción.

Esta finca, El Cañuelo, no ha podido desarrollarse desde los años 70, entre otros factores, porque en las NNSS de 1986 lo incluyeron en un ámbito mucho más grande, Sector 8 de 28,6 Has, junto a otros suelos con una estructura de la propiedad muy distinta. Además la clasificación del suelo, en estas NNSS 86, era de urbanizable, lo que inviabilizaba el desarrollo de un ámbito con la parcelación ya realizada, entorno a los 1000 m², y con una propiedad muy fragmentada.

1.3. Cumplimiento de los requisitos que establece el Planeamiento de Rango Superior.

La Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 50.2, que el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante. Además dicha ley, en su artículo 51, establece el contenido sustantivo de los Planes Especiales:

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2. En todo caso, El Plan Especial contendrá, según proceda:

- a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.
- b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

No obstante, en la Ley 9/2001, artículo 47.2, los Planes Parciales sustituyen a los Planes Especiales de Reforma Interior, característicos del anterior régimen urbanístico, en la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado. Si bien el Plan General fue aprobado conforme a la legislación anterior, en base a la disposición transitoria primera a) el régimen urbanístico de este suelo urbano no consolidado se aplicará conforme a la Ley 9/2001; por tanto este planeamiento de desarrollo es realmente un Plan Parcial de Reforma Interior, si bien por mantener la tipología del Plan General y dado que el procedimiento de aprobación de ambos planeamientos es igual (artículo 59), lo seguiremos denominando P.E.R.I., aunque se cumplirán además de las especificaciones propias de los Planes Especiales, las más detalladas de los Planes Parciales (artículos 47, 48 y 49).

Al tratarse de un Plan Parcial en Suelo Urbano no consolidado podrían modificarse las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan General, si bien con justificación explícita de mejora de lo existente y siguiendo la tramitación específica fijada en los artículos 47.3 y 61.4. No es intención de este P.E.R.I. (P.P.R.I.) el realizar dichas modificaciones.

Conforme a la Ley 9/2001, art 48.1.b. se permite que un Plan Parcial incorpore la definición gráfica del parcelario con carácter vinculante.

En cuanto al Plan General, este establece para este ámbito, los siguientes Condicionantes:

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado.

Superficie: 47.300 m².

Ordenanza de aplicación: UN2, SER.

Aprovechamiento tipo: 0.4 m²/m².

Aprovechamiento patrimonizable: 90% de Aprovechamiento Tipo.

Cesiones:

- Viario local de 12m de ancho grafiado en los planos de ordenación G9, G10 y E10.
- LUP (zonas libres de uso público) grafiado, con superficie de 1.500 m²

Sistema de Actuación: Compensación.

Plazo:

El Proyecto de Compensación deberá estar tramitado en el Ayuntamiento dentro del primer año de vigencia del Plan General. La urbanización deberá ser completada, en los términos que determina el Proyecto de Urbanización, en los tres primeros años de vigencia del Plan General.

Condiciones específicas de ejecución:

- P.E.R.I.
- Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.
- Conexión de la urbanización a la red municipal de saneamiento.
- No se admitirá ninguna nueva segregación en tanto no haya sido aprobado el Proyecto de Compensación, ni edificación en tanto no haya sido ejecutado el Proyecto de Urbanización.
- Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.
- Se introduce la Ordenanza SER para evitar la afección de la depuradora por su proximidad.

La ficha de esta unidad de ejecución en su aprobación definitiva ha sufrido modificaciones respecto a la aprobación provisional realizada por el pleno del Ayuntamiento en enero de 2001; así se introdujo la figura del P.E.R.I., que no figuraba en esa aprobación provisional ni, lógicamente, tampoco en la aprobación inicial realizada en abril de 2000.

Esta introducción de la figura del P.E.R.I., seguramente impuesta por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial para su aprobación definitiva por parte de la Consejería, ha hecho que exista el error material de que se fije plazo para el Proyecto de Compensación, ahora llamado de Reparcelación, y no se fije plazo para el P.E.R.I. que ahora es el planeamiento de desarrollo previo a ese proyecto de Compensación, y que conforme fija el artículo 114 de la Ley 9/2001 no podrá presentarse en la formulación de la iniciativa, salvo que se cuente inicialmente con, al menos, un 70% de las propiedades. Por tanto, ha de considerarse como un error el plazo reflejado en la ficha, debiendo actuarse conforme al artículo 106 de la Ley 9/2001, presentación de la iniciativa en el plazo de un (1) año desde la aprobación definitiva del Plan General, tal y como establece el artículo 104.a) de dicha Ley.

Otras condiciones introducidas por este ámbito, después de su aprobación provisional, son la introducción de la ordenanza nº 7 "SERVICIOS" (SER) en la manzana colindante con el vial Sur, y más próxima a la EDAR; así como la realización de un estudio acústico para el ámbito, en cumplimiento del Decreto 78/99, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

1.4. Delimitación del área objeto del P.P.R.I.

La delimitación del área objeto del P.P.R.I. se ajusta al ámbito fijado en el Plan General; (planos G9, G10 y E-10). Sin embargo en la ficha del ámbito figura una superficie de 47.300 m², dato que no coincide con la medición in situ tomada a fecha de diciembre de 2004.

Dicha superficie, según medición por levantamiento topográfico ajustado, queda fijada en 47.676,09 m². La diferencia puede ser consultada en el plano 05 "SUPERFICIES AFECTADAS POR LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO", donde aparecen grafiadas ambas delimitaciones y quedan justificados aquellos elementos no coincidentes.

2. Información urbanística

2.1. Condicionantes legales y de planeamiento

2.1.1. Normativa de aplicación de Rango Superior General

La Normativa General de aplicación es la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; así como sus correcciones publicadas en el B.O.C.M. de 29 de enero de 2002 y sus modificaciones introducidas en la Ley 14/2001. Así como la legislación y reglamentos estatales vigentes.

La Ley 9/2001 en sus artículos 50, 51 y 52, se refiere a la función, contenido y documentación de los Planes Especiales; estableciendo su procedimiento de aprobación en el artículo 59. NO obstante, y como ya se justificó en el punto 1.3 de esta memoria este PERI cumplirá el contenido sustantivo y la documentación exigida por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid para los Planes Parciales (art. 48 y 49)

Además será de aplicación en el presente P.P.R.I. la siguiente legislación autonómica:

- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, donde se recogen las condiciones de entorno y accesibilidad para toda edificación.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado urbano de la comunidad de Madrid.

2.1.2. Planeamiento Vigente

El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 30 de agosto de 2001 y publicado en el B.O.C.M. de fecha 5 de octubre de 2001. No obstante este ámbito tuvo aplazada su aprobación definitiva, "por subsanación de deficiencias" hasta el 22 de mayo de 2003, publicada su aprobación en el B.O.C.M. de 11 de junio de 2003. Se adjunta como Anejo nº1 fotocopia de la ficha de la unidad de ejecución UE G10.1 "El Cañuelo" del Plan General de Collado Villalba.

2.1.3. Condicionantes Específicas de la UE G10.1

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado.

Superficie: 47.300 m².

Ordenanza de aplicación: UN-2, SER.

Aprovechamiento tipo: 0.4 m²/m².

Aprovechamiento patrimonizable: 90% de Aprovechamiento Tipo.

Cesiones:

- Vial local de 12m de ancho grafiado en los planos de ordenación G9, G10 y E10
- LUP (zonas libres de uso público) grafiado, con superficie de 1.500 m².

Sistema de Actuación: Compensación.

Plazo:

El Proyecto de Compensación deberá estar tramitado en el Ayuntamiento dentro del primer año de vigencia del Plan General. La urbanización deberá ser completada, en los términos que determina el Proyecto de Urbanización, en los tres primeros años de vigencia del Plan General.

Condiciones específicas de ejecución:

- P.E.R.I.
- Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.
- Conexión de la urbanización a la red municipal de saneamiento.
- No se admitirá ninguna nueva segregación en tanto no haya sido aprobado el Proyecto de Compensación, ni edificación en tanto no haya sido ejecutado el Proyecto de Urbanización.
- Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.
- Se introduce la Ordenanza SER para evitar la afección de la depuradora por su proximidad.

2.1.4. Normativa Procedente del Planeamiento General: Ordenanzas de Aplicación

2.1.4.1. Ordenanzas de aplicación.

Las Ordenanzas de aplicación previstas por el Plan General son, ORDENANZA Nº 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2 (UN-2) y ORDENANZA Nº 7: SERVICIOS (SER). Se incorporan a este documento de modo íntegro, en el Capítulo IV, ORDENANZAS.

2.1.4.2. Usos característicos.

Los Usos previstos por el plan General contemplan en primer lugar un Uso Característico Residencial Unifamiliar, asignado a parcelas con una única vivienda, de forma que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados.

Queda complementado por los siguientes Usos Compatibles sin limitaciones: Alojamiento Comunitario, Espacios Libres y Zonas Verdes, y los Usos Compatibles con limitaciones: Dotacional, admitiéndose todas las categorías, Terciario despacho Profesional, Terciario comercial minorista, Terciario Hostelería, Terciario de Restauración y Productivo de Talleres Artesanos.

Los Usos Complementarios obligados son de Aparcamiento.

Además, teniendo en consideración la obligatoriedad establecida en la ficha del ámbito de asignar a las parcelas del límite Sur un uso de Servicios, a modo de afección, se plantea también como Uso Característico el Terciario, que comprenderá las siguientes categorías: Oficinas, Hostelería y Restauración, Comercio, y Otros Servicios Terciarios.

Quedará complementado por los siguientes Usos Compatibles sin limitaciones: Espacios Libres y Zonas Verdes, y Dotacional excepto escolar y sanitario-asistencial. Y los Usos Compatibles con limitaciones: Vivienda unifamiliar para guarda de edificio exclusivo de uso terciario, Dotacional escolar, Productivo de Talleres, oficinas asociadas a grandes establecimientos comerciales, Productivo de Comercio mayorista y Estaciones de servicio de carburantes.

2.2. El Polígono en la estructura territorial del municipio

Esta pequeña unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, se estructura como el remate urbanístico de unos suelos situados al Sur de la Colonia Avenida, entre ésta y el nuevo Vial Sur; muy próximas a la E.D.A.R. (Estación Depuradora de Aguas Residuales).

Este espacio intersticial se vertebrará con el vial Sur que le dará acceso desde la A-6, así como conexión con el resto del Suelo Urbano de Collado Villaba. No obstante no se le dará acceso directo desde esta unidad de ejecución al vial Sur sino a través de viario secundario existente: por el Este – antiguo camino a la E.D.A.R. (situado dentro del PO G10.1) y por el Oeste – nueva vía de servicio del vial Sur.

El desarrollo de estos espacios intersticiales, entre el vial Sur y la Colonia Avenida, se realizará además con otras actuaciones colindantes con El Cañuelo: La UE G9.1 denominada “Laureles-Moreras” situada al Norte de nuestro ámbito, actualmente en fase de urbanización, y el polígono de Ordenación PO G10.1 denominado “Sudeste de ITV” situado al Este de nuestra unidad de Ejecución.

2.3. Medio Físico y condiciones ambientales.

El subsuelo es de roca granítica que aflora en muchas partes de la unidad de ejecución en forma de grandes piedras muy redondeadas, y cubiertas de musgo y líquenes.

El resto de suelos son arenas silíceas, formadas por descomposición del granito, mezcladas con rocas de granito que cuando están a la intemperie se encuentran sin erosionar y por lo tanto han perdido las formas suaves y redondeadas de las que se encuentran en la superficie. La topografía es suave, con ligera y constante pendiente en dirección Norte- Sur.

El topónimo del lugar “El Cañuelo”, se debe a que era una zona húmeda que recogía el agua de escorrentía en dirección Sur. Es por ello que el lugar se convirtió en una fresneda antropizada, quedando todavía bellos ejemplares de fresnos (*Fraxinus angustifolia*) en los que la forma de su tronco muestra su antiguo aprovechamiento por desmoche o descabezado para aprovechar su leña y varas, así como para alimento del ganado (ramoneo). Mezclados entre los fresnos se encuentran ejemplares de encina (*Quercus ilex*), árbol corpulento, de hoja perenne, que caracteriza toda la región mediterránea, siendo el árbol predominante de la Península Ibérica.

En cuanto a los condicionantes ambientales, si bien este ámbito es colindante a usos residenciales de vivienda unifamiliar por el Norte (Colonia Avenida) y lo será igualmente por la zona Este (UE G9.1 y PO G10.1), tiene al Sur la EDAR, lo que supone un posible foco emisor de contaminación acústica y atmosférica, y que será necesario tener en cuenta a la hora de planificar la unidad de ejecución. Separando la EDAR de esta área se sitúa el ancho Vial Sur, que lo bordea por el Sur y Suroeste; y que como foco lineal de emisiones acústicas también afectará a las condiciones ambientales. No obstante estos dos elementos anteriores se ven, en parte, compensados por la gran tranquilidad interior de esta zona, donde no existe tráfico interior de paso.

2.4. Estructura urbana existente

Esta se configura, actualmente, en torno a tres calles: Jazmín, Tulipán y Central. Dos de ellas, Jazmín y Tulipán, se disponen paralelas y en dirección aproximada Este-Oeste; mientras que la tercera, Central, une las otras dos formando una letra “H”.

Apoyadas en esta trama viaria solo explanada (caminos) y con un ancho aproximado de 8 metros, se disponen las parcelas regulares de una superficie media de unos 1.000 metros cuadrados. Si bien la parcela más pequeña es de 680 m² y la mayor de 2.630 m².

2.5. Tipología y usos de la edificación existentes

La mayor parte de las parcelas están sin construir, sólo 9 de ellas, de 34, disponen de edificación de importancia. Estas edificaciones se encuentran situadas, en su mayor parte, en la zona Oeste; siendo las cinco más occidentales las que tienen una tipología clara de edificación unifamiliar (parcelas 6, 11, 12-13, 16, 17 y 18). También de tipología residencial, pero de menor entidad existe edificación en la parcela 23, una pequeña cabaña prefabricada de madera. (Plano 6 Edificaciones existentes).

Además de estos usos residenciales, existen dos parcelas con usos agropecuarios, la 20 y 21, en las que las edificaciones, de poca calidad y con tipología predominante de cobertizos se estructuran adosadas a sus lindes formando un patio central abierto a la fachada. También hay dos parcelas, que sin edificación de importancia, se usan para almacén de materiales de construcción en superficie (pizarras): las parcelas 22 y 36.

El Ayuntamiento ha abierto expediente por infracción urbanística a las parcelas nº 17 (vivienda), 20 (uso agropecuario) y 23 (cabaña prefabricada), debiendo ser derruidas las edificaciones interiores.

En base a esto, sólo las parcelas 11, 12-13, 16 y 18 cumplen con los requisitos para mantenerse inalteradas una vez puesto en funcionamiento el ámbito; ya que los usos agropecuarios de la 20 y 21, de almacén de la 22, y los usos residenciales fuera de ordenación de las 6, 17, 23, se eliminarán, adjudicándose los gastos de demolición como carga urbanística a las propias parcelas. No obstante dada la entidad de la vivienda construida en la parcela 17, se propone mantener y legalizar su edificación principal, si bien deberá demoler sus edificaciones adosadas a testero.

Se establece el compromiso de retirar las edificaciones anteriormente señaladas durante la ejecución de las obras de urbanización del ámbito.

2.6. Estructura de la propiedad del suelo y coeficiente de participación

Las propiedades incluidas dentro del Plan Parcial de Reforma Interior de Collado Villalba comprenden suelos de patrimonio municipal (4.759,63 m²) y suelos de propiedad privada (42.916,46 m²) con la distribución descrita a continuación:

PARCELAS PRIVADAS	PROPIETARIOS	Nº DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	SUP. ESCRITURA (M2)	SUP. APORTADA (M2)C/U	SUP. APORTADA (M2)	% APORTADO
1 2 3	D ^a . Tomasa Martín Fernández	finca nº 1950 T-673, L-36, F-170	-	2.842,00	2.842,00	6,622
4 5 6	D. Pedro Valdegrana Cerceda	finca nº 3408 C.V T-957 L-56 F-113 finca 3414 C.V T-957 L-56 F-136	1.697,86 795,50	1.741,11 814,73	2.555,84	5,955
7	D. M. Angel de Lucas González D ^a M ^a Isabel Pardo Ventosa	finca nº 32.666 T-2.864 L-747 F-65	796,50	806,04	806,04	1,878
8	D ^a . Margarita Botello Alonso	finca nº 3411 S.L.E T-957 L-56 F 127	928,98	957,86	957,86	2,232
29	D ^a . Isaac Noreno Navarro	finca nº4160 C.V T-1022 L-68 F-156	1.250,00	1.250,05	1.250,05	2,913
9 10	D ^a . Consuelo Picos Cotos	finca nº 18121 C.V T-2315 L-371 F-92	1.263,75	1.150,90	1.150,90	2,682
11	D. Cipriano Honrado Borraz	finca nº 2941 S.L.E T-843 L-50 F-90	1.105,50	1.107,06	1.107,06	2,580
12 13	D ^a . Adela González Alvarez	finca nº 2142	2.112,50	2.153,43	2.153,43	5,018
14	Hermanos Martínez Quiroga	finca nº 6158 C.V T-1279 L-107 F-147	1.425,50	1.513,66	1.513,66	3,527
15	D ^a . Antonio Ortiz Martín	finca nº 4148 C.V.T-1022 L-68 F-150	1.083,17	1.125,14	1.125,14	2,622
16	D. Juan Antonio López Alarcón	finca nº 4147	1.039,20	1.154,38	1.154,38	2,690
17	D ^a . Sabina González Alvarez	finca nº 18125 S.L.E. T-2315 L-371 F-108	715,00	719,49	719,49	1,676
18	D ^a . Cristina Maycas Macías	finca nº 3149 C.V. T-898 L-53 F-40	900	902,64	902,64	2,103
19	Inversiones PAGOCE	finca nº 18123 C.V T-2315 L-371 F-100	822,00	830,61	830,61	1,935
20 21	D. Miguel de la Fuente Pascual	finca nº 18124 C.V T-2315 L-371 F-104	900,00 896,87	894,18 895,99	1.790,17	4,171
22	D. José M ^a Bello Bello	finca nº 4551 S.L.E. T-1073 L-76 F-100	943,12	944,48	944,48	2,201
23	D ^a Capitolina González Santamaría		1.000,00	999,27	999,27	2,328
24	D. Erik Redpath	finca nº 4735 T-3185 L-1068 F-130	797,38	811,88	811,88	1,892
25 26 27 28 32 33 34	Hermanos Marsal Moyano	finca nº 3471 C.V T-960 L-57 F-58	8.460,00	1.685,39 1.357,21 996,34 1.873,41 2.595,33	8.507,68	19,824
30 31	D. Isaías Prada Vega		2.092,66	2.103,56	2.103,56	4,902
35	D. Enrique Castro Elizondo	finca nº 4151	841,35	742,83	742,83	1,731
36	D. Arturo Bello Bello	finca nº 18122 C.V T-2315 L-371 F-96	995,00	1.019,94	1.019,94	2,377
37	D. Rufino Rodríguez Ruiz	finca nº 12479 S.L.E T-1909 L-236 F-161	793,00	784,11	784,11	1,827
38	D. Victor López Barrantes	finca nº 6156	834,22	828,72	828,72	1,931
39	D. Antonio Saez Tienza	finca nº 6157	793,70	773,17	773,17	1,802
40 41 42 43 44	A Ayuntamiento	patrimonial	5.321,20	1.004,58	1.004,58	2,341
B-2	viario Ayuntamiento	demanial		2.583,53	2.583,53	6,020
				908,00	908,00	2,116
				45,44	45,44	0,106
	CESION 10% m2s de I 10% de la edificabilidad					
TOTAL				42.916,46	42.916,46	100,00
VIARIO				4.759,63		
LUP AYUNTAMIENTO B-1 (ZONA VERDE)				0		
TOTAL AMBITO:				47.676,09		

2.7. Infraestructuras

Las parcelas, en general, carecen de servicios urbanos: agua, energía eléctrica, conexión al saneamiento y teléfono. Pero como ya se ha mencionado, la edificación de algunas parcelas aisladas ha conllevado que recientemente se disponga puntualmente de algunas redes:

Además, por la calle Jazmín, discurren una línea eléctrica enterrada de media tensión que abastece el CT de la UE G9.1. Igualmente, por la misma calle y con la misma finalidad, discurre un saneamiento con pendiente hacia el Oeste.

