

**INICIATIVA PARA EL DESARROLLO DEL SUS-04 DEL  
PLAN GENERAL DE OLMEDA DE LAS FUENTES**

# **PLAN PARCIAL DEL SUS-04**

# **Memoria**

**Aprobación Inicial. Marzo 2024.**



**Excmo. Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes**

**Redactor:**

Jorge Palomero Ferrer, arquitecto col. COAM nº 14.028.

## MEMORIA

## ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES .....	3
2.	OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	3
3.	ALCANCE Y CONTENIDO.....	5
MEMORIA DE INFORMACIÓN .....		7
4.	CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO .....	8
4.1.	Situación actual, delimitación y superficie.....	8
4.2.	Topografía .....	10
4.3.	Usos y actividades .....	11
4.4.	Infraestructuras existentes y previstas en el Plan General .....	11
4.5.	Estructura de la propiedad .....	12
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN .....		15
5.	ADECUACIÓN AL PLAN GENERAL.....	16
6.	CRITERIOS DE ORDENACIÓN .....	20
6.0.	División en Unidades de Ejecución .....	20
6.1.	Zonificación y ordenación general .....	22
6.2.	Accesibilidad. Estructura viaria general .....	25
6.3.	Ordenación pormenorizada por zonas. ....	27
7.	CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE REDES. SUELO DE CESIÓN .....	29
8.	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. SUPERFICIES. ....	31
9.	INFRAESTRUCTURA DE REDES .....	35
9.1.	Red de Abastecimiento de Agua.....	35
9.2.	Red de Saneamiento. Aguas residuales. ....	35
9.3.	Red de saneamiento. Aguas Pluviales.....	35
9.4.	Red de Energía Eléctrica .....	36
9.5.	Red de Alumbrado Público. ....	36
9.6.	Red de Telefonía.....	37
9.7.	Recogida de Basuras.....	37
9.8.	Jardinería y Arbolado.....	37
9.9.	Organización y Gestión de la ejecución .....	38
9.10.	Proyecto de Reparcelación. ....	38
9.11.	Proyecto de Urbanización.....	38
9.12.	Ejecución de las obras de urbanización. ....	38
9.13.	Proyecto de Edificación. ....	38
9.14.	Plan de Etapas .....	38
10.	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL.....	39

**MEMORIA**

11.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO .....	40
11.1	Estudio de costes del proceso urbanizador. ....	41
11.2.	Resumen de costes previstos.....	42
12.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	43
12.1.	Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial .....	44
13.2.	Estimación de los gastos e ingresos tras la nueva ordenación.....	46
14.	ESTUDIO DE IMPACTOS .....	49
14.1.	Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras.....	49
14.2.	Impacto sobre la infancia y la adolescencia .....	51
14.3.	Impacto por razón de género .....	51
14.4.	Impacto sobre la familia .....	52
14.5.	Impacto por razón de orientación sexual .....	52
ANEXO 1: CERTIFICACIONES CATASTRALES .....		53
ANEXO 2: ESTUDIO DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.....		56
1.	INTRODUCCIÓN .....	57
2.	CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL .....	57
3.	DOTACIÓN DE MEDIOS DE PROTECCIÓN MÁS PRÓXIMOS .....	59
ANEXO 3: ESTUDIO DE ADECUACIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO .....		60
1.	OBJETO .....	61
2.	METODOLOGÍA.....	61
3.	SITUACIÓN ACTUAL DEL TRANSPORTE PÚBLICO .....	62
4.	PREVISIÓN Y NECESIDADES DE ADECUACIÓN TRAS EL DESARROLLO DEL SECTOR .....	69
ANEXO 4: FICHAS CATASTRALES .....		70
ANEXO 5: PROPUESTA DE ESTATUTOS .....		80

## MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

El planeamiento vigente en el municipio de Olmeda de las Fuentes es el **Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes** (en adelante PGOU), fue aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 13 de octubre de 2015, y publicado en el BOCM N° 252, de 23 de octubre de 2015.

A partir de ese momento no se ha aprobado ninguna otra figura de planeamiento en el municipio, ni se ha iniciado ninguna modificación que afecte al ámbito del SUS-04.

### 2. OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El sector SUS-04 es un sector de suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes. Se encuentra adyacente al límite sur del actual suelo urbano, en contacto con áreas calificadas como Suelo Urbano Consolidado.

Su uso global es Residencial, por lo que tiene la vocación de continuar y rematar la trama urbana residencial de Olmeda de las Fuentes, y crear una fachada en la zona sur del casco.

Se trata de un sector discontinuo, con una vocación muy diferenciada en cuanto a tipologías residenciales y previsión de cesiones en cada una de las dos partes en que se divide. Se pretende reflejar esta realidad, así como facilitar la gestión, con la definición de dos Unidades de Ejecución diferenciadas.

Así pues, el desarrollo del sector SUS-04 tiene vocación de promover usos residenciales en el municipio y rematar en su límite sur el actual tejido residencial del casco urbano.

La formulación del desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable sectorizado denominado SUS-04 se efectúa D<sup>a</sup> Alicia Martínez García, con DNI ██████████, propietaria mayoritario del ámbito, como se verá más adelante.

Se desarrolla el presente Plan Parcial en los términos previstos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, y en particular en los artículos 48 y 49 sobre Contenido y Documentación de los Planes Parciales, así como en lo estipulado en el artículo 59, sobre procedimientos de aprobación de los Planes Parciales y Especiales.

El presente Plan Parcial, conforme al artículo 47 de la citada Ley, tiene como finalidad desarrollar el Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes para establecer una ordenación pormenorizada del ámbito completo. Asimismo, el Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualquier determinación de ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento general sobre el sector. Para ello se deberá justificar de forma expresa que tales modificaciones:

## MEMORIA

- Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas
- Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General.

Según el artículo 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, relativo a los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable sectorizado, se establece entre otros el deber de instar a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.

En ese sentido, el artículo 47 de la citada Ley establece que el Plan Parcial es la figura de planeamiento de desarrollo a través del cual se establece la ordenación pormenorizada de los ámbitos delimitados en suelo urbanizable sectorizado. Por otro lado, el sistema de ejecución fijado para el SUS-04 es el de Compensación, por lo que se deberá estar a lo dispuesto en los artículos 104 a 108 de la Ley.

Dado que se trata de una iniciativa particular para el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, la iniciativa de desarrollo urbanístico se formalizará según lo establecido en el artículo 106 y siguientes, cuyo procedimiento y contenido se resume a continuación:

- a) **Presentación en el Ayuntamiento de la Iniciativa**, mediante la presentación de los siguientes documentos:
  - Acreditación de la representación de al menos el 50% de la superficie del ámbito.
  - Plan Parcial.
  - Proyecto de Urbanización (Anteproyecto).
  - Propuesta de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación o, en su caso, Convenio.
  - Acreditación de haberse insertado el anuncio de la iniciativa en el BOCAM y en uno de los diarios de mayor difusión.
  
- b) **En un plazo máximo de 30 días**, el Alcalde adoptará una de las siguientes resoluciones:
  - Estimación de la Iniciativa, lo que conlleva la correspondiente **Aprobación Inicial** del Plan Parcial, de la delimitación de la o de las Unidades de Ejecución y del Proyecto de Urbanización (Anteproyecto), con exposición pública de al menos 20 días.
  - Requerimiento al solicitante para subsanar o mejorar la documentación presentada.
  - Inadmisión a trámite por razones de ilegalidad.
  
- c) **La Aprobación Inicial del Plan Parcial** conlleva la instrucción del procedimiento que se desarrolla conforme al artículo 59.2 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, que consiste en:

## MEMORIA

- Exposición al público durante un periodo mínimo de un mes.
  - Notificación individualizada a cada uno de los propietarios de la Aprobación Inicial y la apertura a trámite de la información pública.
  - Simultáneamente al periodo de exposición pública, se requerirán los informes a los órganos y entidades públicas previstos como preciso.
  - Con los resultados obtenidos de las anteriores gestiones se realizarán las modificaciones necesarias, en su caso sobre el documento. Este nuevo documento deberá ser informado por la Consejería competente en materia de medio ambiente, que emitirá el correspondiente Informe Definitivo de Análisis Ambiental.
  - Superados los trámites anteriores el Pleno precederá a **Aprobar Provisionalmente** el Plan Parcial y será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para su aprobación definitiva.
  - De introducirse modificaciones con la aprobación provisional, deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.
- d) **Con la Aprobación Definitiva del Plan Parcial**, el órgano municipal deberá adoptar acuerdo sobre la Aprobación Definitiva de:
- En su caso, de delimitación de las Unidades de Ejecución
  - La aplicación del sistema de compensación: Las bases y estatutos de actuación de la Junta de Compensación o, en su caso, el Convenio.
  - Proyecto de Urbanización (En caso de apreciarse deficiencias o se considere procedente la emisión de otros informes, se podrá adoptar un aplazamiento de a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización).

### 3. ALCANCE Y CONTENIDO

El contenido del presente Plan Parcial se ajusta a los dictados de las Normas Urbanísticas del Plan General (Art. 2.05. Sección 3), así como a las determinaciones de los artículos 47 a 49 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid,

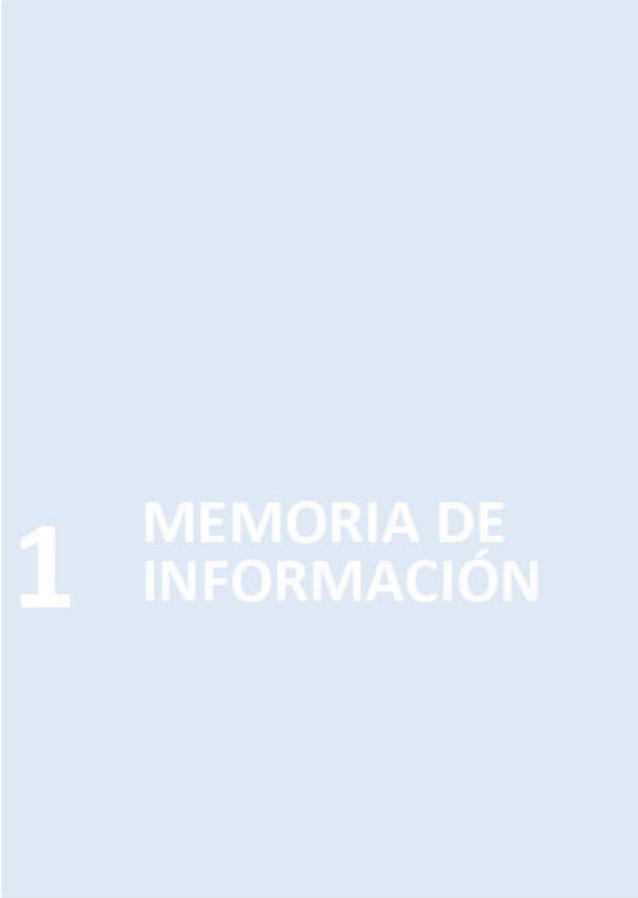
De acuerdo al artículo 48 de la citada Ley, el Plan Parcial debe establecer sobre la totalidad del ámbito o sector las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística. En el artículo 35 de la misma Ley se enumeran las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

**MEMORIA**

- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

## MEMORIA



# 1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

## MEMORIA

**4. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO****4.1. Situación actual, delimitación y superficie**

El ámbito geográfico del Plan Parcial del SUS-04 se encuentra situado dentro del término municipal de Olmeda de las Fuentes, al sur de su Casco Urbano, y en contacto directo con éste.