Los viarios interiores están solo explanados, aunque esta explanación deberá ser modificada para la urbanización definitiva, tanto para ajustar la rasante como aumentar la plataforma rodada, ya que las calles pasan de 8 a 12 m de ancho. En cuanto a los viarios exteriores para la futura conexión, el vial Sur se encuentra en buen estado dada su reciente ejecución hace solo tres años, teniendo un punto de conexión en el borde de la calle Tulipán que en el Proyecto de Urbanización deberá solucionarse para evitar su peligrosidad, una vez que “entre en carga” la unidad de ejecución.

El antiguo camino de la E.D.A.R., también se encuentra asfaltado y servirá de conexión a las calles Jazmín y Tulipán por el Este; no obstante, este camino está incluido en el PO G10.1 y será modificado por éste cuando se urbanice.

Por el Oeste la calle Jazmín conectará con la vía de servicio de Vial Sur, si bien será necesario realizar un ajuste en su encuentro para pasar de los 12 metros de la calle Jazmín a los 10 metros de la calle de los Abetos.

3. Memoria de ordenación

2.1 Objetivos y criterios de ordenación

3.1.1 Objetivos de la ordenación propuesta

Los objetivos urbanísticos de la propuesta del Plan Parcial de Reforma Interior son:

- Completar la urbanización del viario existente y coincidente con el trazado en el Plan General, ensanchándolo hasta una sección total de 12 metros y conectándolo con el municipal existente.
- Dar acceso a todas las parcelas, ya que con la propuesta del Plan General las parcelas 1-2-3 y la 32 no tendrían acceso.
- Dotar de todos los servicios urbanos a las parcelas y conectar estos servicios con las redes de infraestructuras del municipio.
- Recualificar ambientalmente el ámbito, planteando:
 - Obtención y ajardinamiento de zonas verdes (LUP).
 - Respeto del arbolado existente (Ver localización en plano nº 11 Planta viario) y plantación de nuevos ejemplares en las vías públicas, usando especies autóctonas.
 - Regularizando y unificando el cerramiento de las parcelas.
 - Otorgar prioridad a la movilidad peatonal frente a la rodada.
- Ordenar y regularizar los usos y actividades, así como las condiciones de ocupación en las parcelas. Introduciendo un nuevo uso de “Servicios” y utilizándolo como elemento separador y amortiguador de la contaminación acústica y atmosférica emitida por la E.D.A.R. y por la circulación rodada en la Ronda Sur.
- Con la doble finalidad de viabilizar la actuación y de realizar solo las demoliciones que sean inevitables, se propone que las parcelas 16, 17 y 18 mantengan su forma y localización, una vez descontada su parte de viales; para lo cual deberán compensar económicamente al resto de propietarios. No obstante las parcelas 11 y 12-13 conservarán la edificación existente, aunque la delimitación de la parcela varíe.

3.1.2 Elementos estructurantes de la propuesta

Una vez planteados los objetivos se proponen las siguientes intervenciones:

- Se define el viario de 12 metros previsto en el Plan General, eliminando la conexión de la calle Central con la Colonia Avenida. Esta conexión no resulta adecuada por dos razones:
 1. La Colonia Avenida tiene formada una Entidad de Conservación que mantiene sus calles y no tiene interés en abrir esta conexión por su lado, pues el viario, que ellas conservan, serviría de acceso a zonas de nuevo desarrollo del municipio como la UE G10.1, la UE G9.1 y el PO G10.1
 2. El abrir esta conexión convertiría El Cañuelo en una zona de tránsito entre la Colonia Avenida y el vial Sur, aumentando el tráfico rodado interior y reduciendo la calidad ambiental deseada.
- Se creará un nuevo acceso exclusivo a las parcelas 1-2-3, desplazando las parcelas 8, 7, 6 y 4-5 hacia el Oeste, una vez descartado el vial que prolongando la calle Central hubiese conectado con la Colonia Avenida. Este acceso tendrá un ancho de diez metros, libres de cualquier edificación o instalación, que garanticen el acceso de un vehículo de bomberos a la futura edificación.
- En las parcelas residenciales, se podrá utilizar la posibilidad que da la ordenanza del Plan General de reducir la parcela a 250m² y el resto dejarlo como zona común, manteniendo la

densidad de 500 m² por vivienda. El frente mínimo a vía pública podrá reducirse a 8,4 metros. La configuración definitiva de estas parcelaciones se realizará en el futuro proyecto de reparcelación, no obstante, conforme a la Ley 9/2001, art 48.1.b. se permite que un Plan Parcial incorpore la definición gráfica del parcelario con carácter vinculante; este PPRI solo realiza una propuesta no vinculante (Plano 10), tal y como fue solicitado por el Ayuntamiento y para que así mismo sirva de punto de partida para el futuro proyecto de Reparcelación que presentarán sus propietarios.

- Se mantiene la parcelación existente de las 5 edificaciones residenciales que se propone mantener: 11, 12-13, 16, 17 y 18. Para ello, estas parcelas reducirán su superficie solo en lo que les afecte la nueva alineación (calles de 8 a 12 metros) debiendo compensar económicamente, al resto de propietarios iniciales, el resto de superficie que tienen de más respecto a la media que les debería corresponder.
- La cesión y localización del 10 % de cesión obligatoria se realizará en el Proyecto de Reparcelación.

3.1.3 Coherencia e integración con las determinaciones de planeamiento

El Plan General establece en su ficha de determinaciones para la UE G 10.1 un Aprovechamiento tipo de 0,4 m²c/m²s.

El PPRI establece como edificabilidad para la ordenanza de Residencial Unifamiliar 0,409224 m²c/m²s y 0,74621295 m²c/m²s para la ordenanza de Servicios, Quedando ambos por debajo del máximo definido por el Plan General que asigna 0,45 para el Residencial Unifamiliar y 1,00 para Servicios.

Los coeficientes de homogeneización se han establecido de manera que se aproximen lo más posible al valor real de mercado.

Se establece como coeficiente de ponderación 1,00 el uso característico del ámbito el de mayor valor relativo de entre los que consumen edificabilidad, en este caso concreto será coincidente con el predominante, el Residencial Unifamiliar.

A la ordenanza de servicios se le asigna un coeficiente de ponderación de 1,00 con referencia al uso característico, de acuerdo a los criterios municipales. Esta coincidencia de coeficientes de ponderación queda justificada por la excelente ubicación de las parcelas de servicios, con fachada a la Ronda Sur y con el ajuste (reducción) de edificabilidad realizada a dicha ordenanza (de 1 a 0,746213) con el fin de aumentar la relación entre metro cuadrado construido y superficie de parcela asignada (de 1,00 a 1,328).

El PPRI distribuye el aprovechamiento del modo siguiente:

Superficie edificada total: 17.128,04 m²c.

Edificabilidad bruta: 0,36 m²c/m²s.

Aprovechamiento unitario referenciado al uso característico (Aprovechamiento tipo): 0,36 m²cuc/m²s (<0,40 m²/m²).

Superficie edificada uso Residencial: 13.814,96 m²c, edificabilidad de 0,409224 m²c/m²s.

Superficie edificada uso Servicios: 3.351,62 m²c, con edificabilidad de 0,746213 m²c/m²s.

Su desarrollo pormenorizado es el siguiente:

DESARROLLO PORMENORIZADO UE G 10.1 "EL CAÑUELO" – COLLADO VILLALBA

SUP. ÁMBITO		47.676,09					
	ZONA-ORDENANZA	SUP. RESULTANTE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	SUP. CONSTRUIDA (m ² c)	COEF. PONDERACIÓN	m ² HOMOG (m ² cuc)	Nº VIVIENDAS
Parcelas lucrativas	D - SER	4.491,50	0,7462130	3.351,62	1,00	3.351,62	-
	A - RU-2	12.657,70	0,409224	5.179,83	1,00	5.179,83	25,00
	B - RU-2	9.915,71	0,409224	4.057,75	1,00	4.057,75	19,00
	C - RU-2	11.185,53	0,409224	4.577,39	1,00	4.577,39	22,00
Viario	2A	7.751,47					
	2B	76,24					
	2C	96,35					
LUP	1	1.501,59					
TOTALES		47.676,09		17.166,58		17.166,58	66,00

APROV. TIPO (m ² cuc/m ² s)	EDIF. BRUTA (m ² c/m ² s)
0,360	0,360

En lo referente a las cesiones, el Plan General establece en la ficha para el ámbito que el viario local, de 12 m de ancho, se considere junto con 1.500 m² de zonas verdes (LUP) adyacentes a la ronda SUR como cesiones, y que tendrán así por indicación del Plan General adscripción local.

Según la Ley 9/2001, en la Disposición Transitoria Cuarta punto 1.c) referida al Planeamiento en ejecución, en los supuestos de planeamiento ejecución no revisado en suelo urbano, "No serán exigibles las cesiones previstas en la presente Ley en tanto no se adapte el planeamiento general a la misma" por lo que las cesiones de carácter supramunicipal y general previstas por la Ley vigente 9/2001 para Suelo Urbano no consolidado no serán necesarias. Las locales sí lo son, por solicitarlas el Plan General en su ficha correspondiente y porque la Ley 9/2001 lo cita como contenido sustantivo de los Planes Parciales Art. 48.d) "Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales".

En efecto, el PPRI mantiene esta estructura general de redes públicas locales esbozada en el Plan General, aunque adaptada con pequeños ajustes que la nueva delimitación tras el levantamiento topográfico hace necesarios. También las modificaciones en la estructura de viarios internos respecto a la que se proponía en el Plan General, ya mencionadas en la definición de la propuesta, determinan estos mínimos cambios en la configuración pero no en la cuantía de las cesiones.

De este modo, la propuesta del PPRI en este capítulo puede definirse así:

Propuesta plan parcial reforma interior

Redes locales

9.425,87 m ²	1.501,59 m ²	Zonas verdes y espacios libres arbolados
	7.924,28 m ²	Infraestructuras y servicios urbanos: Acceso rodado y aparcamientos

3.2 Consecuencias sociales y económicas de la ordenación propuesta

El objetivo de este PERI, según especifica el Plan General, es garantizar la urbanización de un área sometida a parcelaciones y segregaciones convenientes pero sin reflejo en documento de planeamiento alguno, y con edificación aislada existente.

- Se procura el mantenimiento de las viviendas de cierta calidad así como de sus vallados, cuando sea posible.
- Se eliminan los usos de Industria Agropecuaria, almacén y viviendas fuera de ordenación. En base a esto, sólo las parcelas 11, 12-13, 16, 17 y 18 cumplen con los requisitos para mantenerse inalteradas una vez puesto en funcionamiento el ámbito, ya que los usos agropecuarios de la 20 y 21, de almacén de la 22 y los usos residenciales fuera de ordenación de las 6, 23, se eliminarán, adjudicándose los gastos de demolición como carga urbanística a las propias parcelas.
- La apertura de las calles implicará la realización de nuevos vallados, por obligación impuesta por la ficha del Plan General, hasta los 12 m de ancho, y estas obras se incluirán como gastos de urbanización excepto que exista un expediente de infracción urbanística abierto sobre determinadas parcelas ó que las obras del vallado existente empezaran después de haberse aprobado la iniciativa. Esta cesión de viales representará una nueva cesión de 3.164,65 m² (7.924,28m²s finales de viales menos 4.759,63 m²s iniciales de viales = 3.164,65 m²s). De acuerdo con el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, actualmente vigente, los viales públicos existentes con anterioridad no dan lugar a aprovechamiento atribuible a la administración, siempre y cuando los nuevos viarios derivados de la nueva ordenación urbanística supongan un incremento de su superficie.
- Además de la cesión de viales es necesario ceder 1.501,59 m² de zona verde local (LUP).
- El 10 % de cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo representa 1.716,66 m²cac = 3.300,49 m²s (SER).
- Por lo tanto de la superficie inicial de las parcelas aportadas, 42.916,46 m²s, se reducirán a 35.949,73 m²s como superficie de suelo final atribuible a los propietarios iniciales, lo que supone una reducción de 6.966,73 m²s (coincidente con la suma de 3.164,65 m²s de incremento de viales, de 1.501,59 m²s de LUP y de 2.300,49 m²s de 10 % de cesión). Esto supone una reducción de los propietarios iniciales en un 16,2332 % (6.966,73 m²s / 42.916,46 m²s = 0,162332), o lo que es igual, que su superficie se quede en un 83,7668 %.

Por este motivo, además, las parcelas que pierdan en su estado resultante un porcentaje de superficie superior al resto, para lo que se ha calculado la media de pérdida en un 16,2332 %, se verán compensadas con una cuantía económica equivalente a la que resulte de la valoración para la monetización de las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento. Igualmente las que no lleguen a reducir su superficie en el porcentaje medio calculado deberán abonar, a los propietarios que lo hacen en exceso, una cuantía equivalente a dichos metros y con la valoración fijada por el Ayuntamiento para la posible recompra de aprovechamientos.

Así en el Anejo 2 se definen los 512,64 m²s que necesitan incrementar las parcelas 11, 12-13, 16, 17 y 18 para mantener su ubicación y tamaño, una vez descontados los metros cuadrados correspondientes a la nueva alineación (viario de 8 a 12 metros). Estos metros cuadrados correspondientes al incremento para mantener su parcela son: 81,5444 m²s la parcela 11, 175,5285 m²s la parcela 12-13, 126,8663 m²s la parcela 16; 35,6649 m²s la parcela 17; y 93,0554 m²s la parcela 18; se compensarán económicamente al resto de propietarios con una valoración, según propuesta municipal, de 480,00 euros/m²s.

3.3 Infraestructuras de la ordenación propuesta

Las infraestructuras viarias interiores del ámbito quedan pues definidas mediante un viario local de doce metros, previsto en el Plan General, y eliminando la conexión de la calle Central con la Colonia Avenida. Esta conexión no resulta adecuada por dos razones:

1. La Colonia Avenida tiene formada una Entidad de Conservación que mantiene sus calles y no tiene interés en abrir esta conexión por su lado, pues el viario, que ellas conservan, serviría de acceso a zonas de nuevo desarrollo del municipio como la UE G10.1, la UE G9.1 y el PO G10.1

2. El abrir esta conexión convertiría El Cañuelo en una zona de tránsito entre la Colonia Avenida y el vial Sur, aumentando el tráfico rodado interior y reduciendo la calidad ambiental deseada.

Además se creará un nuevo acceso exclusivo a las parcelas 1-2-3, desplazando las parcelas 8, 7, 6 y 4-5 hacia el Oeste, una vez descartado el vial que prolongando la calle Central hubiese conectado con la Colonia Avenida. Este acceso tendrá un ancho de diez metros, libres de cualquier edificación o instalación, que garanticen el acceso de un vehículo de bomberos a la futura edificación.

La sección viaria así como su planta se representa en el plano nº 11. Disponiéndose aceras de 1,75 metros y alcorques cada 12 metros lineales aproximadamente (se ajustarán a los pasos de carruajes y plazas de aparcamiento). Los itinerarios peatonales primaran sobre los rodados y los viarios se adaptaran al arbolado existente incorporándolo a su trazado.

El diseño de la propuesta de señalización se efectuará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, y será presentado al departamento técnico de la Policía Local para su conformidad.

Las infraestructuras de servicios urbanos consistirán en la adecuada conexión de cada una de las parcelas a la red municipal para los servicios de saneamiento (pluviales y residuales), abastecimiento, electricidad y telefonía y Gas Natural. La conexión a la red de Saneamiento del municipio se realizará con pendiente hacia el Sur y en dos puntos que acometan a la red ya existente, discurrendo un colector por la calle Jazmín y otro por la calle Tulipán, debido a la particular topografía del terreno, que hace inviable la conexión a la red propuesta por el Plan General y que discurre por el límite Noreste del ámbito, a mayor cota.

Este PPRI incorpora esquemas orientativos de las redes propuestas entre su documentación gráfica, (Ver planos 12, 13 y 14) y además en el capítulo IV de la memoria, Ordenanzas, apartado 4.1 Condiciones de Urbanización, una serie de medidas generales a tener en cuenta para la realización del Proyecto de Urbanización, pero quedan en cualquier caso sometidas a los preceptivos informes de los organismos responsables.

3.4 Superficies y parcelas resultantes

Las Superficies y relación de parcelas Resultantes se describe a continuación (Ver plano nº 7 de la documentación gráfica):

Parcelas lucrativas

	ZONA	ORDENANZA	SUP. RESULTANTE (m ² s)	EDIFICABILIDAD	SUP. CONSTRUIDA (m ² c)	COEF. POND.	M ² HOMOG
Parcelas lucrativas	D	SER	4.491,50	0,74621295	3.351,62	1,00	3.351,62
	Total SER		4.491,50		3.351,62		3.351,62
	A2	UN-2 (agrup)	12.657,70	0,409224	5.179,83	1,00	5.179,83
	B	UN-2 (agrup)	9.915,71	0,409224	4.057,75	1,00	4.057,75
	C	UN-2 (agrup)	11.185,53	0,409224	4.557,39	1,00	4.557,39
TOTAL B	Total UN		33.758,94		13.794,97		13794,97
TOTAL			38.250,44		17.166,58		17.166,58

Parcelas de cesión obligatoria

	ZONA	SUP. RESULTANTE (m ² s)
Viario	1	7.924,06
LUP	2	1.501,59
	TOTAL	9.425,65

3.5 Aprovechamiento no patrimonializable

3.5.1 Cesión del 10% municipal

En el Proyecto de Reparcelación se materializará el 10% del aprovechamiento total del ámbito (17.166,58 m²cuc), correspondiendo a 1.716,66 m²s.

3.6 Propietarios que adoptan la iniciativa

La formalización de la iniciativa se presentó en el Ayuntamiento el 10 de junio de 2004, con registro de entrada nº 10.544. Fue publicada en el BOCM nº 173 de fecha 2 de julio de 2004. Así mismo con fecha 29 de septiembre de 2004 se entregó en el Ayuntamiento con registro de entrada nº 17.739 la documentación complementaria solicitada en el requerido de 29 de junio referente al mismo tema.

No obstante como esta iniciativa no fue aprobada por el Ayuntamiento se formaliza nuevamente con el presente documento. Pudiéndose posteriormente adherir, a dicha iniciativa, los propietarios que así lo deseen.

Los propietarios que promueven la iniciativa para el desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución G-10.1 "El Cañuelo" se desglosan en el cuadro que se adjunta a continuación.

Parcelas privadas	Propietarios	Sup. aportada * (M ²)	Porcentaje participación aportada (%)
1	D ^a . Tomasa Martín Fernández	2.842,00	6,62 %
2			
3			
4	D. Pedro Valdegrama Cerceda	2.555,84	5,96 %
5			
6			
7	D. Miguel Angel de Lucas Gonzalez D ^a M ^a Isabel Pardo Ventosa	806,04	1,88 %
8	D ^a . Margarita Botello Alonso	957,86	2,23 %
9	D ^a . Consuelo Picos Cotos	1.150,90	2,68 %
10			
11	D. Cipriano Honrado Borraz	1.107,06	2,58 %
12	D ^a . Adela González Alvarez	2.153,43	5,02 %
13			
14	Hermanos Martínez Quiroga	1.513,66	3,53 %
15	D. Antonio Orteiz Martín	1.125,14	2,62 %
17	D ^a . Sabina González Alvarez	719,49	1,68 %
24	D. Erik Redpath	811,88	1,89 %
25	Hermanos Marsal Moyano	8.507,68	19,82%
26			
27			
28			
32			
33			
34	Hermanos Marsal Moyano		
30	D. Isaías Prada Vega	2.103,56	4,90 %
31			
TOTAL		26.354,54	61.41 %

* Superficies actualizadas a fecha de junio de 2.009.

Se adjunta en el Anejo 5 del presente documento las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación así como los acuerdos firmados por los propietarios que adoptan la iniciativa.

Capítulo II

Plan de etapas

La ejecución de las obras de urbanización se realizará en una única etapa.

Capítulo III

Estudio económico financiero

La evolución económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se valora a continuación:

VALORACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN

Capítulos	%	Subtotal
Explanación y pavimentación	20,35	193.505,55 €
Abastecimiento y contra Incendios	16,15	153.568,28 €
Alcantarillado	20,67	196.548,38 €
Energía eléctrica	16,32	155.184,79 €
Alumbrado público	8,64	82.156,65 €
Red de Gas	8,34	79.303,99 €
Telefonía	5,72	54.390,75 €
Jardinería	3,81	36.228,80 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		950.887,20 €

16% IVA 152.141,95 €

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA	1.103.029,15 €
---	-----------------------

En la tabla que sigue se determinan estos gastos.

PARCELAS PRIVADAS	PROPIETARIOS	Nº DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	SUP. ESCRITURA (M2)	SUP. APORTADA (M2)/U	SUP. APORTADA (M2)	% PARTICIPACION APORTADA	SUPERFICIE PARCELA m2	APROVECHAMIENTO	€ GASTOS DE URBANIZACIÓN
1 2 3	Dª. Tomasa Martín Fernández	finca nº 1950 T-673 L-36, F-170	-	2.842,00	2.842,00	6,62%	2.500,15	1.023,12	73.044,43 €
4 5 6	D. Pedro Valdegrana Cerceda	finca nº 3408 C.V T-957 L-56 F-113 finca 3414 C.V T-957 L-56 F-136	1.697,86 795,50	1.741,11 814,73	2.555,84	5,96%	2.248,41	920,10	65.689,62 €
7	D. M. Angel de Lucas González Mª Isabel Pardo Ventosa	finca nº 32.666 T-2.864 L-747 F-65	796,50	806,04	806,04	1,88%	709,08	290,17	20.716,66 €
8	Dª. Margarita Botello Alonso	finca nº 3411 S.L.E T-957 L-56 F 127	928,98	957,86	957,86	2,23%	842,64	344,83	24.618,70 €
29	Dª. Isaac Noreno Navarro	finca nº 4160 C.V T-1022 L-68 F-156	1.250,00	1.250,05	1.250,05	2,91%	1.099,69	450,02	32.128,50 €
9 10	Dª. Consuelo Picos Cotos	finca nº 18121 C.V T-2315 L-371 F-92	1.263,75	1.150,90	1.150,90	2,68%	1.012,46	414,32	29.580,17 €
11	D. Cipriano Honrado Borraz	finca nº 2941 S.L.E T-843 L-50 F-90	1.105,50	1.107,06	1.107,06	2,58%	973,90	398,54	28.453,40 €
12 13	Dª. Adela González Álvarez	finca nº 2142	2.112,50	2.153,43	2.153,43	5,02%	1.894,40	775,23	55.346,97 €
14	Hermanos Martínez Quiroga	finca nº 6158 C.V T-1279 L-107 F-147	1.425,50	1.513,66	1.513,66	3,53%	1.331,59	544,92	38.903,74 €
15	Dª. Antonio Ortez Martín	finca nº 4148 C.V.T-1022 L-68 F-150	1.083,17	1.125,14	1.125,14	2,62%	989,80	405,05	28.918,09 €
16	D. Juan Antonio López Alarcón	finca nº 4147	1.039,20	1.154,38	1.154,38	2,69%	1.015,52	415,58	29.669,61 €
17	Dª. Sabina González Álvarez	finca nº 18125 S.L.E. T-2315 L-371 F-108	715,00	719,49	719,49	1,68%	632,95	259,02	18.492,17 €
18	Dª. Cristina Maycas Macías	finca nº 3149 C.V. T-898 L-53 F-40	900	902,64	902,64	2,10%	794,06	324,95	23.199,45 €
19	Inversiones PAGOCE	finca nº 18123 C.V T-2315 L-371 F-100	822,00	830,61	830,61	1,94%	730,70	299,02	21.348,15 €
20 21	D. Miguel de la Fuente Pascual	finca nº 18124 C.V T-2315 L-371 F-104	900,00 896,87	894,18 895,99	1.790,17	4,17%	1.574,84	644,46	46.010,54 €
22	D. José Mª Bello Bello	finca nº 4551 S.L.E. T-1073 L-76 F-100	943,12	944,48	944,48	2,20%	830,87	340,01	24.274,81 €
23	Dª Capitolina González Santamaría		1.000,00	999,27	999,27	2,33%	879,07	359,74	25.683,11 €
24	D. Erik Redpath	finca nº 4735 T-3185 L-1068 F-130	797,38	811,88	811,88	1,89%	714,22	292,28	20.866,75 €
25 26 27 28 32 33 34	Hermanos Marsal Moyano	finca nº 3471 C.V T-960 L-57 F-58	8.460,00	1.685,39 1.357,21 996,34 1.873,41 2.595,33	8.507,68	19,82%	7.484,33	3.062,77	218.662,45 €
30 31	D. Isaias Prada Vega		2.092,66	2.103,56	2.103,56	4,90%	1.850,53	757,28	54.065,22 €
35	D. Enrique Castro Elizondo	finca nº 4151	841,35	742,83	742,83	1,73%	653,48	267,42	19.092,05 €
36	D. Arturo Bello Bello	finca nº 18122 C.V T-2315 L-371 F-96	995,00	1.019,94	1.019,94	2,38%	897,26	367,18	26.214,26 €
37	D. Rufino Rodríguez Ruiz	finca nº 12479 S.L.E T-1909 L-236 F-161	793,00	784,11	784,11	1,83%	689,79	282,28	20.153,02 €
38	D. Víctor López Barrantes	finca nº 6156	834,22	828,72	828,72	1,93%	729,04	298,34	21.299,57 €
39	D. Antonio Saez Tienza	finca nº 6157	793,70	773,17	773,17	1,80%	680,17	278,34	19.871,84 €
40 41 42 43 44	Ayuntamiento	patrimonial	5.321,20	1.004,58	1.004,58	2,34%	2.191,01	1.634,96	116.725,88 €
	A-2			2.583,53	2.583,53	6,02%			
	B-2			908,00	908,00	2,12%			
	vial	demanial		45,44	45,44	0,11%			
	CESION 10% m2s de l 10% de la edificabilidad						2.300,49	1.716,66	
TOTAL				42.916,46	42.916,46	100,00%	38.250,44	17.166,58	1.103.029,15 €
VIARIO				4.759,63					
LUP AYUNTAMIENTO B-1 (ZONA VERDE)				0					
TOTAL AMBITO:				47.676,09					

Capítulo IV

Ordenanzas

1. Disposiciones generales

1.1 Objetivo

El Plan Parcial de Reforma Interior de Unidad de ejecución residencial “El Cañuelo” tiene como objetivo la rehabilitación urbanística del suelo residencial comprendido en ese ámbito, dentro del término municipal de Collado Villalba.

La redacción del mismo se atiene a lo establecido para este Polígono por el Plan General vigente, a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como sus correcciones publicadas en el BOCM de 29 de enero de 2002 y las modificaciones introducidas en la Ley 14/2001.

Así mismo se atiene a lo estipulado en la legislación estatal: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, así como sus modificaciones introducidas en la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes; así como a los artículos vigentes del texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; así como los artículos vigentes de los Reglamentos de desarrollo.

1.2 *Ámbito*

El ámbito de aplicación de esta normativa es la Unidad de ejecución residencial "El Cañuelo" UE G10.1 correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

1.2 *Relación con el planeamiento de rango superior*

En todos los aspectos que no queden regulados por estas ordenanzas será de obligado cumplimiento lo fijado por la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba y la legislación y normativa de rango superior.

1.3 *Vigencia del plan parcial de reforma interior*

El Plan Parcial entrará en vigor desde el día siguiente al de la publicación de la aprobación definitiva en el B.O.C.M. con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado por la legislación vigente.

1.4 *Efectos de la aprobación del plan parcial*

La entrada en vigor del Plan Parcial implica el carácter de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del mismo, en los términos expresados por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Los efectos del Plan Parcial sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por los apartados siguientes:

1.5.1 *Edificios e Instalaciones fuera de Ordenación*

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que expresamente se califican como tales por el Plan General, por los planes que lo desarrollen, o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan que se trate y ser disconformes con el mismo, impidiendo su desarrollo.

Sin perjuicio se las calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se encuentran fuera de ordenación por disconformidad con el presente Plan:

- a) Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan Parcial, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
- b) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades calificados como fuera de ordenación por tratarse de usos incompatibles con los previstos en aquella, o por incumplir las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, etc., en tanto no realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.

En los edificios declarados fuera de ordenación solamente podrán realizarse las obras a que se refiere el artículo 60 de la Ley del Suelo y las correspondientes a medidas correctoras de la actividad para la tolerancia del uso.

1.5.2 *Edificios e instalaciones fuera de Ordenanza*

Será de aplicación en aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación del P.P.R.I., y disconformes con las propuestas del mismo.

Las edificaciones fuera de ordenanza, siempre que se atengan a lo expresado en el apartado 5.3., Causas de fuera de ordenanza, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan Parcial; de mejora de sus condiciones de estética, comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento, pero no de aumentos de volumen que suponen exceso respecto a las limitaciones previstas en el mismo, al amparo de lo previsto en el artículo 60.3 de la Ley del Suelo.

Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la ordenanza que les corresponda.

1.5.3 *Causas de fuera de ordenanza, actuaciones permitidas y prohibidas*

A continuación se establecen las causas que sitúan a la edificación fuera de ordenanza, especificando las actuaciones permitidas y prohibidas con respecto a la edificación y a la parcela, hasta que desaparezca la causa de Fuera de Ordenanza.

1.5.3.1 *Altura de la edificación o retranqueos*

– Actuaciones permitidas

1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo.
2. Ampliación de la edificación:

- a) En altura: permitida salvo en la edificación afectada por el retranqueo o la altura según el caso y con arreglo a la ordenanza correspondiente (1).
- b) Con aumento de ocupación: permitida salvo en la edificación afectada por el retranqueo y con arreglo a la ordenanza correspondiente (1) y (2).

3. Edificación nueva: permitida con arreglo a las determinaciones de la ordenanza (1) y (2)
4. Cambio de titularidad, atendándose a los usos y actividades establecidos por la ordenanza.
5. Cambio de actividad, atendándose a las determinaciones de la ordenanza y cuando no suponga la realización de obra mayor.

– Actuaciones prohibidas:

1. Cambio de uso existente.

1.5.3.2 Edificabilidad y ocupación

Ocupación de parcela

– Actuaciones permitidas:

1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo.
2. Cambio de titularidad, atendándose a los usos y actividades establecidas por la ordenanza (1).

– Actuaciones prohibidas:

1. Ampliación de la edificación; salvo que simultáneamente se reduzca la causa de fuera de ordenanza, ocupación o edificabilidad (1) y (2).
2. Edificación nueva.
3. Cambio de uso existente.
4. Cambio de actividad.

1.5.3.3 Condiciones de parcelación

– Actuaciones permitidas:

1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo
2. Cambio de titularidad, atendándose a los usos y actividades establecidos por la ordenanza
3. Cambio de actividad: permitido atendándose a las determinaciones de la ordenanza y cuando no suponga la realización de obra mayor.

– Actuaciones prohibidas:

1. Ampliación de edificación: prohibido en cualquier caso.
2. Edificación nueva.
3. Cambio de uso existente.

1.5.3.4 Composición de la Edificación

Separación entre edificios

– Actuaciones permitidas:

1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo
2. Ampliación de edificación:
 - a) En altura: permitida salvo en los edificios afectados por fuera de ordenanza (1).
 - b) Con aumento de ocupación: permitida salvo en los edificios afectados por fuera de ordenanza (1) y (2).
3. Edificación nueva, atendándose a las ordenanzas de P.P.R.I.
4. Cambio de titularidad, atendándose a los usos y actividades establecidos por la ordenanza
5. Cambio de actividad, atendándose a las determinaciones de la ordenanza y cuando no suponga la realización de obra mayor.

– Actuaciones prohibidas

1. Cambio de uso existente

1.5.3.5 Composición de parcela

– Actividades permitidas

1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo.
2. Ampliación de edificación: permitido, estableciendo una plaza para la adaptación de la parcela e la ordenanza del P.P.R.I.
3. Edificación nueva: permitido, estableciendo un plazo para la adaptación de la parcela a la ordenanza del P.P.R.I.
4. Cambio de titularidad, atendándose a los usos y actividades establecidos por la ordenanza.
5. Cambio de actividad, atendándose a las determinaciones de la ordenanza y cuando no suponga la realización de obra mayor.

– Actuaciones prohibidas

1. Cambio de uso existente.

1.5.3.6 Uso

– Actuaciones permitidas

1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo.
2. Cambio de uso existente.

- Actuaciones prohibidas
- 1. Ampliación de edificación; en cualquier caso.
- 2. Edificación nueva.
- 3. Cambio de actividad.
- 4. Cambio de titularidad.

1.5.3.7 Actividad

- Actuaciones permitidas
- 1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo.
- 2. Cambio de uso existente.
- 3. Cambio de actividad; atendiéndose a las determinaciones de ordenanza.
- Actuaciones prohibidas
- 1. Ampliación de edificación.
- 2. Edificación nueva.
- 3. Cambio de titularidad.

(1) La superficie de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad de parcela.

(2) La ocupación de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la ocupación de parcela.

1.6 Documentos del Plan Parcial

El Plan Parcial consta de la siguiente documentación:

1. Memoria.
2. Organización y Gestión de la ejecución. Plan de Etapas.
3. Viabilidad. Estudio económico financiero.
4. Normas Urbanísticas zonales o Ordenanzas.
5. Planos de ordenación pormenorizada.

1.7 Interpretación y jerarquización de la documentación del plan parcial

En la documentación del Plan Parcial existen dos tipos de determinaciones de diferente carácter:

- Las obligatorias, con carácter de obligado cumplimiento en todos sus aspectos
- Las recomendables, con carácter de orientación. No obstante son de obligado cumplimiento mientras no quede demostrado racionalmente la idoneidad de la alternativa propuesta, presentando a tal fin los estudios complementarios necesarios.

La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan Parcial, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Ordenanzas.
2. Determinaciones numéricas de la memoria.
3. Planos.
4. Memoria.

2. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

2.1 Competencias en la actuación

La redacción, ejecución y tramitación del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Collado Villalba en base al artículo 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid; del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.2 Art. 9 Sistema de actuación

El sistema de actuación previsto para el desarrollo del polígono es el de Compensación.

2.3 Estudio acústico

Previo a la aprobación definitiva del P.P.R.I. se redactará un Estudio Acústico que justifique el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección de la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid. Las medidas correctoras serán incluidas dentro de la ordenación urbanística y de su Normativa Urbanística, integrándose paisajísticamente dentro del ámbito.

2.4 Proyectos de urbanización

Para la ejecución de las obras de urbanización es necesaria la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid del Suelo (art. 80.2, 97, 106.1.c, 108.1.b y 135) y Reglamento de Planeamiento (art. 67 y concordantes).

El Proyecto de Urbanización está previsto que se ejecute en una única fase.

2.5 Conservación de la urbanización

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de los propietarios de los terrenos del polígono, hasta

que se recepcione por el Ayuntamiento conforme al artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, a partir de la cual la competencia de la conservación pasará al Ayuntamiento (art. 136.1), independientemente del plazo de garantía que será de 1 año a partir de dicha recepción (art. 137.3).

2.6 Licencias

El procedimiento para el otorgamiento de licencias de edificación y usos de suelo se atenderá a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid del Suelo (art. 151 a 161), Reglamento de Gestión Urbanística (art. 39 y concordantes) Reglamento de Disciplina (art. 1 y concordantes) y Legislación de Régimen Local y normativa del Plan General de Ordenación Urbana. El derecho a edificar y a la Edificación, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, conforme a lo establecido en los artículos de las secciones quinta y sexta.

Con el fin de garantizar el cumplimiento de contribución a la parte correspondiente de los costes de urbanización y cesiones gratuitas establecidas en la Ley del Suelo, los propietarios que soliciten la licencia de edificación antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización.

3. Régimen urbanístico del suelo

3.1 Clasificación del suelo

El suelo delimitado en el presente Plan Parcial tiene la clasificación de suelo urbano no consolidado por el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

3.2 Calificación y regulación de usos del suelo

El Plan Parcial establece en el plano de zonas de ordenanza, las distintas zonas homogéneas de uso que tienen una misma ordenanza. Se establecen dos grandes grupos:

- Zonas dotacionales, que comprenden los distintos suelos del Plan Parcial que se destinan a la red viaria y espacios libres de titularidad pública.
- Zonas particulares, que corresponden a los distintos suelos destinados a la edificación con aprovechamiento lucrativo, conforme a las determinaciones establecidas por el Plan Parcial y cuya titularidad puede ser privada.

3.2.1 Zonas dotacionales

Las zonas dotacionales que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

- Red viaria e infraestructuras.
- Espacios libres, de uso público (LUP).

3.2.2 Zonas particulares

Las zonas particulares que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

- Residencial Unifamiliar Grado 2 (UN-2)
- Servicios. (SER).