El ámbito que define el Plan Parcial es discontinuo:

- Cuenta con un ámbito situado al Oeste del casco urbano  
A partir de ahora nos referiremos a él como Ámbito Oeste
- Cuenta con otro ámbito situado más al Este, más cercano al núcleo del casco urbano.  
A partir de ahora nos referiremos a él como Ámbito Este

Los límites que lo definen son los siguientes:

**Ámbito Oeste****Norte**

Limita al norte con la prolongación de la Calle Mayor.

→ *Delimitación:*

En este entorno se ha seguido estrictamente la delimitación del Plan General, coincidente con catastro.

**Sur**

Limita al sur con suelos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección.

→ *Delimitación:*

De la observación del Plan General, se deduce la voluntad de

- Ofrecer una continuidad al vial de Calle de Los Huertos
- Regular la continuidad con el camino rural que engarza con la zona central del sector.

Para ello, se ha tomado como base la cartografía actualizada, que difiere de la utilizada en el Plan General al contar con mayor detalle, y se ha ajustado la delimitación sur a la verdadera posición de la propiedad pública de los caminos, a fin de que la Calle de Los Huertos tenga la debida continuidad en suelos disponibles, sin necesidad de ninguna otra actuación en Suelos No Urbanizables.

## MEMORIA

Estas circunstancias se pueden observar en los planos de Información del presente documento. En el Plano I-05 se observa con detalle como la delimitación al Sur del Sector es coincidente con el límite de las parcelas, criterio que se ha seguido para garantizar la continuidad viaria en suelos públicos.

### Este

Limita al este con Suelo Urbano Consolidado

→ *Delimitación:*

En este entorno se ha seguido estrictamente la delimitación propuesta en el Plan General, que además coincide con los límites de propiedad.

### Oeste

Limita al oeste con suelos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección.

→ *Delimitación:*

En este entorno se ha seguido estrictamente la delimitación propuesta en el Plan General, que traza una línea arbitraria.

### **Ámbito Este**

#### Norte, Este y Oeste

Limita al norte con el Suelo Urbano Consolidado.

→ *Delimitación:*

En esta zona el Plan General no recogía adecuadamente la geometría de las parcelas preexistentes, se entiende que por la falta de definición gráfica de la topografía utilizada. En un ámbito de Suelo Urbano Consolidado, la delimitación de las propiedades está refrendada por parcelas que, en ocasiones, cuentan con edificaciones y licencias concedidas sobre las mismas.

Se ha procedido a realizar un ajuste riguroso de los límites del suelo urbano en este límite, basado en los límites de propiedad ofrecidos por catastro, y un levantamiento topográfico actualizado.

### Sur

Limita al sur con suelos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección.

→ *Delimitación:*

De la observación del Plan General, se entiende que la línea límite al sur del sector está estableciendo una protección para los Suelos No Urbanizables, por lo que se respeta el trazado, que no es coincidente con propiedades ni preexistencias.

## MEMORIA

### Superficie del ámbito

En función de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes (Ley Ómnibus), en el artículo 47, apartado 4: *“4. Los planes parciales podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior”.*

Así pues, se ha procedido a realizar un estudio topográfico y cartográfico de detalle, según se ha explicado en los apartados anteriores, que ha dado lugar a una delimitación respetuosa con la realidad existente y con las directrices del Plan General.

La delimitación del ámbito SUS-04 da como resultado una superficie que abarca un total de **9.149,46** metros cuadrados como ámbito de suelo clasificado como Suelo Urbanizable y objeto de este Plan Parcial.

Así pues, la superficie resultante es muy similar a la superficie propuesta por el Plan General para el SUS-04, donde se establecía un área para el sector de 9.276,70 m<sup>2</sup>, con una diferencia de apenas 82,24 m<sup>2</sup>, lo que corresponde a una variación del 0,88 %.

### **4.2. Topografía**

El ámbito antes descrito conforma una unidad perfectamente delimitada y autónoma con respecto a su exterior. A continuación se describe de forma diferenciada en los dos subámbitos de este sector discontinuo:

#### Ámbito Oeste

Esta parte del sector cuenta con una topografía complicada en su límite norte, en contacto longitudinal con la prolongación de la Calle Mayor. La pendiente transversal es elevada, alcanzando porcentajes del 49 %. Esta condición cambia al sur de la prolongación de Calle Huertos, donde el terreno adopta una pendiente mucho menor.

#### Ámbito Este

También en esta parte del sector existe una topografía complicada en su límite norte, con pendiente elevada. La pendiente va reduciéndose hacia el límite sur, que cuenta con amplias zonas de pendientes mínimas, donde se establecen buena parte de las cesiones.

## MEMORIA

### 4.3. Usos y actividades

#### Ámbito Oeste

En la actualidad, sobre los terrenos del ámbito del Plan Parcial no existen usos implantados, constituyendo los terrenos eriales sin ninguna productividad.

Únicamente se destaca la presencia de un camino que da continuidad a la Calle Huertos, configurado como camino rodado rural cuyo trazado, sin embargo, no siempre coincide con los límites de propiedad.

#### Ámbito Este

Este terreno estaba destinado en su mayor parte a una finca privada dedicada originalmente a huerta con algunos frutales.

En la actualidad, este uso está abandonado en su límite sur, y únicamente en su parte norte, los terrenos constituyen los jardines de las casas adyacentes situadas en Suelo Urbano Consolidado.

De la existencia de elementos de jardinería y arbóreos de interés, se deducirán los espacios que se pretenden preservar como espacios libres, ya sean públicos o privados, como se verá a continuación.

### 4.4. Infraestructuras existentes y previstas en el Plan General

- **Red viaria existente y previsiones.**

El ámbito no cuenta con una estructura viaria interior, únicamente se destaca la presencia de un camino existente el ámbito Oeste, como continuidad de la Calle Huertos, y otro en el ámbito Este. Ambos servirán para vertebrar el trazado de los nuevos viales, dado que acompañan a la topografía existente.

Existen dos puntos de conexión con la estructura viaria del casco urbano:

- En el ámbito Oeste, se conectará con la Calle Huertos, ya existente y que cuenta con todos los servicios urbanos hasta el límite del sector.
- En el ámbito Este, se prevé la conexión viaria en el extremo oeste del sector, a través de un vial definido en el límite de Actuación A.A.01 del Plan General.

- **Red de abastecimiento de agua**

La zona cuenta con la red de abastecimiento del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Concretamente, en el ámbito Este, en la cercana Calle Aldea existe una conducción

## MEMORIA

de polietileno de diámetro 90. En el ámbito Oeste existe una conducción en el interior del sector.

- **Red de saneamiento y depuración de aguas residuales**

La zona cuenta con la red de saneamiento del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Concretamente, en el ámbito Este existen conducciones de aguas residuales que atraviesan un tramo del sector. En el ámbito Oeste existe también una conducción que entra en sector en sentido norte-sur.

Las aguas residuales serán tratadas en la E.D.A.R. conjunta de Ambite, que da servicio entre otros al municipio de Olmeda de las Fuentes.

En el ámbito Este existen conducciones de aguas pluviales que atraviesan un tramo del sector. En el ámbito Oeste no existe red separativa de aguas pluviales, pero cuenta con la ventaja de la cercanía a posibles cauces de vertido.

- **Energía eléctrica**

La zona cuenta con la red eléctrica del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Concretamente, en el ámbito Este, en la cercana Calle Aldea existe una conducción. En el ámbito Oeste la conducción se encuentra en la Calle Huertas, cercana al límite del sector.

- **Red de telefonía**

Se dispone de una infraestructura cercana con capacidad para facilitar todo tipo de servicios de telecomunicación al sector. La zona cuenta con la red de telefonía del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Concretamente, en el ámbito Este, en la cercana Calle Aldea existe una conducción. En el ámbito Oeste se encuentran los postes de acometida al municipio.

### **4.5. Estructura de la propiedad**

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del Plan Parcial se encuentran dentro de las fincas recogidas en los planos del catastro. La información se ofrece en el Plano I-05 Estructura de la Propiedad.

Existen un total de 8 fincas catastrales afectadas, parcial o totalmente, según se recoge en el siguiente cuadro:

## MEMORIA

<b>Parcelas catastrales</b>				
<b>nº</b>	<b>Referencia catastral</b>	<b>Superficie total (m2)</b>	<b>Superficie afectada (m2)</b>	<b>Superficie remanente (m2)</b>
1	1288522VK8618N0000ZT	6.323,62	4.599,68	1.723,94
2	1288509VK8618N0000RT	480,73	480,73	0,00
3	1288509VK8618N0001TY	287,00	10,71	276,29
4	28101A006000310000KS	1.169,52	1.169,52	0,00
5	28101A006000300000KE	8.328,27	1.591,52	6.736,75
6	28101A006001560000KE	2.553,95	955,77	1.598,18
7	28101A006090330000KY	267,53	267,53	0,00
8	28101A006090320000KB	119,00	119,00	0,00
<b>Superficie total</b>			<b>9.194,46</b>	

Las parcelas 1, 2 y 3 se encuentran en el ámbito Este, y pertenecen a propiedades privadas.

Las parcelas 4, 5, 6, 7 y 8, se encuentran en el ámbito Oeste. Las parcelas 4, 5 y 6, pertenecen a propietarios particulares. Las parcelas 7 y 8 corresponden a caminos públicos.

La superficie total de las propiedades dentro del ámbito calificado asciende, por tanto, a un total de 9.194,46 metros cuadrados, con la siguiente distribución en los dos ámbitos:

<b>Superficie por ámbito</b>	
Ámbito Este	5.091,12
Ámbito Oeste	4.103,34
	<b>9.194,46</b>

En cuanto a la proporción de cada propiedad en el sector, hay que decir que la parcela nº 1 pertenece a D<sup>a</sup> Alicia Martínez, y constituye el 50,03 % de la propiedad total.

El resto de las propiedades cuentan con el siguiente porcentaje de propiedad:

## MEMORIA

Parcelas catastrales		
nº	Referencia catastral	Proporción %
1	1288522VK8618N0000ZT	50,03
2	1288509VK8618N0000RT	5,23
3	1288509VK8618N0001TY	0,12
4	28101A006000310000KS	12,72
5	28101A006000300000KE	17,31
6	28101A006001560000KE	10,40
7	28101A006090330000KY	2,91
8	28101A006090320000KB	1,29
Superficie total		100,00

En el Anexo 1 constan las certificaciones que acreditan la propiedad de las parcelas por parte de la propietaria que presenta la iniciativa.