4. Condiciones generales

4.1 Condiciones de urbanización

Con carácter general, las redes de abastecimiento de agua, gas, alcantarillado, alumbrado y telefonía discurrirán subterráneas, ubicadas bajo la acera excepto la red de saneamiento, que irá bajo la calzada y preferentemente a eje de la misma.

La profundidad mínima exigida para cada red, determinada por los diferentes tipos de protección, se definirá en cada apartado particular. Se reforzarán las conducciones bajo el cruce en calzadas.

Sin embargo, sí cabe indicar de modo genérico el orden de ejecución recomendada: Se habrá de comprobar, tras finalizar el movimiento de tierras y explanación definitiva, la situación y definición de todas las redes con las diferentes compañías. En primer lugar se implantarán los servicios bajo la calzada (alcantarillado y apertura de zanjas para cruces de vial), la sub-base granular y los bordillos. A continuación se iniciará la implantación y coordinación de servicios bajo la acera, que se desarrollará de mayor a menor profundidad y de línea de bordillo a línea de parcelas como sentido prioritario.

4.1.1 Ejecución de viarios

El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los planos del PPRI, y con carácter general tendrán un ancho de 12 m, excepto el tramo de acceso a las parcelas 1, 2 y 3, de 10 m. Este vial se rematará en fondo de saco, reduciendo las aceras para dejar una zona de giro de dimensiones no inferiores a 10 m x 10m.

El radio de curvatura de la alineación de parcelas en los encuentros de calles residenciales será de 5,00 m, y en la alineación de bordillos, de 7,5 m.

Para las calles de 12 m las aceras tendrán un ancho de 2,5 m. Para las calles de 10m, las aceras serán de 1,5 m. En cualquier caso, la calzada no tendrá un ancho inferior a 7m. La ubicación de cuadros, pedestales, báculos, etc. para instalaciones sobre rasante se hará de forma que no reduzca el ancho libre de la banda entre alcorques y otros elementos y el vallado que siempre será de 1,50 m como mínimo. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no

presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano. En los accesos a aparcamiento no se permite el rebaje de la acera (en su trasdós), manteniéndose el plano de ésta.

Los pasos para peatones se integrarán en reductores de velocidad, sobre elevaciones de la calzada de sección trapezoidal ejecutadas con diferenciación de materiales. La separación entre estos pasos no será superior a 120 m, teniendo en cuenta la intensidad de circulación peatonal prevista para este ámbito. Deberán localizarse preferentemente en puntos de intersección viaria a modo de prolongación del recorrido natural de los peatones, y bien visibles para los conductores, estando además suficientemente iluminados. Su anchura total será de 6 m, quedando elevado hasta la altura de la acera, con pendientes en las rampas del 10 % para una velocidad prevista de 30 km/h y 14 % para 20 km/h, a definir por el proyecto de urbanización.

Las aceras se ejecutarán con baldosa hidráulica tipo Panot, de 30 cm x 30 cm, (modelo de 32 pastillas), en colores blanco y rojo, siguiendo en su colocación un criterio de concordancia con los espacios pavimentados colindantes ya urbanizados. Se dispondrán sobre base de hormigón de resistencia H-125 y una sub-base de 15 cm. Los bordillos serán rebajados y con un ancho de 20 cm. La altura de la acera respecto de la calzada será de entre 14 cm y 16 cm.

La calzada se ejecutará con dos capas de rodadura de asfalto de 4 cm cada una sobre riego de imprimación y base firme de 20 cm de hormigón H-125. La sub base será de 30 cm mínimo, debidamente justificada en función de las características del suelo.

Se procurará ajustar el trazado de los viarios a los límites de la topografía, teniendo en cuenta además que actualmente ya están en uso aunque sólo se encuentran explanados, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización final.

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%), para evacuación de aguas pluviales y una máxima de ocho (8%) teniendo en cuenta que se trata de un ámbito de uso residencial.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse ligeramente si las características del saneamiento así lo requieren o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

Para facilitar el drenaje superficial la pendiente transversal mínima será del 1% y la máxima del 2%, a cada lado partir del eje de la calzada, por lo que los viarios dispondrán de sistema de recogida de aguas en ambos lados. (Ver especificaciones para la red de Saneamiento)

Se dispondrán alcorques individuales en las aceras de ancho 2,5m, con especies autóctonas que se consultarán con el Ayuntamiento. Quedarán situados entre sí a 12 metros, y colocados a borde de calzada, manteniendo el mismo criterio en tramos continuos de calle. Como circunstancia particular, se indica en los planos de planta de viario la localización de cuatro ejemplares que se encuentran actualmente en suelo destinado a viario, y que este PERI, siguiendo la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y fomento del arbolado urbano de la CAM, pretende respetar. (Ver Memoria Justificativa de la ordenación propuesta)

Se dispondrá una papelera por cada 25 metros de acera.

4.1.2 Red de abastecimiento

Se seguirán las instrucciones de la compañía suministradora, el Canal de Isabel II. Además, el Plan General indica una serie de medidas de protección de las instalaciones hidráulicas que el PPRI recoge:

1. Las Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento y de Saneamiento se considerarán como Sistemas Generales (SGA y SGS, respectivamente.)
2. Las Bandas de Infraestructuras incluirán tanto la Zona de Protección como la Zona de Afeción de las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al municipio de Collado Villalba. La primera implica una prohibición absoluta para construir y la necesidad de permiso por el Canal de Isabel II para cualquier actividad que se pretenda realizar en la misma. La segunda requerirá asimismo autorización del CYII para cualquier actuación.
3. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles, salvo que el agua proceda de recursos reciclados.
4. En las zonas Libre de Uso Público, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del CYII, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.
5. Los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deberán cumplir la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre vertidos líquidos industriales.

Teniendo el ámbito una superficie de más de 4 has, se recomienda que el trazado de la red sea en malla para asegurar el suministro en caso de cortes parciales y averías. De no poder ser así, se procurará cerrar el anillo con la red ya ejecutada en zonas colindantes. Aquellos segmentos que se ejecuten ramificados (fondos de saco, etc...) contarán en su extremo final con purgadores conectados a la red de saneamiento. Se instalarán desagües en los puntos bajos relativos de la red secundaria y al menos un dispositivo de seccionamiento en cada tramo, en el extremo más próximo a la red principal.

Todos los elementos de la red, bocas de riego e hidrantes entre ellos, cumplirán lo señalado en las Normas generales de urbanización del Plan General y la normativa CYII.

Se dejará necesariamente acometida de agua en las zonas verdes.

4.1.3 Red de saneamiento

La red de saneamiento será separativa, por tratarse de un ámbito en suelo Urbano. Su trazado procurará seguir las características naturales del terreno. Por este motivo, conectará a la red existente municipal por su límite sur, en contacto con la Ronda Sur, en dos puntos de encuentro distintos si así fuera necesario, quedando su diseño específico a determinar por parte del Proyecto de Urbanización, siendo acorde con la normativa del Plan General y de CYII.

La red de pluviales planteada conectará a la red unitaria hasta que en futuros desarrollos el municipio cuente con red separativa.

Será ejecutada mediante tubos de hormigón en masa de enchufe y campana con unión elástica y diámetro mínimo de 30 centímetros, o PVC doble capa corrugado y homologado para este uso. En cualquier caso la acometida mínima será de 20 centímetros de diámetro. Salvo situaciones forzadas por la topografía existente, se recomienda mantener las pendientes de los tubos entre el 1% y el 3%. En otros casos se deberá prever la construcción de pozos de resalto.

Todos los sumideros para aguas pluviales serán sifónicos con rejilla de fundición, colocados a ambos lados de la calzada.

Todas las acometidas se realizarán a pozos de registro o de resalto y a 20 centímetros por encima de la generatriz superior del colector, con pendiente mínima del 1,5 por 100. La profundidad mínima de los conductos, excepto donde la conexión a la red existente lo impida (lo que se justificará en la memoria) se diseñará a profundidades mínimas de 2,5 metros y recomendable 3 metros. Para realizar cualquier conexión de la red municipal exterior a la red de aguas negras del Plan Parcial se solicitará un informe para asegurar que dicha solicitud de conexión se ajusta al cumplimiento del artículo 8 del Decreto 170/1998.

4.1.4 Red de Gas

La construcción de las instalaciones que establezca el Proyecto de Urbanización se realizará cumpliendo lo exigido en el Reglamento de Redes y Acometidas de combustibles Gaseosos, y en particular su ITC.MIG, y de acuerdo con las Especificaciones y Planos Tipo de Gas Natural SDG, S.A.

El trazado discurrirá por vía pública, por calzada, en tubería de polietileno. Será una red cerrada que rodeará completamente a las viviendas y tendrá en fachada una acometida por portal.

4.1.5 Red Eléctrica

La red de distribución eléctrica será subterránea, cumpliendo la normativa fijada por la compañía suministradora. Por este motivo se enterrarán todas las líneas aéreas preexistentes dentro del perímetro de la actuación urbanística.

Para el desarrollo del Plan Parcial de Reforma Interior, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

4.1.6 Red de alumbrado público

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación etc.) sino también como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

a) Normas a seguir.

La instalación eléctrica se ajustará a lo especificado en los reglamentos electrotécnicos vigentes en el momento de la realización, concretamente a las normas contenidas en los siguientes Reglamentos:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.
- Decreto 2413/1973.
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía, por Decreto de 12 de marzo de 1954.
- Normas de régimen interno de la empresa suministradora de energía eléctrica (Iberdrola).

b) Obra civil.

La canalización estará formada por dos o más tubos de PVC, de $\varnothing 90$ milímetros, $e = 1,8$, 4 atm (UNE 53112) tendidos sobre lecho de arena de 10 centímetros en zanjas de 0,60 metros de profundidad. Nunca podrán trazarse canalizaciones por debajo de los alcorques. En los cruces de calzada habrá como mínimo tres tubos, estarán hormigonados y a una profundidad mínima de 0,90 metros. Los báculos o columnas estarán cimentados sobre dados de hormigón de resistencia no inferior a 175 kg/cm² y dimensiones mínimas de 0,70 x 0,70 x 0,80 metros. La situación del soporte de la luminaria deberá dejar un paso libre mínimo en la acera de 1,50 metros. Unida a las cimentaciones habrá una arqueta no registrable, para paso de los cables y pica de toma de tierra de 0,50 x 0,50 x 0,60 metros. Se recomienda su colocación contigua al bordillo de la acera. En los cruces de calzada, las arquetas serán registrables, de 0,60 x 0,60 x 1 metros. La tapa será de hormigón armado, con asa de apertura, enmarcada en un angular de acero, con la superficie exterior fratasada y perfectamente nivelada con el suelo de la acera. En los cambios de dirección, también habrá arquetas registrables.

c) Instalación eléctrica.

Los conductores de cobre serán de tensión nominal 0,6/1 kv y su cubierta exterior de material termoplástico y conservará invariablemente sus características con el paso del tiempo y contacto de humedades al permanecer enterrados. Estos conductores cumplirán las condiciones que se establecen en la norma UNE 21064 y serán aptos para una tensión de servicio de hasta 1.000 voltios y tensión de prueba de 3.000 voltios entre fases durante quince minutos. Iguales características han de presentar el conductor instalado en el interior del báculo o columna que da servicio a la unidad luminosa. Este conductor deberá estar soportado mecánicamente en la parte superior del báculo o luminaria, no admitiéndose que cuelguen directamente del portalámparas.

Los conductores no tendrán empalmes en el interior de los báculos o canalizaciones. Las derivaciones se efectuarán en el inferior de la caja dispuesta en la base de cada báculo. En los puntos de entrada, los conductores tendrán una protección suplementaria de material aislante. La conexión a las bornas y terminales estará hecha de forma que no ejerza sobre los conductores, esfuerzos de tracción. Se prolongarán las tres fases hasta el último punto de luz de cada circuito.

d) Báculos y columnas.

Estos elementos estarán contruidos en chapa de acero del tipo A37 se suministrarán galvanizados en caliente.

Las superficies interior y exterior no habrán de presentar irregularidades y rebabas que indiquen una mala calidad de los materiales o imperfecto acabado. La puerta de registro se situará en el lado opuesto al brazo y será de las dimensiones y características definidas en los planos. Estarán normalizados y homologados, según las disposiciones señaladas en el anexo a la circular número C/E/E/02/91 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid.

La altura y la longitud del brazo serán las necesarias para conseguir una correcta iluminación y un buen rendimiento luminoso de la energía consumida. De cara a la redacción del Proyecto de Urbanización se indica que el modelo elegido por el Ayuntamiento para el resto del municipio es el Europeo de 8 m de altura.

e) Luminarias.

Los diferentes tipos de luminarias a utilizar responderán a los criterios básicos siguientes

- Seguridad del usuario.
- Prestaciones fotométricas para lograr la solución adecuada más económica posible, de primera instalación y de explotación.
- Aptitud a la función, siendo capaces de garantizar durante la vida de la luminaria el menor deterioro de sus características iniciales y los menores gastos de mantenimiento.

La totalidad de los elementos que se integren en las luminarias, así como la propia luminaria, cumplirán con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente e Instrucciones complementarias, con la normativa UNE y en caso de inexistencia de ésta, con las normas y recomendaciones ISO y CEI. Asimismo, cumplirán con las exigencias cualitativas y cuantitativas contenidas en la UNE 20447.

Serán de construcción cerrada y capaz de albergar lámparas de vapor de sodio, alta presión, tubular, de hasta 250 W de potencia.

De cara a la redacción del proyecto de urbanización, el modelo específico elegido por el Ayuntamiento para el resto del municipio es el Hadasa M-250 A/VT.

Cumplirá las condiciones esenciales siguientes:

— Seguridad:

Como envolvente de material eléctrico de baja tensión, cumplirá con UNE 20314 como aparato de Clase Y.

El cierre del bloque óptico no podrá desprenderse de la carcasa de la luminaria, por errores de su manipulación, efecto de las vibraciones o fallo de elementos móviles o giratorios que lo posicionan. En caso de rotura del cierre del bloque óptico, las partes que se desprendan del mismo, serán pequeños trozos de forma irregular de bordes no cortantes, y de un peso inferior a 20 gramos.

El posible desprendimiento de los auxiliares eléctricos, por efecto de las vibraciones, no supondrá riesgo de caída sobre la vía pública, debiendo quedar depositados dentro del propio alojamiento donde van ubicados.

Cumplirá con el grado IP-5 (tercera cifra), según EN 60598.

— Fotometría:

El rendimiento fotométrico será > 75%, con lámpara tubular clara, de vapor de sodio alta presión o halogenuros y > 60% con lámpara de bulbo opal o de vapor de sodio baja presión, de forma que permita obtener como mínimo los resultados luminotécnicos proyectados.

— Construcción:

La parte estructural o cuerpo principal de la luminaria, será de aluminio inyectado a presión, según UNE 38263 ó 38258. Irá convenientemente pintada en su exterior, y cumplirá los siguientes valores: Grado 0 de adherencia inicial y Grado 2 después del envejecimiento, según INTA 16.02.99; brillo no inferior al 60% del inicial, según INTA 16.02.A; cambio de color no superior al 3 N B S, según INTA 16.02.08.

Acometida y equipo de medida

La instalación contará con un módulo de acometida a la R.B.T. y otro para alojamiento del equipo de medida. Ambos estarán normalizados y homologados por la compañía distribuidora de energía.

Centro de mando

Estará alojado en un armario exterior con cerradura y una capacidad suficiente para permitir ampliar la instalación en un 50% como mínimo.

Lo formarán interruptores automáticos onipolares, magnetotérmicos y diferenciales de alta sensibilidad, para protección y control del circuito de suministro al centro y de los circuitos de distribución a los puntos de luz. En estos últimos, también se instalarán interruptores unipolares de calibre inferior a los anteriores, así como los elementos necesarios contadores, interruptor astronómico, interruptor horario para la reducción del consumo, etc., para conseguir el encendido automático, y un conmutador que posibilite también el funcionamiento manual.

Puesta a tierra

Junto a cada punto de luz y centro de mando se clavará una pica de acero cobrizado de 2 m de longitud, conectada con la masa metálica a proteger mediante un conductor de cobre desnudo de 35 mm² de sección, con tornillo, tuerca y arandelas de cobre o aleación rica en cobre. Todas las picas estarán conectadas entre sí mediante un conductor de cobre de 16 mm² de sección, aislado con PVC, de 750 v de tensión nominal y de color amarillo-verde.

Reductor de consumo

Se reducirá el consumo variando automáticamente el nivel de iluminación según la hora en la cual está en servicio la instalación. Esta variación se logrará instalando una reactancia de doble nivel en cada luminaria o un equipo centralizado de estabilización y control de la tensión en el centro de mando.

Recomendaciones luminotécnicas

Los valores que deberán cumplir las instalaciones de alumbrado público se señalan en el siguiente cuadro, teniendo en cuenta las dimensiones e intensidad moderadas de los viarios propuestos:

Clases de vías	Iluminancia media	Uniformidad media
Vías con tráfico moderado.	$15 \leq E \leq 30$ lux	$\geq 0,3$
Restantes vías. Parques y jardines	7 lux	

En las instalaciones a realizar, se justificará mediante cálculos y aportando la Documentación Técnica necesaria la situación geométrica de las luminarias y la distancia entre ellas.

Todos los criterios técnicos mencionados en este título, serán de obligado cumplimiento, si bien cualquier otra solución podrá ser aplicada, siempre que se justifique debidamente y se obtenga la expresa autorización del Ayuntamiento.

Protección del medio nocturno

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 c) de la Ley 2/2000 se deben evaluar y proponer medidas y acciones tendentes a la protección del medio nocturno, minimizando la contaminación luminaria de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos por medio de la incorporación de luminarias que supongan la reducción de la misma, y el ajuste del cálculo a las necesidades concretas de uso. En este sentido se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Para elaborar la afeción a las especies de fauna que se demuestran más sensibles frente a los aumentos de luminosidad, las luminarias que se vayan a utilizar en el alumbrado público deberán ser las que minimicen este efecto sin menoscabo de los usos habituales para los que se instala dicha iluminación. De igual forma, a medida que vayan siendo repuestas las existentes, éstas se irán sustituyendo por otras que cumplen idénticas características y minimicen la luminosidad en el lugar.

4.1.7 Señalización viaria

Se colocará la señalización de tráfico y la informativa con el nombre de las calles. La primera incluye la señalización horizontal y la vertical, y se realizará después de la aprobación por la Policía Local de la propuesta incluida en el Proyecto de Urbanización. Siguiendo las indicaciones del Plan general, y dado que en el ámbito no se permite aparcamiento en viario público, la señalización viaria se instalará a menos de 0,25 m del bordillo de la acera.

4.1.8 Red de telefonía

La red de telefonía será subterránea, cumpliendo la normativa vigente en la CTNE (canalizaciones subterráneas en urbanizaciones y polígonos industriales).

4.1.9 Ejecución de zonas verdes y arbolado ornamental

Para el capítulo de arbolado ornamental en la vía pública se remite al apartado de diseño de la red viaria. En él se establece que la distancia entre alcorques será de 12m, pudiendo suprimirse

cuando deba disponerse un acceso rodado a las parcelas. Los alcorques tendrán unas dimensiones mínimas de 1mx1m, colocados en la parte exterior de la acera y nunca encima de las canalizaciones de servicios. Los árboles serán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos, de pequeña o mediana altura, y llevarán incorporados sistemas de riego por goteo.

Se prohíbe expresamente la utilización de céspedes tapizantes de elevada demanda de agua de riego.

Dada la entidad del arbolado y en virtud de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y fomento del arbolado urbano de la CAM, se propone el trasplante de los ejemplares objeto de dicha Ley y que no puedan mantenerse en su ubicación actual para su reubicación en las Zonas Verdes.

4.2 Condiciones de parcelación y de la edificación

A fin de no producir dualidades en la apreciación de los conceptos que determinan unas características volumétricas, de posición, de usos, así como del resto de aspectos urbanísticos, se utilizarán las definiciones contenidas en el documento vigente del Plan General, Título 3, Normas Generales de la Edificación y Protección, Capítulo 3.1, Definiciones y Condiciones de aplicación.

4.3 Condiciones de los usos

Uso característico: Residencial unifamiliar

El Uso Residencial Unifamiliar es aquel asignado a una parcela con una única vivienda, de forma que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados.

Usos compatibles Sin limitaciones

Alojamiento Comunitario, Espacios Libres y Zonas Verdes.

Usos compatibles con limitaciones

- Dotacional: Se admiten todas las categorías. No obstante, la categoría de uso recreativo requerirá Informe Vecinal de las edificaciones colindantes y que hagan frente a la localización del uso solicitado.
- Terciario despacho Profesional: Con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante.
- Terciario comercial minorista: Solo en planta baja y menor de 50 m2 de superficie de venta.
- Terciario Hostelero: En suelo urbano, exclusivamente en parcelas con dimensión superior a 1.000 m2 y edificación aislada.
- Terciario de Restauración: Serán admisibles los usos de bar, cafetería y restaurante, con o sin alojamiento; y se admite terraza de verano siempre que cuente con instalación permanente; pero en todos los casos con el Informe Vecinal requerido en Usos Dotacionales en párrafo anterior.
- Productivo de Talleres Artesanos: Solo en planta baja.

Usos complementarios obligados

- Aparcamiento: Solo en Planta Baja, Sótano o en parcela. Un mínimo obligatorio, de:
 - Una plaza por vivienda para parcelas de menos de 300 m2, dos plazas para el resto de parcelas.
 - Una plaza por cada 4 camas de uso hostelero.

Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento no será exigible cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:

- Calle peatonal
- Calle de acceso con ancho menor de 6,00 metros en el tramo de manzana correspondiente
- Frente de parcela menor de 5 metros
- Fondo de parcela igual o inferior a 8,00 metros

Uso característico: Terciario

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población o las empresas. Corresponde a las siguientes categorías:

1. Oficinas
 - a) Despachos profesionales: servicios a empresas o personas en local de hasta 150 m2 y sin atención regular al público (empresas consultora, bufetes, etc.).
 - b) Oficinas y servicios al público: Locales de servicios a empresas o personas y con actividad orientada a la atención regular al público o con más de 150 m2 (consulta médica, notarias, peluquerías, etc).
2. Hostelería y restauración.
 - c) Hostelería: Hoteles, hostales y pensiones.
 - d) Restauración: Restaurantes, cafeterías, bares y similares.
 - e) Bar especial: Bares y pubs con espectáculo o música en directo, discotecas con o sin "pinchadiscos"; cualquier bar donde el sistema de sonido supere los 50 vatios. En nin-

gún caso se admitirá en localización a menos de 40 metros de un uso residencial asignado por el Plan General.

El Ayuntamiento redactará una Ordenanza sobre condiciones de localización y de instalación para esta categoría de establecimientos; transitoriamente en tanto no se apruebe ésta, se prohíbe su ubicación en las Avenidas de Honorio Lozano y Batalla de Bailén, y en calle Real, en razón de la centralidad residencial de estas vías.

3. Comercio

- f) Comercio minorista de barrio menor de 500 m² y que no esté agrupado en espacios exclusivos (centros comerciales o colectivos) de más de 1.000 m² en conjunto (superficie de venta, más accesos cubiertos, más almacén y otros servicios propios, excepto aparcamiento).
 - g) Comercio minorista de distrito entre 500 m² y 2.500 m².
 - h) Comercio de escaparate viario: Comercio minorista con gran superficie de escaparate y de exposición de mercancía de gran dimensión (vehículos, maquinaria, mobiliario, línea blanca de electrodomésticos, construcción, bricolaje, etc.) y excluyendo productos alimentarios; y menor de 1.000 m² en todo caso. Se admite únicamente en sectores y polígonos de uso industrial o de servicios en Centro comercial o en borde de carreteras y vías de primer orden, según clasificación del Plan General.
 - i) Grandes establecimientos comerciales: establecimientos que, individual o colectivamente tengan una superficie neta de venta o exposición al público superior a los 2.500 m². Se admite únicamente en áreas sujetas a Ordenanza de Edificación "Centro Comercial", y requiere cumplir la reglamentación de la Consejería de Comercio e Industria de la Comunidad de Madrid y otra legislación aplicable.
 - j) Grandes superficies comerciales de alimentación, con espacio de venta de alimentación superior a 500 m².
- ### 4. Otros servicios terciarios
- k) Servicios en general (otros servicios terciarios no comprendidos en los anteriores). El Ayuntamiento señalará en cada caso las limitaciones, de acuerdo con el caso de mayor semejanza entre las categorías señaladas.

Usos compatibles sin limitaciones

Espacios Libres y Zonas Verdes, y Dotacional excepto escolar y sanitario-asistencial.

Usos compatibles con limitaciones

- Vivienda unifamiliar: Para guarda de edificio exclusivo de uso terciario.
- Dotacional escolar: Sólo para prácticas de formación profesional o de nivel universitario.
- Productivo de Talleres: Sólo para reparación y mantenimiento de vehículos.
- En Grandes Establecimientos Comerciales (párrafo i) de la Categoría 3. COMERCIO, se permitirá la ubicación de oficinas, para usos propios, sin que la superficie destinada a tal actividad supere el 30% de la parcela; y la elaboración, manipulación, transformación y confección de los artículos y productos que se expendan en los grandes establecimientos.

Productivo de Comercio mayorista, con un máximo de 500 m².

- Estaciones de servicio de carburantes. Las nuevas instalaciones se admiten únicamente guardando una distancia mínima de 40m respecto a parcelas con uso residencial asignado por el Plan. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación cuando pueda originar problemas no resolubles de acceso desde la calle o carretera correspondiente.

4.4 Condiciones estéticas

4.4.1 Fachadas

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos utilizadas en la composición de las fachadas, así como los materiales que se propongan para las mismas, se ajustarán, en la medida de lo posible, a las de los edificios tradicionales próximos si los hubiere y a las características ambientales de la zona.

Se tratarán las fachadas laterales y posteriores con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes, la modificación de una fachada o la sustitución de balcones o miradores existentes siempre que exista exceso de edificabilidad y que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada.

4.4.2 Cubiertas

Las cubiertas serán preferentemente de teja o de pizarra, y rematadas con cornisa o alero. Pero se admiten otros materiales cerámicos o similares, siempre que el color y textura que proporcionen a la cubierta sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales. Se prohíben expresamente las

placas de fibrocemento como cubierta de edificios residenciales; y las texturas reflectantes o tonos llamativos en cualquier edificación, especialmente en superficies de naves destinadas a usos Terciarios. Siempre que sea posible se englobarán en la cubierta todos los cuerpos de edificación tales como casetones de escaleras, de ascensores, depósitos de agua, tomas de refrigeración, etc.

4.4.3 Instalaciones en fachadas

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran deberán integrarse en la composición de la fachada, y disponerse de forma que no produzcan goteo a la calle u otro tipo de molestias a los viandantes.

Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. (Ver Condiciones de Urbanización)

4.4.4 Cerramientos de parcelas

Tanto en los solares existentes como para los resultantes de derribos y para los terrenos que el Ayuntamiento disponga, se podrán exigir cerramientos permanentes de 1,50 metros de altura como mínimo, situados en la alineación oficial y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Estas cercas deberán ser revocadas y pintadas o tratadas con otros materiales, de forma que su acabado sea estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento de parcelas con edificación abierta o aislada a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

- a) Con elementos ciegos de 0,50 metros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b) Mediante soluciones diáfanas de 2,00 metros de altura total.
- c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10 metros, ni rebasen una altura de 1,80 metros.

En los cerramientos provisionales de locales comerciales, si no fueran a habilitarse de inmediato, se deberán terminar los macizos con el acabado definitivo, así como un cerramiento provisional de los huecos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos de los huecos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento de huecos o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

4.4.5 Tratamiento de los espacios libres

El arbolado existente en el espacio libre de edificación, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de necesidades de acceso o de uso de la edificación, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies apropiadas para el terreno y uso de que se trate.

El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados sus plantaciones deberán mantenerse y conservarse en buen estado.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

4.4.6. Protección contra la contaminación lumínica

Los elementos de iluminación de viarios, espacios libres y jardines privados orientarán la luz y su reflexión hacia el suelo, evitando su proyección directa hacia el cielo. Los elementos de publicidad y decorativos de establecimientos comerciales evitarán intensidades lumínicas y tonalidades que destaquen excesivamente para un observador situado en los espacios naturales circundantes, del municipio o de los municipios vecinos.

4.5 Condiciones de higiene y protección

Serán de aplicación las determinaciones dispuestas en el documento vigente del Plan General, Título 3, normas generales de la edificación y protección, capítulo 3.2, Condiciones generales de higiene y de calidad de seguridad y de accesibilidad. Se incluyen a continuación algunos apartados específicos que afectan al ámbito objeto del PPRI.

Condiciones Generales

Vertidos Líquidos: Las instalaciones deberán someterse a las determinaciones establecidas en la Calificación Ambiental o, en su caso, en la Declaración de Impacto Ambiental, así como el obligado cumplimiento de la Ley 10/93, de Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Prevención de Incendios: Se deben cumplir las condiciones de seguridad en el entorno y accesibilidad en el Decreto 34/99, de 23 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, que se tendrán especialmente en cuenta en las licencias de obras de zonas limítrofes o interiores a áreas forestales, donde se recogerán las condiciones definidas en el artículo 12, sin afectar a las mismas.

Instalación de Contenedores: En el diseño de la red viaria se efectuarán las reservas necesarias para la instalación de contenedores de acuerdo con el Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid (Decreto 70/97 de 12 de Junio).

Condiciones de los locales de uso comercial

Todos los locales de uso comercial cumplirán las siguientes condiciones:

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.
4. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m² un retrete y un lavabo, por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
5. La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, exceptuando las superficies destinadas a almacenes, trasteros y pasillo de comunicación de éstos con la zona de venta al público. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior. En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.
6. Dispondrán de las salidas de urgencia, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y característica de la actividad se prevean en la norma técnica correspondiente.
7. Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales menores de 400 m² de superficie de venta, tendrán un ancho mínimo de un metro. Para superficies mayores las escaleras tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,30 metros.
8. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental que se recogen en el uso industrial, garantizando, en cualquier caso, que no se produzcan molestias al vecindario.
9. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas que no sean estrictamente necesarias.
10. Portales: El portal de entrada a todo edificio de uso comercial o de oficinas de más de 500 m² edificados tendrá un ancho y profundidad mínimos desde la calle de 2'50 metros y la altura libre no será inferior a 2,50 metros; la puerta de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1'30 metros; y el acceso hasta la escalera principal o un ascensor no será inferior a 2,00 metros de anchura.

5. Condiciones particulares de las zonas de ordenanza

5.1 Ordenanza residencial unifamiliar. grado 2 (UN-2)

5.1.1. Ámbito

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como UN-2 (Grado 2)

5.1.2. Uso y tipología característicos

El Uso Característico será Residencial Unifamiliar.

En el Grado nº 2 la tipología será de edificación pareada o agrupada (en hilera), con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

En promociones conjuntas de tipologías adosadas, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción.

En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

5.1.3.- Tamaño y forma de la parcela

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables.

Las nuevas parcelaciones cumplirán para el Grado 2 las siguientes especificaciones:

Frente Mínimo en Grado 2 – 12 m; Tamaño mínimo en parcela – 500m²

En este grado 2 podrá establecerse un subgrado “Especial Agrupaciones”, que manteniendo las mismas condiciones generales admita una reducción de las parcelas hasta 250 m² de superficie, con frente mínimo de 8,4m, contabilizando el resto de terreno como zona común pro indivisa para mantener en cualquier caso la densidad de 500 m² de terreno por vivienda.

5.1.4. Posición de la edificación en la parcela

5.4.4.1. Ocupación máxima

Grado 2 – 45% Superficie máxima de ocupación.

5.4.4.2. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones señaladas para esta Ordenanza son máximas. Los retranqueos al frente de parcela serán de la mitad de la altura de la edificación para Grado 2, con mínimo de tres metros.

Los retranqueos a lindes laterales o posterior de parcela serán al menos iguales a la mitad de altura de la edificación en todos los grados, pero en el Grado 2 el Ayuntamiento podrá admitir edificación adosada a las parcelas laterales, previa presentación, en su caso, del acuerdo documentado de los propietarios colindantes o medianeros. No obstante, se admite la edificación sin retranqueo si sustituye a una edificación existente en estas condiciones, y precisamente en el tramo y con la altura existente. El fondo máximo edificable es libre del cumplimiento del resto de condiciones.

En las actuaciones de edificación adosada cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El desarrollo longitudinal horizontal de cada tramo diferenciado de fachada no superará los 18 metros. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de estos tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público de entorno visual de la actuación.

5.1.5. Altura de la edificación

5.1.5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante es de dos plantas.

5.1.5.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, y de 7,00 metros para dos plantas.

Se admite la ocupación bajo cubierta, computando las edificabilidades según el Apartado del Plan General G/3.1.4., punto 1e.

5.1.6. Superficie máxima edificable

Será la que se derive de la aplicación de las condiciones anteriores, con un coeficiente de edificabilidad máximo según el Grado 2 – 0,45 m²/m² edificabilidad máxima

Las construcciones auxiliares (garajes y almacenes de jardinería) de una sola planta computarán un 50% de su edificabilidad.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y la superficie edificable se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso. En este caso, podrán reducir el frente mínimo un 30% respecto al tipo de su grado, quedando en 8,4m.

5.1.7. Aprovechamiento

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de la aplicación del coeficiente de edificabilidad establecido para cada grado y nivel de la presente ordenanza. O el que resulte del señalado en la correspondiente ficha de Unidad de Ejecución.

5.2.9. Previsión de plazas aparcamiento

Según lo estipulado en el Capítulo 4.4 Condiciones de los Usos de este PPRI, para uso característico unifamiliar, será exigible un mínimo de 2 plazas por parcela para aquellas con superficie superior a los 300 m² de suelo. Su ubicación será en interior de parcela, planta baja o sótano.

5.2 Ordenanza servicios (SER)

5.2.1. Ámbito

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como SER.

5.2.2. Uso y tipología característicos

El Uso Característico es el de Terciario en todas sus categorías, pero generalmente representado por Servicios terciarios dirigidos al uso público, con gran ocupación superficial, generalmente

vinculados al uso del sistema viario. Incluye, entre otros, las áreas de oficinas, los talleres de reparación de vehículos y naves de exposición y venta con escaparate a carreteras, comercio minorista de distrito, y los restaurantes de carretera en edificio exclusivo o compartido con hostelería, sin perjuicio de abarcar el resto de categorías propias de este uso característico.

Las categorías comerciales están limitadas a la categoría g), comercio minoritario de distrito, entre 500 y 2.500 m² de acuerdo a lo establecido en el Plan General.

En general la tipología es de nave o edificación singular aislada de otras, o adosada con frente a carreteras o calles de viario principal.

5.2.3. Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.000 m², o la catastral existente si fuera menor. Frente mínimo de parcela 10 m, o la catastral existente si fuera menor.

5.2.4. Posición de la edificación en la parcela

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 60% de la parcela en nuevos desarrollos, o del 100% en parcelas con alineaciones ya señaladas por el Plan General.

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

En parcelas con alineaciones ya señaladas por el Plan General, no se exige retranqueo.

En nuevos desarrollos sin alineación del Plan General, solo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si se reproduce una situación existente por reposición de la misma edificación o por adosarse en un tramo con medianería existente, o si existe acuerdo documentado con la propiedad colindante. En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes de retranqueos mínimos:

A linderos, la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros, salvo que exista acuerdo documentado con propietarios colindantes para edificar adosado.

A vías públicas, 6 metros.

A lindes con zonas calificadas con Ordenanza residencial unifamiliar, 10 metros como mínimo. La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

5.2.5. Altura de la edificación

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en tres plantas con una altura máxima de la edificación de 12,50 metros al alero. En caso de señalar gráficamente los Planos de Ordenación otra altura, corresponderán 5 m por planta.

5.2.6. Superficie máxima edificable

La superficie máxima edificable será la que corresponda a la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,746213 m²/m².

5.2.7. Normativa específica

En caso de existir Normativa legal sectorial reguladora de un servicio, como por ejemplo en el caso de estaciones de servicio-gasolineras, ésta sustituirá a las que fueran contradictorias en esta ordenanza.

5.2.8. Aprovechamiento

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultado de aplicar las condiciones anteriores, o del que señale la Ficha de Unidad de Ejecución.

5.2.9. Previsión de plazas aparcamiento

Según lo estipulado en el Capítulo 4.4 Condiciones de los Usos de este PPRI, para uso característico terciario, será exigible un mínimo de 2 plazas por cada 100 m² construido. Su ubicación será en interior de parcela, planta baja o sótano.

5.3 Ordenanza espacios libres de uso público (LUP)

5.3.1. Ámbito

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como LUP.

5.3.2. Uso y tipología característicos

El uso característico es el de Parque, Jardines y Paseos. Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines o plazas peatonales de estancia. Para el ámbito de la UE G10.1 esta Ordenanza comprende:

Parque Público: Son los espacios destinados a parque y jardín con plantaciones de arbolado y jardinería.

5.3.3. Tamaño y forma de la parcela

Las nuevas ordenaciones de suelo urbanizable cumplirán los estándares mínimos de superficie fijados en el Anexo del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo, según el uso a que se destinen. El resto de ordenaciones tomará esos estándares como referencia no vinculante.

5.3.4. Construcciones permitidas

Se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templete, etc.

5.3.5. Posición de la edificación en la parcela

La posición de las edificaciones permitidas sobre la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 m. a todos los linderos.

5.3.6. Altura de la edificación

El número máximo de plantas será de una con una altura máxima de la edificación de 4 m., y una altura máxima de cumbre de 7 m. Los sótanos serán libres siempre que no sobresalgan por encima de la rasante natural del terreno y permitan la plantación de especies vegetales en éste. Los sótanos sólo se podrán dedicar a garaje, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

5.3.7. Superficie máxima edificable

La superficie máxima edificable resultará de aplicar una ocupación máxima del 5% a la superficie de parcela, con un máximo de 100 m² construidos.

5.3.8. Aprovechamiento

El Aprovechamiento Lucrativo es cero a efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo.