En el Anexo 4 se adjuntan las fichas catastrales de todas las parcelas incluidas en el ámbito del SUS-04.

## MEMORIA

2

MEMORIA  
JUSTIFICATIVA DE  
LA ORDENACIÓN

**MEMORIA****5. ADECUACIÓN AL PLAN GENERAL**

Se desarrolla la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial en los términos previstos en la Ley del Suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), y en particular en los artículos 48 y 49 sobre Contenido y Documentación de los Planes Parciales, así como en lo estipulado en el artículo 59, sobre procedimientos de aprobación de los Planes Parciales y Especiales.

El presente Plan Parcial cumple con el conjunto de determinaciones establecidas en el art. 48 de la Ley del Suelo en cuanto al contenido sustantivo con que debe contar, al describir suficientemente:

- Las alineaciones y rasantes.
- Las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material.
- Las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos.
- Las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales.

Además, al tratarse de un Plan Parcial en suelo urbanizable, se debe presentar también:

- Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales.
- La verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos.
- Un estudio relativo a la red de saneamiento.
- La conexión y autonomía del sistema de transporte público.
- Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

En las siguientes páginas se reproduce la Ficha del Sector SUS-04 incluida en el Plan General de Olmeda de las Fuentes, donde se pormenorizan los datos hasta aquí expresados:

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Gestión del P. General

**FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**SUS 04 Hoja 1/3**

CLASE DE SUELO URBANIZABLE		CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO																									
<b>CARACTERÍSTICAS</b>		<b>CÁLCULO EDIFICABILIDAD (SEGÚN PROGRAMA ORIENTATIVO*)</b>																									
Superficie Total del sector (m2 S)	9.276,7	<table border="1"> <thead> <tr> <th>USOS PORMENORIZADOS</th> <th>SUP. EDIFICABLE m2 Const.</th> <th>COEF. EDIF. (m2/m2)</th> <th>COEF. HOMOGENEIZACIÓN</th> <th>EDIF. SEGÚN USO CARACTERÍSTICO m2 Const.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Libre CM</td> <td>1.916</td> <td></td> <td>0,69</td> <td>1.319,6</td> </tr> <tr> <td>Residencial Libre E2</td> <td>1.181</td> <td></td> <td>1,50</td> <td>1.771,5</td> </tr> <tr> <td>Residencial PP</td> <td>1.309,05</td> <td></td> <td>0,91</td> <td>1.177,2</td> </tr> <tr> <td><b>*TOTAL</b></td> <td><b>4.366</b></td> <td><b>0,470</b></td> <td></td> <td><b>4.144</b></td> </tr> </tbody> </table>	USOS PORMENORIZADOS	SUP. EDIFICABLE m2 Const.	COEF. EDIF. (m2/m2)	COEF. HOMOGENEIZACIÓN	EDIF. SEGÚN USO CARACTERÍSTICO m2 Const.	Residencial Libre CM	1.916		0,69	1.319,6	Residencial Libre E2	1.181		1,50	1.771,5	Residencial PP	1.309,05		0,91	1.177,2	<b>*TOTAL</b>	<b>4.366</b>	<b>0,470</b>		<b>4.144</b>
USOS PORMENORIZADOS	SUP. EDIFICABLE m2 Const.		COEF. EDIF. (m2/m2)	COEF. HOMOGENEIZACIÓN	EDIF. SEGÚN USO CARACTERÍSTICO m2 Const.																						
Residencial Libre CM	1.916			0,69	1.319,6																						
Residencial Libre E2	1.181			1,50	1.771,5																						
Residencial PP	1.309,05			0,91	1.177,2																						
<b>*TOTAL</b>	<b>4.366</b>		<b>0,470</b>		<b>4.144</b>																						
Superficie del sector (m2s)	9.276,7																										
Sup. redes generales adscritas (m2s)	0,0																										
* Uso Global	Residencial																										
Iniciativa	Privada																										
Planeamiento de Desarrollo	Plan Parcial																										
Instrumento Ejecución	P. Reparcelación																										
Sistema de Actuación	Proy. Urbanización																										
Cesión Aprovechamiento lucrativo al Ayto (art. 21 Ley 9/2001)	414,4 m2c	<b>COMPARACIÓN APROVECHAMIENTO</b>																									
<b>INTENSIDAD DE USO / DESTINO DE LA VIVIENDA</b>		* Aprovechamiento Unitario Sector (AU s): 0,4467 m2c/m2s																									
Nº orientativo de viviendas **:	30	Aprov. Unitario Area Reparto (AU r): 0,3052 m2c/m2s																									
Densidad :	32,4 Viv / Ha	Balance (AU s - AU r) (Art. 85 Ley 9/01): 0,141																									
Destino de las Viviendas:	Según Art. 38 Ley 9/2001	<b>CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *</b>																									
<b>CESIONES PARA REDES PÚBLICAS</b>		<b>OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN</b>																									
NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	<p>- Se trata de un sector discontinuo, con el que se creará una fachada urbana de calidad desde el acceso Oeste al núcleo urbano y desde el Arroyo Grande. Se aplicará de manera preferente una ordenanza similar a la Clave 2 Grado2º en el subámbito oeste y manzana en caso moderno en el subámbito este.</p> <p>- Las redes de zonas verdes se localizarán contiguas a la calle Mayor y con los espacios públicos colindantes. Se localiza como zona preferente de las redes locales el área Sur del subámbito Este</p> <p>En el diseño de las zonas verdes se emplearán especies preferentemente autóctonas y en todos los casos de bajo consumo hídrico, excluyéndose el uso de praderas extensivas. Se deberá prever riego por goteo, programadores y detectores de humedad del suelo.</p> <p>En el caso de afección de especies arbóreas existentes en el área será de aplicación con Norma Granada y la Ley 8/2005 de Protección de Arbolado de la CAM.</p> <p>Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto.</p> <p>El vial trazado es una determinación estructurante del Plan, no obstante, dicho trazado puede variarse siempre y cuando dicho cambio sea convenientemente justificado para su adaptación a la topografía existente a fin de evitar en la mayor medida posible los movimientos de tierra.</p>																				
			MINIMO		PROPUESTO																						
SUPRIA	INF/EO/ZV/VIS				877																						
GENERALES	INFRAESTRUCTURAS					1.717																					
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00	872			418																					
	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS					0																					
LOCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	654			654																					
	EQUIPAMIENTO	15,00	654	1.308	654	1.308																					
TOTAL REDES				2.180		3.443																					
TOTAL REDES						3.443																					
<b>SITUACIÓN</b>		<b>ORDENACIÓN PROPUESTA</b>																									

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

DILIGENCIA: Documento Aprobado Provisionalmente (5ª aprobación) en sesión de Pleno Ordinario de 27 de noviembre de 2014. Olmeda a 28 de noviembre de 2014. El Secretario.

BD

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Gestión del P. General

**FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**SUS 04 Hoja 2/3**

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

**PLAZOS DE EJECUCIÓN**

Para formalización de la iniciativa (Art. 106 Ley 9/01): 3 años desde la aprobación del Plan General.  
Ejecución de obras de urbanización: 1 año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 13-10-15  
Madrid, 13-10-15  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución de 9 de julio de 2015)




**CONDICIONES PARTICULARES**

Este sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la adaptación de la Adenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

El Plan Parcial incluirá como anexo un Estudio de Capacidad Hídrica, dando cumplimiento al Decreto 170/1998, de 1 de octubre.

El plan parcial deberá remitirse a la Consejería de Medio Ambiente para su informe. A los efectos previstos en el Decreto 78/99 por el que se regula el Régimen contra la Contaminación Acústica, el Plan Parcial deberá establecer las áreas de sensibilidad acústica. Se deben garantizar los niveles mínimos en ambiente exterior fijados por el citado Decreto.

En este sentido, se deberá realizar el correspondiente estudio acústico que incluya la justificación del cumplimiento de la legislación acústica vigente en el momento de la tramitación del Plan Parcial.

El Plan Parcial deberá ir acompañado de un Estudio de Caracterización de Suelos

Las determinaciones recogidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental para este ámbito serán vinculantes. Y, en su caso, deberán ser asumido por los propietarios o promotor los costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización que se puedan derivar de dichas determinaciones.

Las líneas de edificación en las proximidades de la energía eléctrica estarán condicionadas al cumplimiento de las distancias de seguridad previstas en la reglamentación eléctrica, en su caso.

Se tendrán en cuenta las condiciones consignadas por la Confederación Hidrográfica del Tago en lo relativo a la afección a cauce y/o su zona de policía.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN**

Los Proyectos de Urbanización deben incorporar las conformidades técnicas del Canal de Isabel II, en cuanto a su red de distribución. Las licencias de obra de urbanización del sector se condicionará a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

La red de saneamiento será separativa para aguas pluviales y residuales.

La red de pluviales deberá verter las aguas al cauce natural. Los vertidos a cauces naturales tendrán como mínimo un pretratamiento, (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables.

El Proyecto de Urbanización contemplará, en su caso, el soterramiento de las líneas eléctricas que puedan atravesara el sector, siempre y cuando no pertenezcan a la Red de Transporte Nacional de Energía; se cumplirá lo establecido en el Decreto 40/1998

En el caso de efectuar vertido industriales al Sistema Integral de saneamiento, se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos industriales.

**OTRAS CONDICIONES**

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98.

Las licencias de edificación se condicionarán a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
El Ayuntamiento informado con responsabilidad y digitalizado que se custodia en esta Dirección General.  
Fecha de emisión del informe técnico:  
**16 SET. 2015**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

DILIGENCIA: Documento Aprobado Provisionalmente (5ª aprobación) en sesión de Pleno Ordinario de 27 de noviembre de 2014. Olmeda a 26 de noviembre de 2014. El Secretario.

El Técnico informante:  
*[Signature]*

**BD**

## MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Gestión del P. General

## FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 04 Hoja 3/3

CLASE DE SUELO  
URBANIZABLECATEGORIA DE SUELO  
SECTORIZADO

La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al previo informe favorable de la Dirección General de Suelo a los efectos de evaluar la propuesta de localización concreta de suelos para Redes Supramunicipales, así como su destino y ordenación pormenorizada.

El Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el Planeamiento general a Redes Públicas Supramunicipales.