En Collado Villalba a 27 de Abril de 2009

Fdo. Los propietarios

Fdo.

Los Arquitectos

COMISIÓN GESTORA EL CAÑUELO. EDUARDO MARSAL MOYANO y JOSE PARRA MORENO

Capítulo V

Anejos

La documentación correspondiente a los Anejos I-IV está disponible y puede ser consultada en la página web del Ayuntamiento:

- I. Ficha Urbanística de la UE- G.10.1.
- II. Cuadro de superficies resultantes de las parcelas y propuesta de reparcelación económica respecto al incremento de superficies de las parcelas 11, 12-13, 16, 17 y 18.
- III. Cronología de las actuaciones realizadas por los propietarios de la UE-G.10.1
- IV. Estudio Acústico

Se adjuntan a continuación las Bases y estatutos de la Junta de Compensación.

V. Bases y Estatutos de la Junta de Compensación

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN EL CAÑUELO COLLADO VILLALBA - Junio 2011

I. Disposiciones generales

Base Primera. – Objeto y Naturaleza

Es el objeto de las presentes bases regular la ejecución de la UE G 10.1 de Collado Villalba, estableciendo las normas necesarias para valorar las fincas y otros derechos, la intervención de la Junta en las obras de urbanización y la justa distribución de beneficios y cargas. Todo ello dentro del sistema de compensación, correspondiendo dicha ejecución a los propietarios de suelo comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

La Junta de Compensación tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, así como carácter de entidad Urbanística colaboradora. La personalidad jurídica de la Junta de Compensación se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Base Segunda. –Sujetos interesados

1. De conformidad con lo previsto en el Capítulo II y III de los Estatutos, formarán parte de la Junta los socios, ya sean fundadores o adheridos y, en su caso, la empresa urbanizadora adjudicataria de las obras urbanización u otras que pudieran concurrir a la gestión de dicha Actuación.

2. El Ayuntamiento de Collado Villalba designará un representante que formará parte de la Junta. La designación deberá realizarse en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos o con posterioridad si así lo estima conveniente el Ayuntamiento.

Base Tercera. – Actuaciones que comprende

La actuación de la Junta comprenderá:

- A) La actuación como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de realización de las obras de urbanización, desde el momento de la entrega de los documentos acreditativos de su titularidad, prevista en el artículo 12.2 de los Estatutos de la Junta de Compensación.
- B) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.

- C) La transmisión gratuita y libre de cargas, al Ayuntamiento, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones de conformidad con lo establecido en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.
- D) La realización por cuenta y riesgo de la Junta de las obras de urbanización.
- E) La distribución entre los propietarios y demás partícipes de los beneficios y cargas derivados de esta actuación urbanística, que se efectuará en proporción a sus respectivas aportaciones de suelo a la compensación resultante de la ejecución del planeamiento correspondiente a la UE G 10.1 del Plan General de Collado Villalba.

II. Criterios de valoración de las fincas, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística proyectada

Base Cuarta. – Criterios para valorar las fincas aportadas

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas dentro del Sector. En consecuencia, no se aplicará el criterio del valor urbanístico para valorar las fincas aportadas, por considerarse suficientemente equitativo el de la proporcionalidad. Se ajustará a los criterios establecidos en el título III del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, y supletoriamente por los recogidos en la legislación sobre expropiación forzosa, todo ello, salvo acuerdo en contrario adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta de Compensación.

2. Como consecuencia de la regla anterior, a cada una de las fincas se le asignará un porcentaje en relación con la superficie total.

3. Las superficies a tener en cuenta dentro de cada ámbito, se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañado de un croquis de los terrenos efectuado sobre el plano catastral existente y del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles certificado por el Ayuntamiento.

Ha de tenerse en cuenta, en todo caso, lo previsto en la normativa vigente, según la cual en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquellos.

4. Caso de existir discrepancias sobre la propiedad de un terreno o sobre parte de él, se considerará perteneciente por partes iguales a todos los discrepantes, de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o por resolución judicial en último caso.

5. Si dentro del Sector o unidad de ejecución existiesen bienes demaniales, de dominio y uso público, no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos. Por el contrario, en el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidas unas por otras. En el caso de que las superficies de tal naturaleza demanial existentes anteriormente fueran superiores, la Administración titular de las mismas percibirá el exceso en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Base Quinta. – Criterio de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales constituidos sobre las fincas aportadas

1. Los derechos y cargas que pudieran resultar compatibles con el planeamiento urbanístico, aunque no se les mencionase en el Proyecto de Reparcelación se subrogarán y serán adjudicatarios sus titulares por el mismo concepto y contenido que lo eran anteriormente.

2. Los derechos y cargas que por resultar incompatibles con el planeamiento debieran extinguirse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados en concepto de gastos de urbanización.

La tasación se efectuará preferentemente de la forma que los propietarios afectados acuerden libremente, en su defecto, por los criterios establecidos en el Título III del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, y supletoriamente por los recogidos en la legislación sobre expropiación forzosa. Las indemnizaciones resultantes se reflejarán en la liquidación de la entidad si no se hubiesen compensado con anterioridad.

3. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles con el planeamiento, se considerarán extinguidas con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Base Sexta. – Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse

No consta dentro de la UE G10.1 la existencia de ninguna de estas circunstancias con relevancia suficiente para ser tenida en cuenta. No obstante, en su caso, se estaría a lo que libremente acuerden todos los socios o, en su defecto, a las reglas establecidas por el artículo 98 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, así como a los criterios establecidos en el Título III del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, y supletoriamente por los recogidos en la legislación sobre expropiación forzosa, todo ello, salvo acuerdo en contrario adoptado por unanimidad de la Junta de Compensación.

Base Séptima. – Criterios para valorar las aportaciones de las empresas urbanizadoras

La ejecución de las obras de urbanización correrá a cargo de la empresa o empresas que libremente acuerden todos los propietarios, que con carácter general serán sufragadas mediante el pago en metálico, por parte de los propietarios del suelo y proporcionalmente a la superficie de sus respectivas fincas. No obstante, estos podrán acordar la incorporación a la Junta de la empresa adjudicataria, o de las empresas urbanizadoras contratadas directamente por la Junta. La compensación que en este caso se estableciese en sustitución del pago de las certificaciones, se determinará libremente, por las partes, y se aprobará por la Asamblea en el momento de acordarse su incorporación con arreglo a lo determinado en los Estatutos..

En defecto de acuerdo adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta de Compensación, las participaciones de éstos y de la Empresa Urbanizadora incorporada, en su caso, a la actuación urbanística serán proporcionales al valor de los terrenos y a los costos de urbanización asumidos por la Empresa.

La Empresa urbanizadora resultará adjudicataria en el Proyecto de Reparcelación de parcelas resultantes en proporción a su cuota de participación en la Junta de Reparcelación.

También podrá ser adjudicataria de parcelas respecto a una fracción de su cuota de participación y ser compensada en metálico por el resto de los costos de la urbanización si hubiere llegado al acuerdo expreso con uno o más de los miembros de la Junta de Compensación con anterioridad a la adopción del acuerdo de incorporación por la Asamblea General.

III. Ejecución de las obras de urbanización*Base Octava. – Contratación de las obras de urbanización*

Las obras de urbanización se contratarán en la forma que libremente acuerden todos los socios o, en su defecto, conforme a las reglas establecidas por el artículo 176 del Reglamento de Gestión.

Base Novena. – Costeamiento de la urbanización

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos o cuotas de participación.

2. Se estimarán como costes de urbanización el Proyecto de Urbanización aprobado y las obras complementarias de urbanización que, en su caso, se estimen necesarias por la Junta, y que comprenderán los siguientes conceptos:

- A) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, suministro de gas, alumbrado público, telefonía, jardinería, arbolado y amueblamiento de parques, jardines, plazas y vías públicas, y las obras de infraestructuras y servicios exteriores que sean precisas, previstos en el Plan Parcial de Reforma Interior y en el Proyecto de Urbanización; ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las Empresas que prestaren los servicios, salvo la parte en que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellas.
- B) Las indemnizaciones procedentes a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, derribo de construcciones y destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del planeamiento por ser incompatible con este..
- C) Los gastos originados por el sistema de Compensación, tales como honorarios de instrumentos de planeamiento y gestión, funcionamiento de la Junta de Compensación, asesoramiento, impuestos y tasas, etc.

IV. Distribución de beneficios y cargas*Base Décima. – Transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y de las obras de urbanización*

1. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación de conformidad con lo previsto por el artículo 86.3 d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. No obstante lo anterior, la Junta de Compensación y la empresa urbanizadora, podrán ocupar los terrenos cedidos, para la realización de las obras de urbanización.

Base Undécima. – Cuotas de participación

Las cuotas de participación de cada socio en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas y pérdidas, serán proporcionales a la superficie de las parcelas respectivas de la unidad de ejecución, de conformidad con lo previsto en el artículo 86 del Reglamento de Gestión y la Base Cuarta.

Base Duodécima. – Criterios de valoración de las fincas resultantes y reglas para la adjudicación

1. Para la valoración y adjudicación de las fincas resultantes deberá elaborarse y presentarse Proyecto de Reparcelación ante el Ayuntamiento, dentro del plazo de dos meses, a contar desde la aprobación municipal de las presentes Bases de actuación.

2. En el proyecto de Reparcelación se tendrá en cuenta como criterio para efectuar la valoración y adjudicación de las fincas resultantes, el aprovechamiento de la zona de actuación que, por ser uniforme para toda la superficie de ésta, se determinará en función de las respectivas cuotas de participación, debiendo procurarse que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, no siendo necesaria la aplicación de esta regla en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas en más del 50% de su superficie en terrenos destinados por el Plan a viales, zonas verdes, etc.

3. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable y que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planteamiento.

4. Los posibles titulares de cuotas de participación que no alcancen al mínimo necesario para obtener una finca resultante, se agruparán para que se les adjudique una en comunidad proindiviso. No obstante, si la cuantía de los derechos que le corresponda en dicha comunidad no alcanza el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico.

5. En todo caso las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica. Dicha compensación económica se reflejará, asimismo, en el Proyecto de Reparcelación.

Base Decimotercera. – Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

1. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 108.3 c) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid 181.1 del Reglamento de Gestión, el incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas en dicho Reglamento, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará al Alcalde para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o solicitar la delegación por la misma del cobro de la deuda por la vía de apremio.

3. No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el número anterior hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

4. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

5. El procedimiento expropiatorio será el regulado por el artículo 197 del Reglamento de Gestión, así como el Título IV del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

6. No obstante lo anterior y en el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes del proceso urbanizador a través del Proyecto de Reparcelación, la Junta acordará que se haga constar como pendientes las deudas que surjan como consecuencia del proceso urbanístico con cargo a dicha finca, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley Hipotecaria.

Base Decimocuarta. – Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta esté facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas

En principio no existe previsión para que la Junta quede facultada para la construcción de inmuebles. No obstante, facultada la Junta, la valoración de los mismos y fijación del precio de venta se determinará mediante el acuerdo mayoritario de los socios manifestado en Asamblea General; y, en todo caso, conforme a los criterios recogidos en el Título III del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y supletoriamente por lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa.

Base Decimoquinta. – Forma y plazos en los que los miembros de la Junta han de realizar aportaciones.

1. Será competencia de la Asamblea General, señalar las cantidades que deben satisfacer los socios en su forma, cuantía y condiciones de pago de conformidad con lo determinado en el artículo 45.1.E. de los Estatutos.

2. El ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la recepción del requerimiento de pago. Transcurrido el plazo sin que se produzca el ingreso por parte del socio, la deuda incurrirá en un recargo del tipo de interés legal del dinero, de la cantidad o fracción no satisfecha, más las costas judiciales. Transcurrido el plazo de un mes indicado anteriormente sin haberse efectuado el pago, la Junta procederá contra el socio por la vía de apremio, judicial o de expropiación forzosa a su favor.

3. Las reglas fijadas en el punto anterior podrán ser modificadas mediante acuerdo de la Asamblea General por otras que se estimen más convenientes.

Base Decimosexta. – Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas

Salvo acuerdo o pacto en contrario, la distribución de beneficios y pérdidas se efectuará conforme al artículo 100.5 del Reglamento de Gestión, es decir, de forma solidaria y con arreglo a la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda, computándose para ello las participaciones de los socios incorporados a la Junta.

Base Decimoséptima. – Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación

Las diferencias de adjudicación que puedan producirse, tanto por exceso como por defecto, se valorarán conforme a lo convenido por los propietarios o, en su defecto, al precio medio de los solares resultantes. Estas diferencias se incluirán en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación para ser compensadas como indemnizaciones a los beneficiarios que corresponda.

Base Decimoctava. – Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras

2. En lo relativo al momento y condiciones en que puedan edificarse los solares resultantes por parte de los adjudicatarios, se estará a las normas referentes a la facultad de edificar reguladas por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y al Reglamento de Gestión Urbanística.

3. No será posible comenzar la edificación hasta que no esté definitivamente aprobado el Proyecto de Reparcelación y se cumplan las determinaciones marcadas por el artículo 71 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Base Decimonovena. – Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta

1. Una vez ejecutadas las obras de urbanización, se procederá a la recepción por el Ayuntamiento de Collado Villalba, en la forma prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y Reglamento de gestión urbanística

2. Las cuotas de conservación que se hayan de satisfacer hasta ese momento, se determinarán por acuerdo de todos los propietarios o, en su defecto, en función de la superficie aportada a la Junta.

Fdo. Los Propietarios: COMISIÓN GESTORA EL CAÑUELO

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION EL CAÑUELO - COLLADO VILLALBA -
Junio 2011**

TÍTULO I

Generalidades

Artículo 1º.- Denominación

Con la denominación de "Junta de Compensacion El Cañuelo" se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2º.- Composición

La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución definida en el artículo 6 siguiente que voluntariamente se incorporen a ella en la forma establecida por el Título II de estos Estatutos, por las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial y, en su caso, por la Empresa Urbanizadora que se incorpore a la misma.

Artículo 3º.- Régimen jurídico

La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en estos Estatutos, sin perjuicio de lo previsto en la legislación urbanística aplicable, tanto estatal como de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 4º.- Domicilio

El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Collado Villalba, calle Cercedilla nº 7, Local 2, el cual podrá ser trasladado a otro lugar, dentro de la Comunidad de Madrid, por acuerdo de la Asamblea General del que deberá darse cuenta a los Órganos Urbanísticos competentes.

Artículo 5º.- Objeto

1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación la gestión y ejecución de la urbanización del ámbito de la Unidad de Ejecución definida en el artículo 6 siguiente con los fines que se enuncian:

- A) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución para la gestión del planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios.
- B) Llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- C) Ejecutar en el ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución las obras definidas en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el planeamiento en la UE G10.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

2. Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación podrá:

- A) Solicitar del Órgano Urbanístico de Control la expropiación forzosa en los supuestos de no incorporación de propietarios afectados a la Junta de Compensación o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la misma.
- B) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos.
- C) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante cualesquiera Autoridades y Organismos de la Administración del Estado, ante la Comunidad y Ayuntamiento en los que se localiza la Unidad de Ejecución, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y frente a los particulares.
- D) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, así como actuar en calidad de fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas afectadas por la actuación urbanística pertenecientes a los miembros de aquella o de las parcelas resultantes adjudicadas a los mismos, sin que la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas.
- E) Solicitar la constancia por nota marginal en el Registro de la Propiedad de la afección de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución.
- F) Emitir títulos representativos de las cuotas de participación en el patrimonio de la Junta de Compensación.
- G) Interesar del Órgano Urbanístico de Control la aprobación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización y la tramitación de los expedientes expropiatorios que, en su caso, procedan.
- H) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la Provincia de Madrid para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
- I) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

Artículo 6º.- Ámbito

1. El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye la Unidad de Ejecución G10.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba, aprobado definitivamente con subsanación de deficiencias anteriores, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 22 de mayo de 2003.

2. La superficie de actuación es de 47.534 m2 según levantamiento topográfico reciente.

Artículo 7º.- Duración

La Junta de Compensación comenzará a actuar una vez inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid y tendrá la duración exigida por el cumplimiento de los fines de la misma.

Artículo 8º.- Órgano Urbanístico de Control

1. El Órgano Urbanístico de Control es el Ayuntamiento de Collado Villalba, en cuanto Administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.

2. Corresponden al Órgano Urbanístico de Control, entre otras, las siguientes facultades:

- A) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- B) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación.
- C) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos en los supuestos del artículo 5.2.A) de estos Estatutos.
- D) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del ámbito de la Unidad de ejecución.
- E) Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.
- F) Designar un representante en el Consejo Rector de la Junta de Compensación.

- G) Seguir la vía de apremio administrativo en los supuestos del artículo 48 de estos Estatutos.
- H) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación en los supuestos del artículo 53 de estos Estatutos.
- I) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- J) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- K) Cuantas facultades le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten de la normativa legal vigente.

TÍTULO II

Incorporación a la Junta de Compensación

Artículo 9º.- Composición de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución a que se refiere el artículo 6 de estos estatutos que voluntariamente se incorporen a ella y de las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial, teniendo todos ellos la condición de miembros de la Junta de Compensación.

2. También podrá formar parte de la Junta de Compensación, en su caso, la Empresa Urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del ámbito de la Unidad de Ejecución.

Artículo 10º.- Clases de miembros

Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos, una vez incorporados a aquélla, los mismos derechos y obligaciones.

Artículo 11º.- Miembros fundadores

Serán miembros fundadores los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución que presenten al Órgano Urbanístico de Control la iniciativa a la que se refiere el artículo 106 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 12º.- Miembros adheridos

1. Serán miembros adheridos quienes soliciten la incorporación a la Junta de Compensación en la forma prevista por el artículo 108.3.b de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Para su incorporación a la actuación, los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa, deberán solicitarlo del Órgano Urbanístico de Control mediante escrito en el que se haga constar su propósito de incorporarse a la Junta de Compensación, con acreditación de la titularidad ostentada, dentro del plazo de un mes desde la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación.

3. El hecho de no presentar en plazo en el Registro General del Órgano Urbanístico de Control la solicitud y documentación previstas en el epígrafe anterior, facultará a la Junta de Compensación para utilizar el derecho de expropiación.

4. Una vez realizada la incorporación de los propietarios adheridos, el Consejo Rector de la Junta de Compensación presentará las cantidades correspondientes a gastos ya realizados e impuestos por el ordenamiento jurídico y los de previsión inmediata, cantidades que no podrán ser superiores a las ya satisfechas por los miembros fundadores, en la debida proporción. Atendiendo, a partir de entonces, las cuotas de participación respectivas.

5. Los cotitulares de bienes de bienes o derechos designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el caso de que no designaren en el plazo de un mes, a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector, lo nombrará el Órgano Urbanístico de Control.

Artículo 13º.- Empresa Urbanizadora

1. Una vez constituida la Junta de Compensación, y si así lo acordase expresamente la Junta de Compensación, podrá incorporarse a la misma la Empresa Urbanizadora a que se refiere el artículo 9.2. anterior, debiendo solicitar tal incorporación mediante un escrito a la Junta de Compensación en el que se haga constar expresamente su solicitud de incorporación y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación aprobado definitivamente por el Órgano Urbanístico de Control.

2. Asimismo, deberá especificar la cantidad que prevé aportar para sufragar la ejecución de la urbanización, a efectos de su integración en la Junta de Compensación y señalar la cuota porcentual de participación en ésta.

3. En el supuesto de incorporación aludido, la Empresa Urbanizadora designará un vocal del Consejo Rector, de los previstos en el artículo 29.1. de estos Estatutos.

TÍTULO III

Constitución de la Junta de Compensación**Artículo 14º.- Acto de constitución**

Dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique el Órgano Urbanístico de Control a los miembros fundadores y adheridos y, en su defecto, dentro de los tres meses siguientes a la notificación personal del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de ésta.

Artículo 15º.- Convocatoria

1. Los miembros fundadores a que se refiere el artículo 11 anterior designarán Notario autorizante, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, y lo notificarán al Órgano Urbanístico de Control y a los miembros adheridos, con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

2. Los miembros, fundadores o adheridos, que no concurran a la formalización de la escritura de constitución podrán otorgar escrituras de adhesión dentro del plazo de un mes siguiente a dicha formalización.

3. El miembro fundador o adherido que no concurriera al otorgamiento de la escritura de constitución, o no formalizase escritura de adhesión en el plazo señalado, perderá la calidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujeto a expropiación forzosa de sus bienes y derechos.

Artículo 16º.- Escritura de constitución

1. La escritura de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las circunstancias exigidas por la normativa vigente.

2. A dicha escritura se incorporarán copias de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, autenticadas por funcionario competente del Órgano Urbanístico de Control.

3. Copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se presentarán en el Órgano Urbanístico de Control; quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de los treinta días siguientes.

- a) Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Órgano Urbanístico de Control elevará certificación del acuerdo, junto con copia autorizada de la escritura o escrituras, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
- b) Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

TÍTULO IV

Organos de Gobierno y Administración**Artículo 17.- Órganos de Gobierno y Administración**

1. Los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo Rector.

2. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:

- A) El Presidente.
- B) El Vicepresidente
- C) El Secretario.

Capítulo 1º

*Asamblea General***Artículo 18.- Naturaleza**

La Asamblea General es el Órgano de Gobierno supremo de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

Artículo 19.- Facultades

Será competencia de la Asamblea General:

- A) Aprobar la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de los Censores de Cuentas
- B) Aprobar el Presupuesto Ordinario anual y los Presupuestos Extraordinarios.
- C) Designar los componentes del consejo Rector y los Censores de Cuentas.

- D) Ratificar el Proyecto de Urbanización que desarrolla las previsiones del Plan Parcial de Ordenación del Ámbito.
- E) Aprobar el Proyecto de Reparcelación.
- F) Acordar la imposición de derramas extraordinarias.
- G) Disponer, en su caso, el cese de los componentes del Consejo rector, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la siguiente renovación estatutaria.
- H) Autorizar la formalización de los actos enumerados en el Artículo 30.2.J) de estos Estatutos, así como actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución para atender al cumplimiento de las obligaciones de aquéllos, requiriéndose en este caso la notificación al miembro de la Junta de Compensación, propietario de los bienes y derechos cuya enajenación haya sido acordada, con quince días de antelación al otorgamiento de la escritura pública de compraventa correspondiente.
- I) Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución a propuesta del Consejo Rector.
- J) Aprobar la formalización de contratos cuyo importe exceda de 150.000 euros, quedando facultado el presidente del Consejo Rector para el otorgamiento del documento pertinente.
- K) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- L) Resolver sobre la incorporación de una Empresa Urbanizadora a la Junta de Compensación.
- M) Aprobar la Modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación.
- N) Solicitar del Órgano Urbanístico de Control la disolución de la Junta de Compensación.
- O) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos Estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 20.- Clases

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias ó Extraordinarias.

Artículo 21.- Asamblea General Ordinaria

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año para censurar la gestión de la Junta de Compensación, aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto del ejercicio económico siguiente.
2. En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otros asuntos que figuren en el Orden del Día.
3. En caso de urgencia y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 26.4 de estos Estatutos, podrá la Asamblea General Ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día.

Artículo 22.- Asamblea General Extraordinaria

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.
2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente o cuando lo soliciten de dicho Consejo miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el treinta por ciento del total de las cuotas definidas en el artículo 42 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

Artículo 23.- Derecho de asistencia

1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas o quienes les representen con poder notarial bastante o con delegación suficiente para esa sola actuación, y los representantes o apoderados de las personas jurídicas, en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.
2. La acreditación de las facultades de representación se hará mediante entrega al Secretario de la Asamblea General de copia del documento notarial pertinente, junto con la copia autorizada para cotejo, o de la autorización escrita, salvo que dicha representación resulte de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación o de las escrituras de adhesión ulteriores y el representante manifieste su vigencia.

Artículo 24.- Convocatoria

1. Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán acordadas por el Consejo Rector y convocadas por orden del Presidente, mediante carta certificada o notificación personal con firma del duplicado, remitida a los miembros de la Junta de Compensación con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.
No obstante, en caso de urgencia la convocatoria de la Asamblea General extraordinaria podrá ser decidida por el Presidente del Consejo Rector.
2. La celebración de Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes a

la solicitud formulada, y la reunión deberá tener lugar dentro de los treinta días siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

3. La convocatoria señalará lugar, fecha y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.

4. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá además la indicación de que en el domicilio de la Junta de Compensación estarán a disposición de los miembros de ésta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y Cuentas del ejercicio precedente, con el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Artículo 25.- Constitución

1. La Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará validamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el sesenta por ciento del total de las cuotas definidas en el artículo 42 de estos Estatutos.

2. Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá validamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el coeficiente porcentual presente o representado.

3. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta validamente constituida como Asamblea Universal sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptar cualquier decisión relacionada con el objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 26.- Adopción de acuerdos

1. El Presidente del Consejo Rector presidirá la Asamblea General, actuando como Secretario el que lo fuera del Consejo Rector.

2. En caso de ausencia del Presidente le sustituirá el Vicepresidente, y al Secretario del Consejo Rector el Vocal de menor edad.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el epígrafe 5 siguiente.

4. Con la excepción de lo dispuesto en el anterior artículo 25.3, solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, en el supuesto del artículo 21.3. anterior, podrá declararse de urgencia el conocimiento y resolución sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen la mayoría del total de las cuotas de participación definidas en el artículo 42 siguiente.

5. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico, así como la aprobación del Proyecto de Parcelación, requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen por lo menos el sesenta por ciento de las cuotas de participación.

6. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a estos Estatutos, y sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

Artículo 27.- Actas y certificaciones

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario de la misma, en la que se harán constar los acuerdos y el resultado de las votaciones celebradas.

2. Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, diligenciado por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

3. El contenido de los acuerdos adoptados se notificará por el Secretario o el Presidente a los miembros de la Junta en el plazo máximo de un mes desde que se adoptaron. El incumplimiento de esta obligación podrá ser subsanado en cualquier momento por el Presidente o el Secretario o a instancia de parte.

4. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de las Autoridades y Organismos competentes deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo 2º

El Consejo Rector

Artículo 28.- Naturaleza

El Consejo Rector es el Órgano de Gobierno y Administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia de la Asamblea General.

Artículo 29.- Composición

1. El Consejo Rector estará compuesto por el Presidente, el Vicepresidente, tres Vocales, el representante del Órgano Urbanístico de Control y el Secretario.
2. Los miembros electivos del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General con indicación expresa de los respectivos cargos entre quienes ostenten la cualidad de miembro de la Junta de compensación o sean propuestos por éstos, aunque no tengan dicha cualidad.
3. El representante del Órgano Urbanístico de Control será designado por éste en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
4. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc., de sus componentes.
5. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste solo podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes miembros del mismo, siendo suficiente la designación en escrito dirigido al Presidente del Consejo Rector.

Artículo 30. Facultades

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados a ésta.
2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:
 - A) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, Ordinarias y Extraordinarias, y ejecutar los acuerdos adoptados por la misma.
 - B) Elevar a la Asamblea General la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
 - C) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto Ordinario anual de ingresos y gastos, así como los Presupuestos Extraordinarios.
 - D) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación.
 - E) Autorizar el otorgamiento de poderes a favor de Abogados y Procuradores, quedando facultado el Presidente del Consejo Rector o el miembro del mismo en quien éste delegue para formalizar los documentos pertinentes.
 - F) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos, contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados J) y O) siguientes, así como acordar la formulación de demandas, recursos ordinarios, especiales y extraordinarios ante cualquier Jurisdicción y, en general, desarrollar todas las facultades previstas en las Leyes procesales incluso allanarse, desistir y transigir y acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores, quedando facultado el presidente del Consejo Rector o el miembro en quien éste delegue para formalizar los documentos pertinentes.
 - G) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica o su naturaleza.
 - H) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito y realizar cuantas operaciones bancarias sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación en la forma que acuerde expresamente el Consejo Rector.
 - I) Acordar la constitución de las garantías que se exijan por los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, quedando facultado el Presidente del Consejo Rector o el miembro del mismo en quien éste delegue, para formalizar los documentos pertinentes.
 - J) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.
 - K) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, o a los miembros de la misma, en el supuesto del artículo 19 H) de estos Estatutos, requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por ésta.
 - L) Proponer a la Asamblea General las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes.
 - M) Nombrar y separar al personal directivo, administrativo y laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
 - N) Fijar las cantidades a que se refiere el artículo 45.1.E) de estos Estatutos para atender a los gastos comunes y de urbanización, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse; y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
 - O) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
 - P) Aprobar la formalización de contratos hasta un máximo de 150.000 ; quedando facultado el Presidente del Consejo Rector para el otorgamiento del documento pertinente.
 - Q) Cuantas facultades resulten de la legislación urbanística, de los presentes Estatutos y de los acuerdos de la Asamblea General.
 - R) Ratificar ó ajustar el Proyecto de Urbanización antes de su contratación.

Artículo 31.- Duración

1. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a la reelección indefinida, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

2. En caso de fallecimiento, renuncia, incapacidad o destitución de uno o más componentes del Consejo Rector, en la misma sesión en que se proceda al ese habrá de acordarse el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación estatutaria del cargo.

3. La designación del representante del Órgano Urbanístico de Control y de la Empresa Urbanizadora en su caso, tendrá duración indefinida, pudiendo ser sustituido en cualquier momento por decisión del Órgano o de la Empresa citados.

Artículo 32.- Convocatoria

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada a los miembros del Consejo Rector por el Secretario con un mínimo de cuatro días de antelación.

Artículo 33.- Constitución

1. El Consejo Rector quedará validamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos tres de sus miembros.

2. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordaren celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo ésta sin previa convocatoria.

Artículo 34.- Adopción de acuerdos

1. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

2. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre otras materias que sean de su competencia.

Artículo 35.- Actas y certificaciones

1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas; procediéndose a su aprobación en la misma sesión.

2. Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado por el Presidente y el Secretario, y serán firmadas por quienes hubiesen desempeñado tales funciones en la sesión.

3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de las Autoridades y Organismos competentes, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo 3*El Presidente***Artículo 36.- Nombramiento**

El Presidente del Consejo Rector se designará por acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 37.- Duración del cargo

El cargo de Presidente tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 31.1 anterior.

Artículo 38.- Funciones

1. Serán funciones del Presidente:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y dirigir las deliberaciones, pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad, etc., de conformidad a lo previsto en los artículos 26.2 y 29.4 de estos estatutos.
- B) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquéllos.

- C) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno y Administración, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
 - D) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
 - E) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
 - F) Realizar toda clase de negocios jurídicos y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Organismos, Entidades y Autoridades Judiciales y de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del consejo Rector.
 - G) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
2. El Presidente del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General y de la Junta de Compensación.

Capítulo 4

El Secretario

Artículo 39.- Nombramiento

El Secretario del Consejo Rector se designará por acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 40.- Duración del cargo

El cargo de Secretario tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 31.1 anterior.

Artículo 41.- Funciones

1. Serán funciones del Secretario:
 - A) Someter al Presidente del Consejo Rector la relación de asuntos que hayan de figurar en los Ordenes del Día de las sesiones de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.
 - B) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad, etc., de conformidad a lo previsto en los artículos 26.2 y 29.4. de estos Estatutos.
 - C) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas una vez aprobadas en los Libros de Actas diligenciados al efecto, y notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, así como los acuerdos del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en los apartados E), J), K), M), N) y O) del artículo 30.2 de estos Estatutos; debiendo practicarse la notificación en el plazo de un mes siguiente a la aprobación del acta correspondiente.
 - D) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del Presidente.
 - E) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen pertinentes.
 - F) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General, el Consejo Rector o el Presidente.
2. El Secretario del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General y de la Junta de Compensación.
3. El cargo de Secretario podrá ser remunerado, fijando el Consejo Rector la cuantía de dicha remuneración.

TÍTULO V

Derechos y obligaciones

Artículo 42.- Cuotas de participación

1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones previstos en estos Estatutos, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquéllos en el Proyecto de Reparcelación, individualmente o en régimen de copropiedad, o las compensaciones en metálico pertinentes, vendrán definidas por el porcentaje que a cada uno corresponda por su cuota respectiva en relación con el total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.
2. Para fijar las respectivas cuotas y sus modificaciones se atenderá a lo previsto en las Bases de Actuación integradas en el Proyecto de Estatutos y bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Artículo 43.- Terrenos con gravamen real

En el caso de que alguna de las fincas afectadas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho real limitativo a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera; sin perjuicio de que el titular del derecho real ejercite las facultades inherentes al mismo.

Artículo 44.- Derechos

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer las facultades dominicales que les correspondan sobre los bienes y derechos de su propiedad y las respectivas cuotas de participación que les hayan sido fijadas por la Asamblea General.
- B) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas.
- C) Participar como elector y candidato en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.
- D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 45 de estos Estatutos, de los bienes y derechos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación a partir de la fecha de la transmisión.
- E) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, o percibir las compensaciones en metálico procedentes.
- F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el Título VI de estos Estatutos.
- G) Ser informados en todo momento de la actividad de la Junta de Compensación en el cumplimiento de su objeto estatutario.
- H) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de aquélla que le correspondiere.
- I) Presentar proposiciones y sugerencias.
- J) Solicitar de la Asamblea General la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones económicas de la parcela o parcelas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas sus obligaciones económicas.
- K) Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales vigentes.

Artículo 45.- Obligaciones

1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- B) Presentar en el Órgano Urbanístico de Control, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, o de las de adhesión en su caso, los documentos que acrediten fehacientemente su titularidad, y si los bienes y derechos de su propiedad estuviesen gravados, deberá presentar asimismo una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- C) Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos y acciones legales a que hubiere lugar.
- D) Determinar en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efecto de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se harán constar en el Libro Registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta de Compensación, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
- E) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, debiendo abonar las cantidades que les correspondan para satisfacer el importe de las obras de urbanización del Ámbito de la Unidad de Ejecución y demás gastos de la actuación, así como los costos de conservación de tales obras hasta la recepción de las mismas por el Órgano Urbanístico de Control.
- F) Regularizar, en su caso, la situación registral de los bienes y derechos de su propiedad afectados por la actuación urbanística, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- G) Designar, en los supuestos de copropiedad y mediante documento autorizado notarialmente, la persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos Estatutos, y, en el supuesto de no hacerlo así a requerimiento del Consejo Rector, la designación se verificará por el Órgano Urbanístico de Control.
- H) Consentir la ocupación de los terrenos de su propiedad por exigencias de la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que la transmisión intervivos o mortis causa de la propiedad de aquéllos comporta automáticamente la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente.

3. En el segundo de los supuestos enunciados, el heredero o herederos aportarán a la Junta de Compensación certificación registral acreditativa de su titularidad.

4. En el primero, el transmitente deberá notificar con quince días de antelación al Presidente del Consejo Rector el propósito de proceder a la transmisión, indicando los datos personales del nuevo titular, y en la escritura pública correspondiente, a cuyo otorgamiento concurrirá el Presidente del Consejo Rector o persona designada por éste, se hará mención de la afección de los bienes y derechos, de la cuota de participación correspondiente y de la subrogación real.

5. Los miembros de la Junta de Compensación responderán de todos sus bienes, presentes y futuros, del cumplimiento de las obligaciones dimanantes de su pertenencia a la misma.

TÍTULO VI

Régimen económico y jurídico

Artículo 46.- Ingresos

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones de los miembros.
- B) Las subvenciones, créditos, etc., que se obtengan.
- C) El producto de la enajenación o arrendamiento de sus bienes.
- D) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de fines urbanísticos.
- E) Los abonos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.

Artículo 47.- Gastos

Serán gastos de la Junta de Compensación:

- A) Gestión de la actuación urbanística.
- B) Financiación de las obras que resulten del Proyecto de Urbanización y de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.
- C) Indemnizaciones correspondientes al valor de los edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico, hayan de deruirse.
- D) Abono de honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y gestión, así como de asesoramiento de la actuación urbanística.
- E) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.
- F) Funcionamiento de los Órganos de Gobierno y Administración y de los servicios de la Junta de Compensación.
- G) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento de objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 48.- Pago de aportaciones

1. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deban satisfacer los miembros de la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2. La cuantía de tales aportaciones económicas será proporcional a las cuotas de participación asignadas a cada uno de los miembros.

3. Salvo acuerdo en contrario del consejo Rector el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la recepción del requerimiento de pago, y, transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono, el miembro moroso incurrirá automáticamente en un recargo del tipo del interés legal del dinero, incrementado en tres puntos, de la cantidad o fracción no satisfecha.

4. Transcurrido el plazo de un mes indicado en el epígrafe anterior sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá por vía judicial, o bien instando del Órgano Urbanístico de Control la aplicación de la expropiación o el cobro por la vía de apremio administrativo, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva a los indicados fines.

5. También podrá el Consejo Rector elevar propuesta a la Asamblea General para que se proceda a la venta de bienes y derechos del deudor en uso de la facultad fiduciaria de disposición indicada en el artículo 19.H) de estos Estatutos.

Artículo 49.- Actuación

1. La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia y mediante la prestación personal de sus miembros.

2. La Asamblea General podrá establecer una asignación económica a los componentes del Consejo Rector cuando las circunstancias lo aconsejen.

Artículo 50.- Vigencia de los Estatutos

1. Los Estatutos de la Junta de Compensación, una vez aprobado por el Órgano Urbanístico de Control el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, tendrán carácter obligatorio para los miembros de la Junta de Compensación y para la Administración.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 26.5., requerirá la aprobación ulterior del Órgano Urbanístico de Control y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Artículo 51.- Registro de la Propiedad

1. La Junta de Compensación interesará del Órgano Urbanístico de Control que inste al Sr. Registrador de la Propiedad la práctica de los asientos de afección registral de las fincas comprendidas en el ámbito de la actuación urbanística.

2. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, se solicitará la inscripción de las parcelas resultantes de la actuación urbanística.