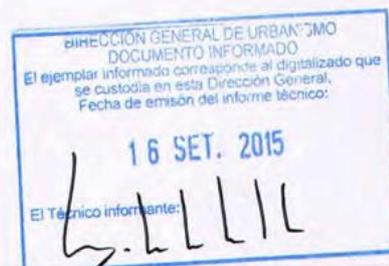
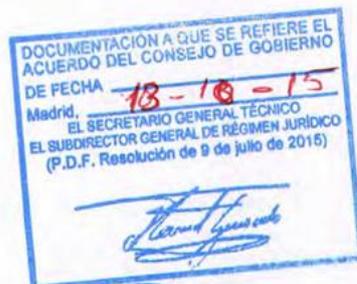
Para dimensionar las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda pública o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector, pudiéndose agrupar en los límites de los sectores colindantes a fin de asegurar su funcionalidad, especialmente en los casos en los que ésta no se alcance por las escasas superficies de cesión resultantes.

Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes municipales de servicios o equipamientos, excepto cuando se justifique desde un punto de vista funcional, tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares y cuya proporción entre el fondo y la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través de viario público y contarán con, al menos, un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial.

Se garantizará que sobre las parcelas propuestas como Red Supramunicipal no recaerá ninguna servidumbre o afectación acústica, eléctrica, hidrológica, arqueológica, medioambiental, topográfica, o de cualquier otra índole que imposibilite el fin previsto para dicha Red. Se asignarán a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de integración social una ordenanza finalista que se lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer el número máximo de viviendas para dichas parcelas, que sí tendrán asignado un techo máximo de m<sup>2</sup> edificables.

En el supuesto de consumar un procedimiento expropiatorio sobre las fincas propuestas como cesión, se hace constar que en ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento al deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes u obtenidos.

El establecimiento de la ordenación pormenorizada de las Redes Supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el Planeamiento con destino a Redes Generales o Locales.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

DILIGENCIA:  
Documento Aprobado Provisionalmente (5ª aprobación) en sesión de Pleno Ordinario de 27 de noviembre de 2014.  
Olmeda a 28 de noviembre de 2014.  
El Secretario.

BD

**MEMORIA****6. CRITERIOS DE ORDENACIÓN****6.0. División en Unidades de Ejecución**

La delimitación de la Unidad de Ejecución es necesaria para iniciar la actividad de ejecución del planeamiento, bajo la modalidad de actuación integrada. (Art. 98 y 100 Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid). Asimismo, tanto la delimitación de las Unidades de Ejecución, como la asignación del sistema de ejecución forman parte del contenido sustantivo del Plan Parcial u Ordenación Pormenorizada. (Art. 48 de la citada Ley)

Se propone en el presente Plan Parcial dos Unidades de Ejecución, coincidentes con los dos subámbitos del SU-04. De acuerdo a la legislación en vigor, se cumplen las siguientes condiciones:

- Artículo 99 Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid:
  - Cada una de las Unidades de Ejecución propuestas se corresponde exactamente con la delimitación de cada uno de los subámbitos del sector SUS-04 definidos en el Plan General
  - El sistema de ejecución de cada Unidad de Ejecución será el asignado por el Plan General al sector: En este caso, será el de Compensación
  - Forman un espacio cerrado continuo, cada una de ellas.
  - La totalidad de los terrenos delimitados pertenecen al mismo sector.
  - La idoneidad técnica y económica se justifica en el presente Plan Parcial , que incluye la delimitación de las dos unidades de ejecución
  - La diferencia de aprovechamiento prevista no supera el 15%, como se verá a continuación.
  
- Artículo 36.6 Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid:

A fin de dar cumplimiento a lo establecido en el art. 36.6 en relación al cumplimiento de estándares de redes locales en cada una de las unidades de ejecución, la ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan Parcial distribuye la superficie de las redes locales entre ambas unidades de ejecución, de manera que una parte de las zonas verdes se ubican en la localización preferente indicada por el Plan General, pero otra parte se localizará en la otra Unidad de Ejecución, como se verá más adelante.

## MEMORIA

Así, en cuanto a la diferencia de aprovechamiento prevista, se ha realizado la siguiente distribución de edificabilidad en los dos ámbitos que formarán las dos Unidades de Ejecución independientes. Estas edificabilidades permiten calcular el aprovechamiento, que supone únicamente una diferencia de un 3,445 % entre los porcentajes de aprovechamiento en función del área delimitada:

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN OESTE</b>			
<b>Edificabilidad (m2)</b>		<b>Coficiente</b>	<b>Aprovechamiento m2ch/m2s</b>
Vivienda Libre VL	1120,00	1,5	1680,00
Vivienda protegida VP	222,00	0,9	199,80
<b>Total</b>	<b>1342,00</b>		<b>1879,80</b>
			<b>0,458</b>
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN ESTE</b>			
<b>Edificabilidad (m2)</b>		<b>Coficiente</b>	<b>Aprovechamiento m2ch/m2s</b>
Vivienda Libre VL	1932,00	0,66	1275,12
Vivienda protegida VP	1086,00	0,9	977,40
<b>Total</b>	<b>3018,00</b>		<b>2252,52</b>
			<b>0,442</b>
		<b>Porcentaje dif:(%)</b>	<b>3,445</b>

La asignación de estas superficies a cada Unidad de Ejecución podrá ser comprobada en los apartados posteriores, en los que se especifica las superficies de cesión y la edificabilidad lucrativa del sector.

La delimitación de cada Unidad de Ejecución coincide plenamente con los dos ámbitos (Este y Oeste) definidos en el Plan General, y así se grafía en los planos de Ordenación del presente Plan Parcial.

## MEMORIA

### 6.1. Zonificación y ordenación general

- **Suelo de cesión supramunicipal:**

Se ha mantenido la posición propuesta por el Plan General para los terrenos de cesiones supramunicipales, así como su destino.

Para ello se ha dedicado una zona al ámbito Este, con la calificación de “Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Urbanos” y que estará próxima a las cesiones del ámbito adyacente AA-01.

Asimismo, se ha dedicado una parcela a cesiones supramunicipales para viviendas de interés social (VIS) en continuidad, con una posición y tamaño adecuado para el uso residencial del ámbito, sobre una parcela que respeta las superficies asignadas en el Plan General.

- **Suelos de cesiones generales:**

Los suelos de cesiones generales se agrupan en usos destinados a zonas verdes y espacios libres, en el ámbito Oeste, como se recogía en el Plan General.

- **Suelos de cesiones locales:**

Los suelos de cesiones locales se han concentrado en una de las dos posibles tipologías de uso establecidas en la Ley del Suelo: Los usos de las parcelas reservadas, serán los destinados a zonas verdes y espacios libres.

En cuanto a la posición “preferente” establecida en el Plan General, ésta se ha variado por las siguientes causas fundamentadas:

- La mayor parcela a la que se asignado el uso de zona verde y espacio libre, con carácter público, se encuentra en una zona cercana a la dispuesta por el Plan General, pero alberga dos elementos que no se recogían en el Plan General, y que la hacen digna de acoger estos usos: Un estanque y una fuente. Estos elementos se destinarán así al uso y disfrute de los ciudadanos de Olmeda.
- Adicionalmente se ha asignado el uso de zona verde y espacio libre a otra parcela situada junto a unas viviendas con acceso por Calle Mayor, lo que permitirá salvaguardar su privacidad respecto al ámbito y la estabilidad de sus taludes.

## MEMORIA



*Vista del ámbito que cuenta con un estanque y una fuente, y a la que se le ha asignado la calificación de espacios libres y zonas verdes, como parte de la cesión de redes locales.*

- En el ámbito Oeste se ha asignado una franja de zona verde y espacio libre privado arbolado. Con ello se da cumplimiento a lo establecido en el art. 36.6 en relación al cumplimiento de estándares de redes locales en cada una de las Unidades de Ejecución.

Como se verá más adelante, la edificabilidad asignada al ámbito Oeste, que corresponde a una Unidad de Ejecución de las dos definidas en el presente Plan Parcial, asciende a 1.342 m<sup>2</sup>. Según el Art.36.6 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que la cesión de redes locales debería ser de 30 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Así pues, con la parcela asignada a este uso, que cuenta con 414 m<sup>2</sup> se superan los 402,6 m<sup>2</sup> mínimos necesarios en esta parte del sector.

La elección de su posición se basa en la continuidad entre la franja destinada a Zonas Verdes de la red general, que viene así a ser ampliada en un ámbito que permite embellecer el acceso al pueblo por esta vía.

Asimismo, se ha tenido en cuenta lo establecido en el Artículo 36.3.e) de la Ley de Suelo, y se ha calificado el área como “zonas verdes y espacios libres privados”. Así, aunque constituirán espacios privativos de las parcelas adyacentes, deberán conservarse arbolados y libres de cualquier edificación gracias a esta calificación.

- En el ámbito Este también se asignan otras tres parcelas con la calificación “zonas verdes y espacios libres privados”, intentando salvaguardar así áreas con una vegetación consolidada que formaba parte hasta ahora, de los jardines privados de las fincas urbanas adyacentes, pudiendo conservar así su uso como superficies arboladas y libres de cualquier edificación gracias a esta calificación.

Como criterio principal se ha seguido, por lo tanto, la conservación de los árboles de mayor porte e interés que formaban parte de los jardines privados cuyos terrenos se han incorporado a la actuación, cuya conservación se pretende con esta calificación.

## MEMORIA

- **Usos Residenciales:**

La ordenación de los usos residenciales ha seguido las indicaciones especificadas en la ficha del Plan General para el Sector SUS-04

En el Ámbito Oeste los usos residenciales se dividen a ambos lados de la prolongación de la Calle Huertos.

La zona de ordenanza de referencia será la Clave 2 Grado 2 del Plan General de Olmeda de las Fuentes, con las siguientes particularidades:

- Al norte de Calle Huertos, las parcelas cumplen las siguientes condiciones:
  - Parcela privativa mínima 350 m<sup>2</sup>, que incluiría suelos calificados como espacios libres y zonas verdes privadas arboladas.
  - Parcela con uso asignado residencial mínimo 250 m<sup>2</sup>.
- Al sur de Calle Huertos, las parcelas no cuentan con suficiente ancho para cumplir estrictamente las condiciones de la Clave Grado 2 y contar con una correcta configuración tipológica, por lo que se propone que, aunque se les asigne una edificabilidad similar, puedan contar con los siguientes parámetros mínimos:
  - Parcela mínima 280 m<sup>2</sup>
  - Con estas condiciones la tipología de las edificaciones residenciales resultantes es similar, logrando la imagen urbana pretendida por el Plan General.
  - Adicionalmente se establece una parcela específica donde poder asignar viviendas de protección, con una ordenanza que permita dos viviendas pareadas sobre una parcela de 250 m<sup>2</sup>, con un resultado tipológico que se integra en el resto de las viviendas del área.

En el Ámbito Este se ha buscado una distribución de los usos residenciales que evoque una imagen de la tipología tradicional de los cascos tradicionales.

La zona de ordenanza de referencia será la de manzana en casco moderno (Clave 1 Grado 2 de las NN.UU. del Plan General de Olmeda de las Fuentes), con las siguientes particularidades, que permiten su desarrollo en el área residencial remanente, después de la aplicación de las correspondientes cesiones:

- Parcela mínima en cada parcela residencial, por vivienda: 100 m<sup>2</sup> (puede incluir uso de espacios libres y zonas verdes privadas arboladas)
- Parcela privativa de cada vivienda en desarrollo mediante conjuntos integrados: 80 m<sup>2</sup>.

## MEMORIA

**6.2. Accesibilidad. Estructura viaria general**

Los viales proyectados siguen, a grandes rasgos, las indicaciones del Plan General.

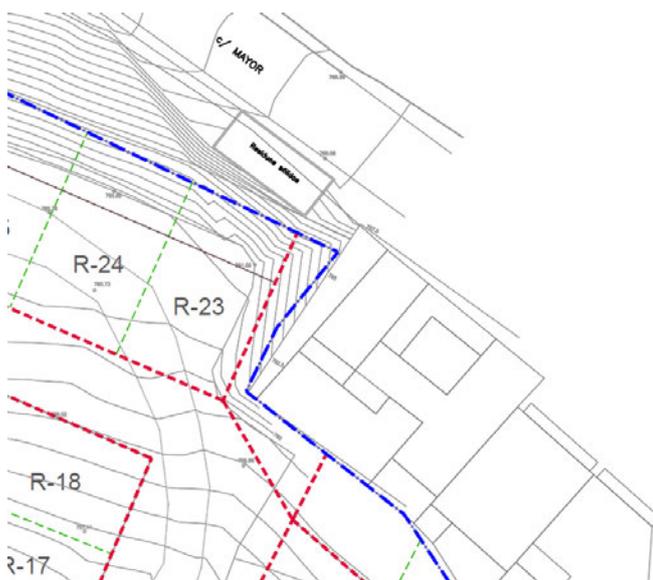
En el subámbito Este ha sido necesario modificar levemente las condiciones previas por las siguientes circunstancias:

- Existe la imposibilidad física de conectar el vial con la Calle Mayor en el este del subámbito: la conexión transversal viaria es imposible por la diferencia de cota, y la supuesta conexión en el extremo este del sector tampoco es posible: aunque en el Plan General se dibuja un vial de sección reducida en este ámbito, la realidad es que estos terrenos no están ni obtenidos, ni acondicionados como vial, por lo que la conexión viaria en esta parte es imposible, tanto a nivel vehicular como peatonal.

Según la Ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado del SUS 04 *“el vial trazado es una determinación estructurante del Plan, no obstante dicho trazado puede variarse siempre y cuando dicho cambio sea convenientemente justificado”*.

Así pues, se va a justificar a continuación la imposibilidad de la conexión viaria entre el interior del Ámbito Este del SUS-04 a través de viarios peatonales de reducida sección transversales con la Calle Mayor:

- La diferencia de cotas entre Calle Mayor y el ámbito es muy elevada. Como se puede ver a continuación en un fragmento del Plano O-05, la diferencia de cota entre los dos puntos que podrían contar con un contacto directo es de 10 m, en una distancia de 30 metros (Cotas altimétricas de 758.00 m y 768.00 m aproximadamente).



*Vista parcial del Plano O-05 en el que se aprecia la diferencia de cota de c/ Mayor y el sector, entre las cotas altimétricas de 758.00 y 768.00*

## MEMORIA

- Esta diferencia de cotas equivale a un edificio de más de tres plantas de altura. La única forma de resolver esta diferencia de cotas es la construcción de unas escaleras de elevada pendiente, lo que incumple la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizado*, al ser imposible incluir un itinerario peatonal accesible en este trazado, por lo que su materialización conllevaría el incumplimiento normativo en materia de discriminación hacia las personas con discapacidad.

En todo caso, se destinan unos terrenos a zona verde y espacios libres públicos para permitir, si fuera necesario, una futura conexión al menos ambiental o de infraestructuras.

- Por otra parte, la conexión por Calle Olmo cuenta con la misma dificultad altimétrica, además de otra dificultad: Los terrenos grafiados como vial en los planos del Plan General no están ni obtenidos ni ejecutados. La Calle Olmo acaba en un fondo de saco tradicional, a una cota elevada, sin conexión con la supuesta continuación del vial, que en realidad está formada por las parcelas privadas que se encuentran fuera del SUS-04, y sobre las que no se puede actuar.



*Vista parcial de la Calle del Olmo, con remate en fondo de saco y sin continuidad en las cotas inferiores adyacentes al sector SUS-04.*

## MEMORIA

Es por ello que, para permitir un desarrollo viario seguro, accesible y viable dimensionalmente, se resuelve trazar un vial con un único acceso en el ámbito Este con las siguientes características:

- Ancho mínimo de 6 m en todo su trazado.
- Tramos con un ancho de hasta 9 m y 11 m, para conseguir una mayor calidad urbana, y el giro para cambio de sentido, así como establecer unas unidades de aparcamiento, del que se destinará al menos uno a PMR.
- Accesible en toda su longitud, al contar con una pendiente longitudinal menor o igual al 6% en todo su recorrido, cumpliendo así la normativa en materia de accesibilidad.
- Contiene todas las instalaciones urbanas, y cuenta con una correcta visibilidad e iluminación.
- Es respetuoso con la perspectiva de género y de edad, al no contar con recovecos ni lugares poco frecuentados, y permitiendo un paso accesible y amigable para todas las personas.

### 6.3. Ordenación pormenorizada por zonas.

En el Plano O-01 se encuentra la información de zonificación y regulación de usos propuesta en el presente documento. Adicionalmente, en el Plano O-02 se pueden observar de forma diferenciada la posición propuesta para las redes públicas y en el Plano O-03, las diferentes zonas de ordenanza.

- **Residencial SUS-04**

El uso residencial constituye el uso global del sector. Se propone una tipología de parcelas que sigan el desarrollo longitudinal del sector, siendo servidas por el vial principal. Se establece una parcelación orientativa que permite que las parcelas estén orientadas en dirección norte- sur, situación necesaria por la topografía del sector y óptima desde el punto de vista de orientación solar

Se ha creado una ordenanza propia para cada área, que permita recoger las singularidades de la topografía del sector y proteger las vistas lejanas, basada en la ordenanza residencial Clave 2 Grado 2º (en el subámbito Oeste) y en la ordenanza Manzana en Casco (en el subámbito Este), aunque con las modificaciones necesarias para hacer viable la propuesta.

Se establecen así las siguientes subzonas, en función de las cuales también varía el coeficiente de edificabilidad atribuido:

- Residencial SUS-04 VO1, vivienda libre , grafiado como RES V01
- Residencial SUS-04 VO2, vivienda libre , grafiado como RES V02
- Residencial SUS-04 VO3, vivienda protegida , grafiado como RES V03

## MEMORIA

- Residencial SUS-04 VE1, vivienda libre , grafiado como RES VE1
- Residencial SUS-04 VE2, vivienda libre , grafiado como RES VE2
- Residencial SUS-04 VE3, vivienda protegida , grafiado como RES VE3
- Residencial SUS-04 VE4, vivienda protegida , grafiado como RES VE4

Adicionalmente se establece una ordenanza específica para una parte de la vivienda situada en c/ Fuente nº 12, que parcialmente se encuentra en el ámbito de este sector de suelo urbanizable, con el objetivo de preservar la integridad de la construcción existente, de apenas 11 m<sup>2</sup> y que se encuentra asociada a una vivienda construida dentro del suelo urbano consolidado.

- **Residencial VIS**

En las cesiones supramunicipales destinadas a residencial VIS (Viviendas públicas de Integración Social) se propone una ordenanza residencial propia que permita el desarrollo de estas edificaciones en una parcela y localización singulares.

- **Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Urbanos.**

Las áreas definidas como equipamientos surgen de las cesiones supramunicipales, se engloban bajo la categoría de “Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Urbanos”, y cuentan con una única definición de ordenanza que posibilite el desarrollo de las infraestructuras necesarias para este uso, que remite a las Normas Urbanísticas del Plan General en vigor

- **Zonas Verdes y Espacios Libres.**

Las áreas definidas como zonas verdes y espacios libres surge de las cesiones generales y locales, y cuentan con una única definición de ordenanza que remite a las Normas Urbanísticas del Plan General en vigor

- **Zonas Verdes y Espacios Libres Arbolados Privados**

Del mismo modo, las áreas definidas como zonas verdes y espacios libres arbolados privados surge de las cesiones locales, y cuentan con una única definición de ordenanza que remite a las Normas Urbanísticas del Plan General en vigor

- **Red Viaria**

Las zonas destinadas a red viaria cumplen las cesiones generales del sector para estos usos y reciben una ordenanza que posibilite el desarrollo de las infraestructuras necesarias para este uso, remitiendo a las Normas Urbanísticas del Plan General en vigor

## MEMORIA

**7. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE REDES. SUELO DE CESIÓN**

A continuación se acompaña un cuadro resumen, en el que se puede observar el cálculo de la superficie mínima de reserva de Redes Supramunicipales, Generales y Locales en función de la edificabilidad total del sector. El cuadro se divide principalmente en dos columnas, una refleja el resultado del cálculo teórico según los estándares de la Ley 9/2001 y en la otra se ha insertado la superficie real medida en la nueva ordenación. Como se puede apreciar en el cuadro adjunto, se cumple en todos los casos los estándares mínimos de redes establecida por Ley.

La superficie de reserva de suelo para las **Redes Supramunicipales**, viene fijada por el Plan General de Olmeda de las Fuentes, y se establece en 877 m<sup>2</sup>. En el Plan Parcial se han reservado 878 m<sup>2</sup> a estos fines, dividiós entre 692 m<sup>2</sup> destinados a Equipamientos y 186 m<sup>2</sup> destinados a V.I.S.

En total, se destinan a Redes Supramunicipales **878 m<sup>2</sup>**.

En cuanto a las **Redes Generales**, se cumple con los parámetros fijados en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las cantidades exigidas en la Ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado del SUS-04.

Los suelos de cesiones generales se agrupan en usos destinados a Infraestructuras y usos destinados a Zonas verdes y espacios libres. Los primeros están constituidos por los viales del sector, y por necesidades de la geometría de los mismos se propone una cesión de 1.731 m<sup>2</sup>, por encima de los 1.717 m<sup>2</sup> exigidos por el Plan General.

En cuanto a las Zonas verdes y espacios libres se reserva una superficie de 420 m<sup>2</sup>, por encima de los 418 m<sup>2</sup> exigidos por el Plan General.

Así, en total se destinan a Redes Generales **2.151 m<sup>2</sup>**, por encima de los 2.135 m<sup>2</sup> mínimos establecidos por el Plan General de Olmeda de las Fuentes.

La reserva mínima de **Redes Locales** se ha calculado en base de un ratio de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Al menos la mitad de esta superficie debe ser destinada a espacios libres y el resto a equipamientos. De este modo, se destinan **1.379 m<sup>2</sup>** a Zonas verdes y espacios, ligeramente por encima de los 1.308 m<sup>2</sup> establecidos en el Plan General.