Artículo 52.- Ejecutividad de actos y acuerdos

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior, ello sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

Artículo 53.- Recursos administrativos

1. Los actos y acuerdos del Consejo Rector a que se refiere el artículo 41.1.C), que no requieran ratificación de la Asamblea de estos Estatutos podrán ser recurribles, por los miembros de la Junta de Compensación, ante la Asamblea General, dentro del plazo de quince días naturales siguientes a la notificación de aquéllos, mediante la presentación del escrito correspondiente en el domicilio de la Junta de Compensación y dirigido al Presidente del Consejo Rector. Contra la decisión que la Asamblea adopte, o en caso de que transcurrido un mes este no se haya pronunciado, se podrá interponer Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Collado Villalba, en el plazo de un mes a partir de la fecha de la notificación de la misma.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá formularse Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Collado-Villalba, en el plazo de un mes a partir de la fecha de notificación del mismo, en los términos establecidos en el art.115 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de RJAPPAC.

3. Los recursos que se interpongan por los titulares de bienes derechos en condominio, deberán acreditar el consentimiento unánime de todos los comuneros incorporados a la Junta, cuando se pretenda la anulación del acto impugnado.

4. No podrán ser recurridos los acuerdos de la Asamblea General por los miembros de la Junta de Compensación que, por sí o por representación, hubieren votado a favor de los mismos.

5. El Órgano Urbanístico de Control concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación, y, a solicitud de ésta o del recurrente, podrá recibir el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

6. La interposición del recurso no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos de la Asamblea General impugnados.

Artículo 54.- Responsabilidad de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación será directamente responsable ante el Órgano Urbanístico de Control de la urbanización completa del ámbito de la Unidad de Ejecución.

2. La responsabilidad de dicha obligación de urbanizar será exigible tanto en lo que afecte a las características de la obra ejecutada como a los plazos en que ésta deba terminarse y ser recibida por la Administración actuante.

3. Cuando, en el ejercicio de sus funciones, la Junta de Compensación incurra en infracciones calificables legalmente de graves, la Administración Actuante podrá sancionar económicamente a la Junta, la cual repercutirá el importe de la multa que se le imponga en aquéllos de sus miembros que directamente hubiesen intervenido en la comisión de la infracción o percibido el beneficio derivado de la misma.

Artículo 55.- Interdictos de retener y recobrar la posesión

1. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a decisiones de la misma, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos, prevista en el art. 19.H de estos estatutos.

2. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación, o la Empresa con la que haya contratado la ejecución de las obras de urbanización, ocupe bienes que sean precisos para dicha ejecución, de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente.

TÍTULO VII

Disolución y liquidación**Artículo 56.- Disolución**

1. La Junta de Compensación se disolverá:
 - A) Por cumplimiento del objeto enunciado en el artículo 5.1. de estos Estatutos.
 - B) Por mandato judicial.
 - C) Por prescripción legal.
2. La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General.
3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se ajustará a lo dispuesto en la Normativa legal aplicable y, en todo caso, se efectuará una vez se hayan formalizado por el Órgano Urbanístico de control las actas de recepción definitiva de las obras e instalaciones y se hayan cumplido las demás obligaciones de la Junta de Compensación.
4. Una vez acreditada la concurrencia de tales requisitos, el Órgano Urbanístico de Control adoptará acuerdo favorable para la disolución de la Junta de Compensación.
5. El Consejo rector estará facultado, con las prescripciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Artículo 57.- Liquidación

Acordada validamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Órgano Urbanístico de Control, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Artículo 58.- Destino del patrimonio común

Aprobada la disolución de la Junta de Compensación el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a las cuotas de participación en la misma.

Fdo. Los Propietarios: COMISIÓN GESTORA EL CAÑUELO

Capítulo VI

Planos

Se adjuntan los siguientes planos:

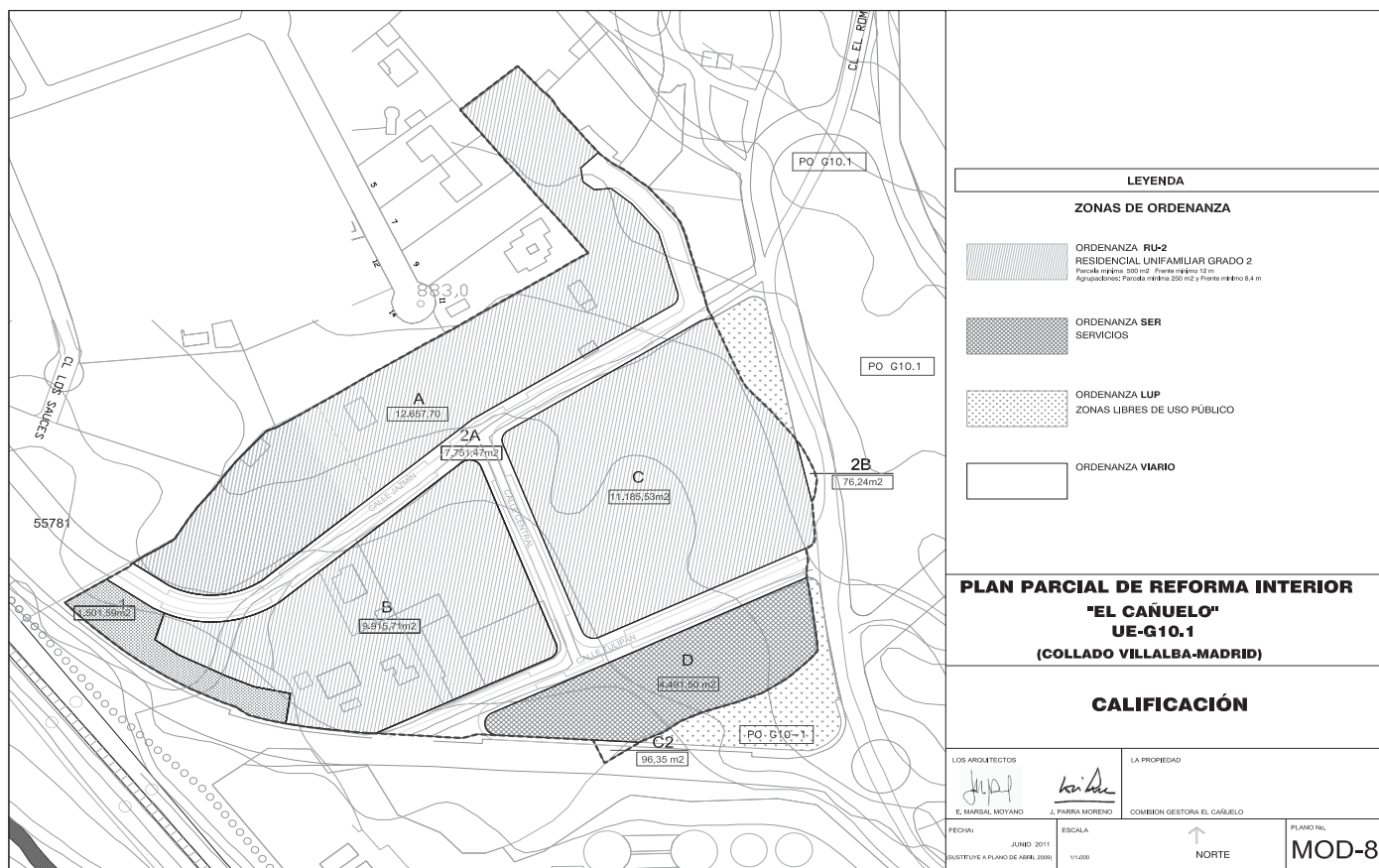
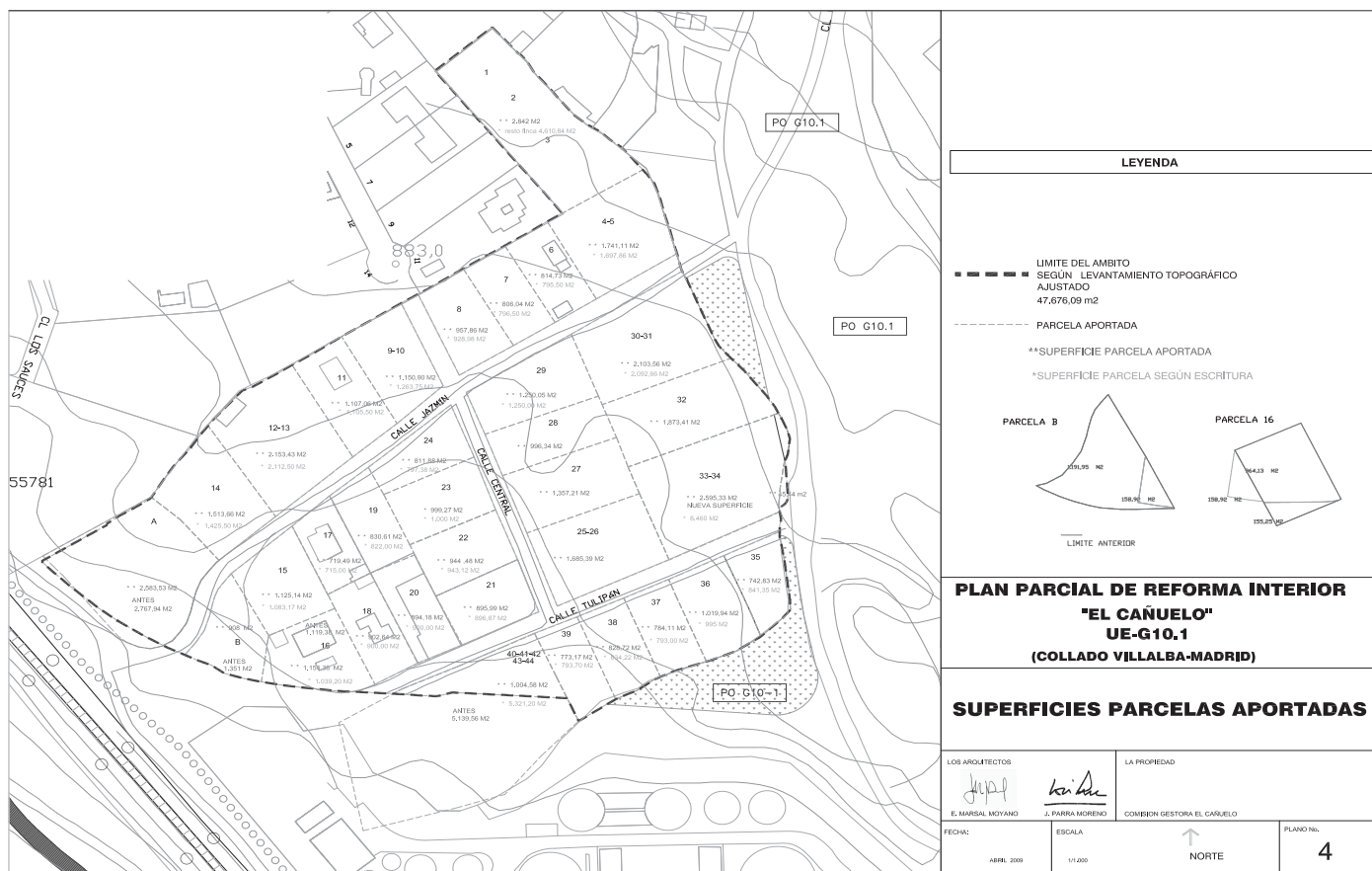
Plano 04 Superficies parcelas aportadas.

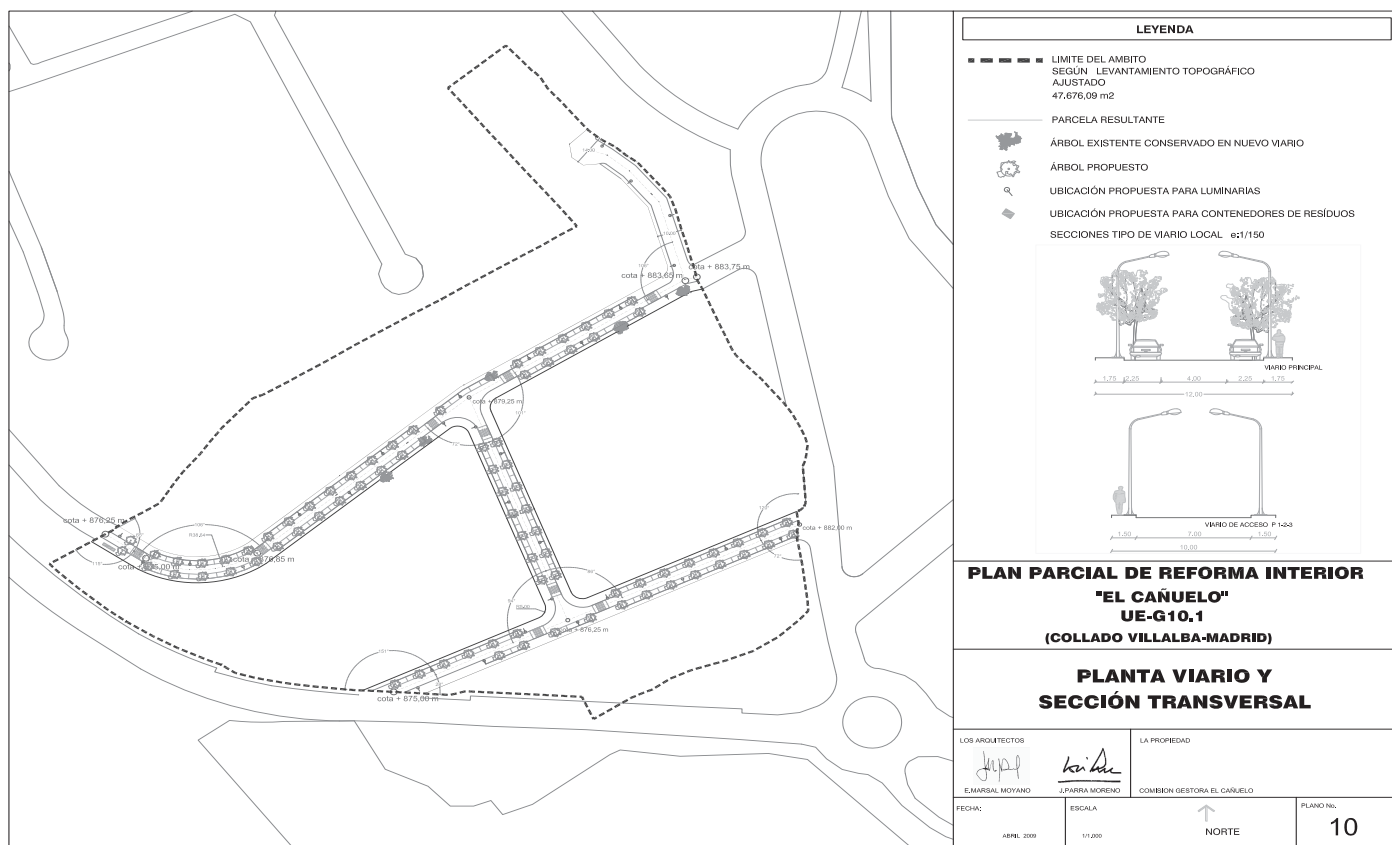
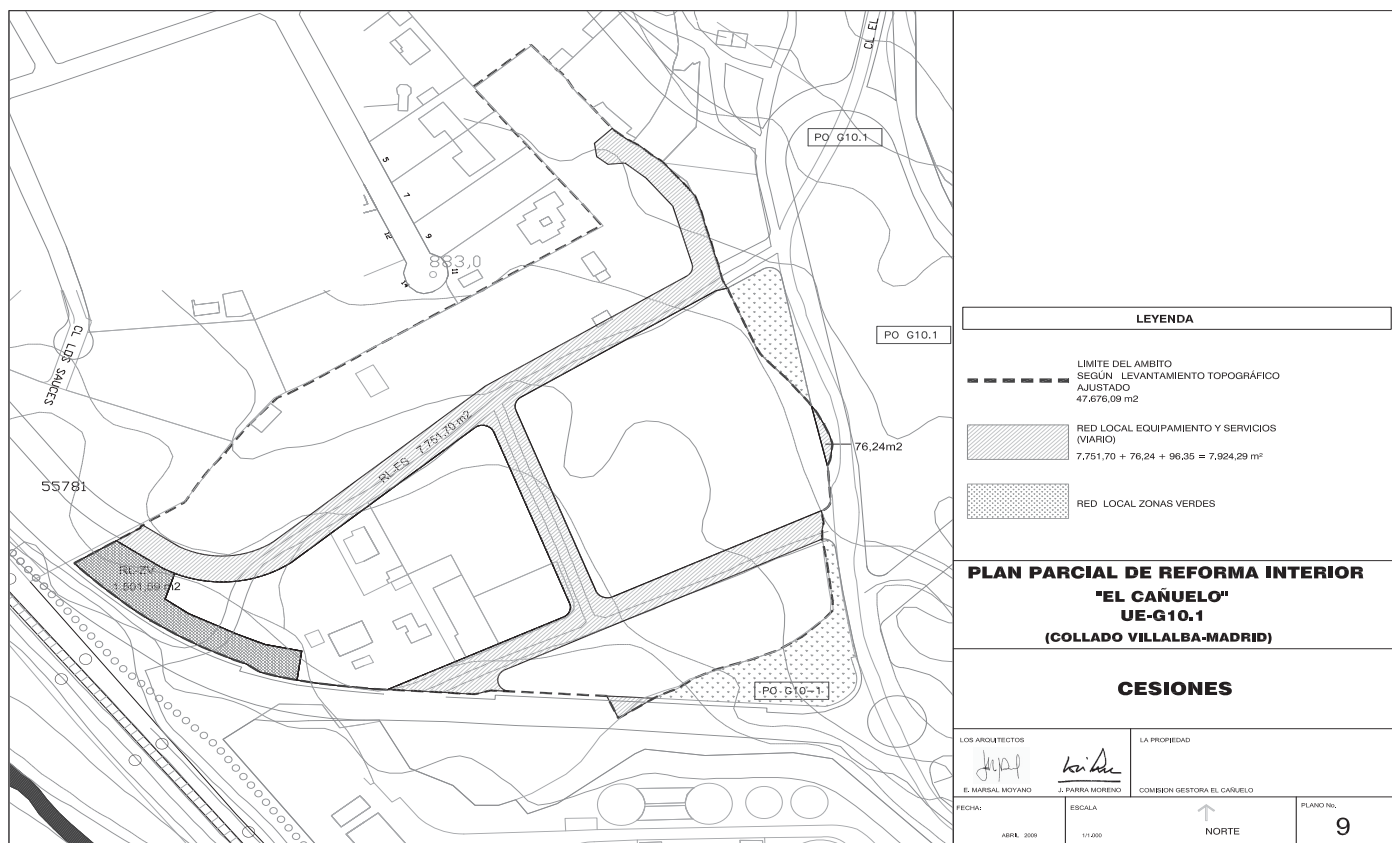
Plano Mod-08 Calificación.

Plano 09 Cesiones.

Plano 10 Planta viario y secciones transversales.

El resto de documentación gráfica está disponible y puede ser consultada en la página web del Ayuntamiento.





En Collado Villalba, a 6 de octubre de 2011.—El alcalde, Agustín Juárez López de Coca.
(02/8.786/11)