Estas zonas verdes y espacios libres perteneciente a redes locales, se dividen en diversas parcelas, algunas de las cuales se califican como “zonas verdes y espacios libres privados arbolados”, con las condiciones que marca el Artículo 36.3e) de La Ley del Suelo.

El cumplimiento del artículo 36.6.c) de la Ley del Suelo relativo a la cuantía mínima de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, se establece dentro de la Normativa Particular de cada zona de ordenanza, en base a los estándares establecidos en el Plan General de Olmeda de las Fuentes.

A continuación se incluye la tabla resumen del cumplimiento de la superficie mínima de reserva de redes:

## MEMORIA

<b>CESIONES PARA REDES PÚBLICAS (art. 36 Ley 9/2001 CM)</b>				
	<b>Aprobación Inicial</b>			
	<b>Ficha P.G.O.U.</b>		<b>Plan Parcial</b>	
<b>RED SUPRAMUNICIPAL</b>	<b>estándar</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Exceso s/Ley</b>
m <sup>2</sup> <sub>s</sub> Viviendas I. S.		(incluido)	0	0
m <sup>2</sup> <sub>s</sub> Otros		877	878	0
<b>Subtotal Red Supramunicipal</b>		<b>877</b>	<b>878</b>	<b>1</b>
<b>RED GENERAL</b>	<b>estándar</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Exceso s/Ley</b>
m <sup>2</sup> <sub>s</sub> Infraestructuras		1.717	1.731	14
m <sup>2</sup> <sub>s</sub> Zona Verde y espacios libres		418	420	2
m <sup>2</sup> <sub>s</sub> Equipamientos sociales y servicios		0	0	0
<b>Subtotal Red General</b>		<b>2.135</b>	<b>2.151</b>	<b>16</b>
<b>RED LOCAL</b>	<b>estándar</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Exceso s/Ley</b>
m <sup>2</sup> <sub>s</sub> Zonas Verdes y espacios libres	0-15	654	1.379	
m <sup>2</sup> <sub>s</sub> Equipamiento	15-30	654	0	
<b>Subtotal Red Local</b>	<b>30</b>	<b>1.308</b>	<b>1.379</b>	<b>71</b>
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>4.320</b>	<b>4.408</b>	<b>88</b>
Superficie usos lucrativos		4.956,70	4.786,46	
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR</b>		<b>9.276,70</b>	<b>9.194,46</b>	

## MEMORIA

## 8. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. SUPERFICIES.

La superficie total del sector es de 9.149,46 m<sup>2</sup> de suelo. El Plan General establece un aprovechamiento unitario del sector de 0,4467 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, y un aprovechamiento unitario del área de reparto de 0,3052 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con un balance de 0.141 según el Art. 85 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

El reparto de este aprovechamiento sobre los usos pormenorizados establecidos en el sector y en función de la edificabilidad correspondiente, se realiza mediante los coeficientes de ponderación. En el Plan General se establecen los siguientes coeficientes de ponderación para los usos pormenorizados:

Residencial Libre CM	0,66
Residencial Libre E2	1,50
Residencial PP	0,90

En cualquier caso en la Ficha de Suelo Urbanizable del Sector SUS-04 se establece también la edificabilidad máxima en función de los coeficientes de homogeneización, según la siguiente tabla:

USOS PORMENORIZADOS	Sup. Edificable m <sup>2</sup>	Coef. Edif m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Coef. Homog.	Edif. S/ uso caract. m <sup>2</sup> c.
Residencia Libre CM	1.918,00		0,66	1.266,00
Residencia Libre E2	1.134,00		1,50	1.700,00
Residencia PP	1.308,00		0,90	1.177,00
	<b>4.360</b>	<b>0,470</b>		<b>4.144</b>

Se mantiene en el presente Plan Parcial tanto la edificabilidad máxima, como el aprovechamiento propuesto dentro del máximo permitido, en función de las siguientes cifras:

- Superficie edificable máxima:  
**4.360,00 m<sup>2</sup>**
- Superficie edificable según uso característico:  
**4.132,32 m<sup>2</sup>**

Se ha procurado, por lo tanto, mantener la edificabilidad máxima y la edificabilidad ponderada lo más aproximada posible a las determinaciones del Plan General, siempre respetando el máximo indicado en la ficha del SUS-04.

## MEMORIA

En el sector se establecen las condiciones para desarrollar 29 viviendas, inferior al número que proponía el Plan General para el sector, atendiendo a la voluntad municipal de contar con espacios libres de mayor calidad urbana.

Según el Artículo 38, de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid *“En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.”* Es por ello que el Plan General establece la necesidad de destinar un mínimo de 1.308 m<sup>2</sup> de la edificabilidad residencial prevista a viviendas de protección pública.

Para ello se han establecido varias zonas de ordenanza. En el subámbito Oeste, las zonas de ordenanza RES V01 y RES V02 corresponden a la vivienda libre, y la RES V03 a la vivienda protegida. En el subámbito Este las zonas de ordenanzas RES VE1 y RES VE2 corresponden a la vivienda libre y la RES VE3 y RES VE4 a vivienda protegida.

En total se establecen 1.308 m<sup>2</sup> de edificabilidad de vivienda protegida y 3.052 m<sup>2</sup> de edificabilidad de vivienda libre.

Se adjunta de nuevo el cuadro en el que se aprecia la distribución de vivienda libre y protegida en las dos Unidades de Ejecución del Sector, así como el total de Edificabilidad y Edificabilidad Homogeneizada:

UNIDAD DE EJECUCIÓN OESTE			
Edificabilidad (m2)		Coficiente	Aprovechamiento
			m2ch/m2s
Vivienda Libre VL	1120,00	1,5	1680,00
Vivienda protegida VP	222,00	0,9	199,80
<b>Total</b>	<b>1342,00</b>		<b>1879,80</b>
			<b>0,458</b>
UNIDAD DE EJECUCIÓN ESTE			
Edificabilidad (m2)		Coficiente	Aprovechamiento
			m2ch/m2s
Vivienda Libre VL	1932,00	0,66	1275,12
Vivienda protegida VP	1086,00	0,9	977,40
<b>Total</b>	<b>3018,00</b>		<b>2252,52</b>
			<b>0,442</b>
			Porcentaje dif:(%)
			<b>3,445</b>
SECTOR SUS-04 (Total)			
Edificabilidad Total (m2)	4360,00	%	Ed. Hom. (m2)
			4132,32
Vivienda Protegida (m2)	1308,00	30	1177,20
Vivienda Libre (m2)	3052,00	70	2955,12

## MEMORIA

A continuación se adjunta un cuadro, también incorporado en el Plano O-09 Superficies, en el que se reproduce de forma sistemática las superficies de las distintas parcelas a las que se ha asignado un uso lucrativo o forman parte de las cesiones, junto con la edificabilidad residencial asignada y un número de orden aleatorio, cuya guía se puede encontrar en el mencionado plano:

Cuadro de Superficies de Parcelas Resultantes				
U.Ejecución	Nº orden	Z. Ordenanza	Superficie(m2)	Ed. Res. (m2)
OESTE	O-01	ZV	420,00	
	O-02	ZVP	414,00	
	O-03	RES V01	1754,34	840,00
	O-04	RV	695,00	
	O-05	RES V03	252,00	222,00
	O-06	RES V02	568,00	280,00
<b>Total U.E.Oeste</b>			<b>4103,34</b>	<b>1342,00</b>
ESTE	E-01	SI	692,00	
	E-02	VIS	186,00	
	E-03	RV	1036,00	
	E-04	ZVP	142,00	
	E-05	RES VE1	288,12	368,00
	E-06	ZV	53,00	
	E-07	RES VE2	802,00	1312,00
	E-08	RES VE5	177,00	241,00
	E-09	ZV	212,00	
	E-10	ZVP	341,00	
	E-11	RES VE4	265,00	407,25
	E-12	ZVP	217,00	
	E-13	RES VE6	71,00	11,00
	E-14	RES VE3	609,00	678,75
<b>Total U.E.Este</b>			<b>5091,12</b>	<b>3018,00</b>
<b>Total SUS-04</b>			<b>9194,46</b>	<b>4360,00</b>

## MEMORIA

En cuanto a la edificabilidad residencial, a continuación se incluye una tabla resumen de la edificabilidad permitida, según las parcelas propuestas y la zona de ordenanza que ocupan. El área de las parcelas residenciales diferenciadas es indicativo, puesto que dependen del futuro proyecto de reparcelación, aunque la suma de las superficies residenciales y de la edificabilidad resultante se deberá mantener en cada zona de ordenanza:

Ordenanza	Parcelas residenciales RES	Edificabilidad/ Coeficiente		
RES VO1	R-01	292,39	140,00	0,479
RES VO1	R-02	292,39	140,00	0,479
RES VO1	R-03	292,39	140,00	0,479
RES VO1	R-04	292,39	140,00	0,479
RES VO1	R-05	292,39	140,00	0,479
RES VO1	R-06	292,39	140,00	0,479
RES VO2	R-07	284,00	140,00	0,493
RES VO2	R-08	284,00	140,00	0,493
<b>RES L OESTE</b>	<b>Total R-01-R-08</b>	2.322,34	1.120,00	0,482
RES VO3 (VP)	R-09-R-10	252,00	222,00	0,881
<b>RES P OESTE</b>	<b>Total R-01-R-10</b>	252,00	222,00	0,881
RES VE1	R-11	144,06	184,00	1,277
RES VE1	R-12	144,06	184,00	1,277
RES VE2	R-14	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-15	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-16	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-17	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-18	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-19	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-20	100,25	164,00	1,636
RES VE2	R-21	100,25	164,00	1,636
RES VE5	R-22	177,00	241,00	1,362
<b>RES L ESTE</b>	<b>Total R-11-R-22(-R13)</b>	1.267,12	1.921,00	1,516
RES VE3 (VP)	R-23	121,80	135,75	1,115
RES VE3 (VP)	R-24	121,80	135,75	1,115
RES VE3 (VP)	R-25	121,80	135,75	1,115
RES VE3 (VP)	R-26	121,80	135,75	1,115
RES VE3 (VP)	R-27	121,80	135,75	1,115
RES VE4 (VP)	R-28	88,33	135,75	1,537
RES VE4 (VP)	R-29	88,33	135,75	1,537
RES VE4 (VP)	R-30	88,33	135,75	1,537
<b>RES P ESTE</b>	<b>Tot. R-23-R-30</b>	874,00	1.086,00	1,243
<b>RES VE6</b>	R-31	71,00	11,00	0,155
	<b>Tot. R-11-R-31</b>	2.212,12	3.018,00	1,364
	<b>TOTAL</b>	<b>4.786,46</b>	<b>4.360,00</b>	0,911

## MEMORIA

**9. INFRAESTRUCTURA DE REDES**

El sector cumple la normativa municipal relativa al dimensionamiento y diseño de infraestructuras viarias y básicas, así como la normativa legal vigente y de las compañías de suministro.

**9.1. Red de Abastecimiento de Agua.**

La zona cuenta con la red de abastecimiento del casco urbano en una posición cercana al límite del sector, en ambas Unidades de Ejecución. Concretamente, en la Unidad de Ejecución Este, en la cercana Calle Aldea existe una conducción de polietileno de diámetro 90. En la Unidad de Ejecución Oeste existe una conducción que entra en el ámbito del sector.

Se prevé para el presente sector de desarrollo SUS-04 la ampliación de la red secundaria de abastecimiento que discurriría bajo los viales proyectados.

Una vez establecidas las conexiones exteriores, las restantes conexiones se producirán con diámetros Ø80, que proporcionarán el conveniente mallado de las redes previstas. Todas las conexiones están previstas a lo largo del recorrido del eje viario.

**9.2. Red de Saneamiento. Aguas residuales.**

La zona cuenta con la red de saneamiento del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Concretamente, la Unidad de Ejecución Este existen conducciones de aguas residuales que atraviesan un tramo del ámbito del sector. En la Unidad de Ejecución Oeste existe también una conducción que entra en el ámbito del sector, en sentido norte-sur.

Las aguas residuales serán tratadas en la E.D.A.R. conjunta de Ambite, que da servicio entre otros al municipio de Olmeda de las Fuentes. La topografía natural del terreno facilita el funcionamiento por gravedad de la red de aguas residuales.

La recogida y encauzamiento de aguas pluviales se realiza en una red independiente de la anterior.

**Descripción de la red de aguas negras propuesta**

La red propuesta de aguas negras discurre a lo largo del eje viario y los materiales y diámetros son los recogidos en los planos de ordenación del presente Plan Parcial y en el estudio de Justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998 (Estudios Ambientales) de la presente iniciativa.

**9.3. Red de saneamiento. Aguas Pluviales.**

En la Unidad de Ejecución Este existen conducciones de aguas pluviales que atraviesan un tramo del ámbito del sector. En la Unidad de Ejecución Oeste, así como en toda esta zona del casco urbano, no existe ninguna red separativa de aguas pluviales.

## MEMORIA

En el sector, se diseña una red separativa de aguas pluviales, tanto las de recogidas en los ámbitos de dominio público como en las parcelas privadas.

En función a lo informado por el Canal de Isabel II, en su Informe al Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Olmeda de las Fuentes, las redes de saneamiento deben ser separativas, las redes de pluviales deberán verter las aguas a cauce natural. Los vertidos a cauces naturales tendrán como mínimo un pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrasado), seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables.

En la Unidad de Ejecución Este se propone la conexión a la red de pluviales existente.

En la Unidad de Ejecución Oeste se propone la conducción de las aguas hacia los afluentes del Arroyo del Val.

### **Descripción de la red de aguas pluviales propuesta**

La red propuesta de aguas pluviales discurre a lo largo del eje viario y los materiales y diámetros son los recogidos en los planos de ordenación del presente Plan Parcial y en el estudio de Justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998 (Estudios Ambientales) de la presente iniciativa.

### **9.4. Red de Energía Eléctrica**

La zona cuenta con la red eléctrica del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Concretamente, en la Unidad de Ejecución Este, en la cercana Calle Aldea existe una conducción. En la Unidad de Ejecución Oeste la conducción se encuentra en la Calle Huertas, cercana al límite del ámbito.

### **Descripción de la red propuesta**

La red propuesta discurre a lo largo del eje viario según se recoge en el plano de ordenación O-14B (Red de Electricidad y Alumbrado propuesta). Los elementos de la red serán los recogidos en dicho plano, y serán desarrollados por el correspondiente proyecto de urbanización.

### **9.5. Red de Alumbrado Público.**

El diseño de la red de alumbrado público que se dispone es uniforme en su recorrido, tal y como se refleja en los planos de ordenación.

Las luminarias que se adopten se proponen que proyecten la luz hacia el suelo sin derivar haces de luz hacia el cielo, evitándose la contaminación lumínica.

### **Descripción de la red propuesta**

La red propuesta discurre a lo largo del eje viario según se recoge en el plano de ordenación O-14B (Red de Electricidad y Alumbrado propuesta). Los elementos de la red serán los recogidos en dicho plano, y serán desarrollados por el correspondiente proyecto de urbanización.

## MEMORIA

### **9.6. Red de Telefonía**

Se dispone de una infraestructura con capacidad para facilitar todo tipo de servicios de telecomunicación al sector.

La zona cuenta con la red de telefonía del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Concretamente, en la Unidad de Ejecución Este, en la cercana Calle Aldea existe una conducción cercana. En la Unidad de Ejecución Oeste se encuentran los postes de acometida al municipio.

#### **Descripción de la red propuesta**

La red propuesta discurre a lo largo del eje viario según se recoge en el plano de ordenación O-13B (Red de Telefonía propuesta). Los elementos de la red serán los recogidos en dicho plano, y serán desarrollados por el correspondiente proyecto de urbanización.

### **9.7. Recogida de Basuras.**

Se efectuará por los servicios municipales de Recogida de Basuras del Ayuntamiento.

### **9.8. Jardinería y Arbolado.**

No se proyectan bandas arbóreas en el viario, debida a su ancho mínimo, y a ser contrario a la imagen del viario tradicional en el casco urbano. Sin embargo, sí se proyecta la plantación de especies vegetales en algunas zonas de remanso, para proporcionar puntos focales, y un mínimo ámbito de estancia, según se recoge en el plano de ordenación O-08

## MEMORIA

### **9.9. Organización y Gestión de la ejecución**

El Sector constituye dos Unidades de Ejecución para la gestión de su desarrollo. La delimitación de las dos Unidades de Ejecución se encuentra grafiada en todos los Planos de Ordenación, en los que se distingue a los dos ámbitos con la siguiente nomenclatura:

- Unidad de Ejecución Este
- Unidad de Ejecución Oeste

El sistema de actuación será el de Compensación.

### **9.10. Proyecto de Reparcelación.**

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución de la Ordenación Pormenorizada se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y la nueva Ley 9/2001 de la CAM.

### **9.11. Proyecto de Urbanización.**

El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

### **9.12. Ejecución de las obras de urbanización.**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en la sección 6.a de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 97 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 103 de dicha ley, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende esta Ordenación Pormenorizada.

La recepción de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 135 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

### **9.13. Proyecto de Edificación.**

A los efectos de la edificación de la Ordenación se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

### **9.14. Plan de Etapas**

## MEMORIA

La ejecución del sector se engloba en una única etapa, si bien dividida en las dos Unidades de Ejecución establecidas.

### **10. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL**

El presente documento da cumplimiento a la legislación urbanística vigente que le es de aplicación, en particular la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de ámbito estatal.

## MEMORIA

**11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

Para la estimación de las obras de urbanización se ha analizado, en primer lugar el Método de Determinación de los costes de referencia de la Edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid, disponible en la página web de la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid.

Para ello se han tomado las siguientes premisas:

- Vías de Tránsito Medio: Viario tipo 1. El tipo de viario proyectado estará en la zona inferior de la banda, dado que se proyecta una plataforma única, lo que ahorra costes de urbanización. Además, el tipo de tránsito que se espera es bajo, por lo que se toma el criterio del menor coste de la banda.
- Situación: Olmeda de las Fuentes
- Acabado de costes reducido
- Obra nueva
- Sin dificultad de acceso

El coste por m<sup>2</sup>, en el rango inferior de la estimación, se calcula en 1.182,70 €/m. Sin embargo, para un vial de plataforma única, con una intensidad de tráfico baja, se considera que esta estimación está por encima de los costes reales.

Para lograr una estimación más precisa, se ha acudido a los precios del Módulo de urbanización de viales generado por el IVE (Instituto Valenciano de la Edificación), que permite obtener el precio por metro lineal para viales de un determinado ancho, y con unos determinados servicios urbanos.

Así pues, en un vial tipo de 6 metros de ancho, se han considerado las siguientes instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Telecomunicaciones

Se ha obtenido así un módulo de 816,42 €/m. Para una longitud de 277 metros lineales se estima un total de 226.148,34 €

A esta cantidad hay que sumar los siguientes conceptos:

**MEMORIA**

Presupuesto de Ejecución Material:.....	226.148,34 €
Beneficio Industrial y Gastos Gestión (19%):.....	42.968,18 €
Total Presupuesto sin IVA:.....	269.116,52 €
I.V.A. (21 %):.....	56.514,47 €
Total Presupuesto de Contrata:.....	325.630,99 €

Por tanto, el valor de las cargas interiores ascienden a 325.630,99 €

El coste de las cargas exteriores se realizará en la posterior fase de Aprobación Provisional, una vez se haya realizado el contacto con las compañías de suministro y se conozca sus requerimientos y la complejidad de esta conexión.

El planeamiento vigente prevé el desarrollo del sector mediante el sistema de compensación, a formalizar mediante presentación de iniciativa (art. 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid), de la que el presente Plan Parcial forma parte integrante.

Así, serán los propietarios los responsables de la ejecución de las obras de urbanización y de la puesta a disposición de la administración de las redes y servicios proyectados. La solvencia de los citados propietarios se puede apreciar mediante la comparación entre los costes previstos y el valor de sus terrenos.

**11.1 Estudio de costes del proceso urbanizador.**

Distinguimos dos categorías de inversiones como necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en este Plan Parcial, que son:

- A) Inversiones asociadas a la urbanización
- B) Inversiones asociadas a la edificación

En el presente estudio económico-financiero tan sólo se consideran las inversiones contenidas en la primera categoría, es decir, las asociadas al proceso urbanizador, que deben comprender todas aquellas actividades dedicadas a la preparación y transformación de suelo del ámbito del sector dando lugar a solares. Dichas actividades se desglosan de la siguiente manera:

- 1. Obras de urbanización
- 2. Proyectos y Direcciones de Obra
- 3. Tasas y Licencias. Otros gastos

A continuación se realiza la previsión de coste de cada una de las actividades previstas.

- **1. Obras de urbanización**

**MEMORIA**

Conforme a la superficie total de actuación, y teniendo en cuenta las características generales de la urbanización del sector, se estima un coste de ejecución material de obras de 226.148,34 €

Esta cantidad, incrementada en un 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial otorga un presupuesto base de licitación (IVA excluido) de 269.116,52 €, y un total de 325.630,99 € con el IVA incluido.

- **2. Proyectos y Direcciones de Obra**

Se calculan a continuación los costes de redacción de los distintos proyectos necesarios para el buen fin de la urbanización:

- Proyecto de Urbanización (Aprox. 4 % P.E.M.).....9.000, 00 €
- Proyecto de Compensación.....7.500, 00 €
- Proyecto de Bases y Estatutos.....5.000, 00 €
- Dirección facultativa de las obras de urbanización.....7.500, 00 €

El total de costes de este apartado es de 29.000,00 €

A estos honorarios es necesario añadir también el IVA en vigor, por lo que la cantidad se ve incrementada hasta un total de 35.090,00 €

- **3. Tasas y licencias. Otros gastos.**

Para la estimación económica de esta partida se adopta un porcentaje del dos por ciento (2%) del presupuesto de urbanización, por lo que se estima en aproximadamente 4.500.00 €.

### 11.2. Resumen de costes previstos

De acuerdo con lo expuesto, los costes previstos para el proceso de urbanización son los que se indican en el siguiente cuadro adjunto:

Costes previstos	
Urbanización	325.630,99 €
Proyectos	35.090,00 €
Licencias y tasas	3.800,00 €
<b>Total</b>	<b>364.520,99 €</b>

## MEMORIA

**12. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

En cuanto al modelo de gestión previsto para promover el desarrollo del sector SUS-04 del Plan General de Olmeda de las Fuentes, se establece como sistema de actuación el de Compensación. Una vez aprobado el Plan Parcial, se elaborarán los preceptivos Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial debe delimitar, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

En este caso particular se delimitan dos unidades de ejecución, cuyas obras de urbanización se prevén ejecutar en una única fase en cada unidad de ejecución, si bien, los proyectos de reparcelación y urbanización podrán determinar, en función del mercado en dicho momento, si conviene su ejecución en una única fase o en fases sucesivas.

Partiendo de lo previsto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación y el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, se puede decir que el concepto de sostenibilidad económica hace referencia, en su concepción más amplia y sin perjuicio de su concreción posterior en base al tipo de actuación proyectada, a dos tipos de magnitudes:

- Magnitudes relativas a la transformación del suelo sobre el que se actúe, así como los correspondientes al proceso urbanizador en la medida que se imputen a la iniciativa municipal.
- Gastos derivados del mantenimiento de la urbanización, dotación de equipamientos públicos, su conservación, así como la prestación de los servicios mínimos imprescindibles para la habitabilidad del ámbito objeto de estudio, en base a lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen Local.

En la identificación de posibles ingresos y gastos posteriores a la transformación del suelo, consideramos:

- Gastos relacionados con la fase de construcción y ocupación de los suelos sobre los que recae la actuación:
  - Limpieza viaria.
  - Conservación de vías públicas.
  - Conservación de mobiliario urbano.
  - Conservación de arbolado.
  - Obras, mejoras y reforma de vías públicas y espacios urbanos.
  - Conservación de zonas verdes incluyendo el consumo de agua para riego.
  - Consumo de agua en prestación de servicios municipales.

## MEMORIA

- Conservación de alumbrado público, que incluye el consumo de energía eléctrica correspondiente.
  - Conservación de señalización y semáforos, que incluye tanto la conservación propiamente dicha como el consumo de energía de la señalización luminosa y los semáforos.
  - Recogida y tratamiento de residuos.
  - Recogida selectiva de residuos.
- Ingresos relacionados con la fase de construcción y ocupación de los suelos sobre los que recae la actuación:
    - Impuestos directos:
      - Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana.
      - Impuesto sobre actividades económicas.
    - Tasas, precios públicos y otros ingresos.
    - Ingresos patrimoniales.

El impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

### **12.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial**

De acuerdo con lo expuesto, los costes previstos para el proceso de urbanización son los que se indican en el siguiente cuadro adjunto:

- **Gastos por la ejecución de Redes Públicas interiores al sector**

No hay cargas correspondientes al Ayuntamiento, como administración competente, por los costes de ejecución de las Redes Públicas interiores del sector destinadas a red viaria y zonas verdes.

En cambio, sí le corresponde al Ayuntamiento la ejecución de las dotaciones previstas en las parcelas destinadas a equipamientos tanto de la red local como general.

En el sector no existen parcelas destinadas a equipamientos de la red local ni general, pero sí de la supramunicipal. Estimando las condiciones para su desarrollo, vemos que se inserta en la cesión de red supramunicipal correspondiente a 878 m<sup>2</sup>, de los que 186 m<sup>2</sup> se destinan a Viviendas de Integración Social y únicamente 692 m<sup>2</sup> serían susceptibles de destinarse a equipamientos.

## MEMORIA

El coeficiente de edificabilidad para los equipamientos es de  $2 \text{ m}^2\text{c} / \text{m}^2\text{s}$ , por lo que la edificabilidad máxima es de  $1.038,00 \text{ m}^2$ .

Si tenemos en consideración los costes de referencia de la Comunidad de Madrid ante las superficies anteriores, tendríamos un coste medio para la construcción de equipamientos públicos de en torno a  $592,00 \text{ €/m}^2\text{c}$

Por ello, el coste total por la ejecución de las dotaciones públicas daría un resultado aproximado de  $614.496,00 \text{ €}$ . Cabe destacar que este gasto no sería íntegro para el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes, ya que podría corresponder a distintas administraciones, especialmente al tratarse de redes supramunicipales.

En la Comunidad de Madrid, los municipios de pequeña entidad de población, como es el caso de Olmeda de las Fuentes, disponen de un programa de subvención de equipamientos públicos mediante el Programa de Inversión Regional (PIR), al que se pueden adscribir los equipamientos. Es por ello que su ejecución no puede no costar un esfuerzo financiero a las arcas municipales. Estos ingresos procedentes de otras administraciones distintas al Ayuntamiento no están incluidas en los presupuestos municipales, por lo que no se pueden valorar en esta memoria.

- **Gastos por la ejecución de las obras de urbanización del sector**

El Plan Parcial no prevé la asignación de ninguna obra de urbanización a cargo de las arcas municipales.

- **Incremento Patrimonial producido**

El incremento patrimonial del Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes vendrá dado por la comercialización del 10% del aprovechamiento obligatorio que los promotores habrán de ceder al consistorio, por el suelo destinado a las redes públicas que deberán ceder los promotores, y el debido al exceso de aprovechamiento

En cuanto al primero de estos conceptos, la estimación orientativa del incremento patrimonial por la comercialización del 10% del aprovechamiento obligatorio, asciende aproximadamente a  $239.900,00 \text{ €}$  (considerando en la estimación un valor medio del precio de venta para los solares de  $500 \text{ €/m}^2$  sin edificar, multiplicado por  $4.798,46 \text{ m}^2$  de parcelas residenciales). Los recursos obtenibles son el producto del Valor de Mercado por las superficies de cesión. Además, se concretará en el Proyecto de Reparcelación el aprovechamiento patrimonial que le correspondería al Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes por el suelo de titularidad municipal incluido en el sector susceptible de generar aprovechamiento, lo que se sumará al incremento patrimonial producido.

Por otro lado, el Ayuntamiento adquirirá los terrenos destinados a las redes públicas, éstos de cesión obligatoria.

Por todo lo anterior, el Ayuntamiento incrementaría su patrimonio en un total de  $239.900,00 \text{ €}$

## MEMORIA

### 13.2. Estimación de los gastos e ingresos tras la nueva ordenación

- **Gastos corrientes (puesta en funcionamiento y mantenimiento)**

Los gastos corrientes del sector tras la nueva ordenación que debería sufragar el Ayuntamiento básicamente consisten en el mantenimiento de la red viaria, las zonas verdes públicas y los edificios dotacionales. En cuanto a los edificios dotacionales, no se estiman gastos de mantenimiento en esta memoria debido a la indefinición del uso concreto al que se destinarán y porque no supone un gasto representativo en las conclusiones de la memoria de sostenibilidad económica.

#### **Infraestructuras viarias**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones. Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario. Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria asciende a: 1.778,00 €/año.

#### **Zonas verdes públicas**

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado. Las redes generales definidas en el Plan Parcial tienen el carácter de áreas de transición con el suelo no urbanizable, por lo que no se considera su mantenimiento en la misma intensidad que en las redes locales.

Se considera un valor de 0,50 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento de las zonas verdes. Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes asciende a: 401,50 €/año. (Considerando las zonas verdes de cesión general 420 m<sup>2</sup>, y las de cesión local cuyo mantenimiento recaería en el Ayuntamiento: 360 m<sup>2</sup> + 23 m<sup>2</sup>)

#### **Infraestructuras de abastecimiento de agua potable**

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por tanto, no supone carga para el ayuntamiento.

#### **EDAR e infraestructura de saneamiento**

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

#### **Infraestructura suministro eléctrico**

## MEMORIA

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

### **Infraestructura de telefonía y telecomunicaciones**

Las infraestructuras de la red de telefonía y telecomunicaciones, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se carga directamente a los usuarios.

### **Recogida de residuos sólidos urbanos**

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

- **Ingresos de la actuación para la hacienda pública**

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- El impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

### **Impuesto de Bienes Inmuebles IBI**

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponderán a las nuevas edificaciones, que supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana.

En cuanto a las nuevas edificaciones, consideramos la cifra de 51.160 € por unidad urbana, extraído de las tablas de estadísticas de la Comunidad de Madrid. En el supuesto de desarrollo de 30 viviendas, y aplicando un tipo de gravamen del 0,45 % obtenemos una cantidad de 6.906,60 €.

Así pues, en base a los criterios anteriores, se puede concluir que la cantidad recaudada por el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes debido a los impuestos del IBI de las nuevas edificaciones ascenderían a la cantidad de 6.906,60 €/año.

### **Impuesto de Actividades Económicas IAE**

Debido al carácter eminentemente residencial del ámbito, no se tienen en cuenta ingresos por este concepto.

### **Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO**

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación residencial prevista en el Plan Parcial podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 1.000 €/m<sup>2</sup>. La superficie residencial edificable asciende a 4.360 m<sup>2</sup>

## MEMORIA

El impuesto de construcción se fija en muchos casos en el 4 %. En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en el Plan, el impuesto ascendería a la cantidad de 174.400,00 €.

- **Análisis de resultados**

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

- **Gastos**

- Ejecución dotaciones públicas: 614.496,00 € (No corresponden al Ayuntamiento, se podrán sufragar con subvenciones adscritas al Plan PIR).
- Mantenimiento infraestructuras viarias: 1.778,00 €/año.
- Mantenimiento zonas verdes públicas: 401,50 €/año.

- **Ingresos**

- Incremento patrimonial: 239.900,00 €
- IBI: 6.906,60 € / año
- ICIO: 174.400,00 €.

Viendo los datos anteriores se puede observar que el gasto debido a la ejecución de dotaciones públicas se trata del mayor de ellos con diferencia, si bien no debe corresponder al Ayuntamiento. Además, se trataría de un gasto puntual. En cambio, gracias al incremento patrimonial, se conseguiría un beneficio puntual para las arcas municipales.

Por otro lado, se puede observar claramente cómo los beneficios anuales para el Ayuntamiento superan ampliamente los gastos.

A modo de resumen, no corresponde gasto alguno al Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes en cuanto a la urbanización del ámbito del presente Plan Parcial, aunque sí en lo relativo a la ejecución de los edificios dotacionales y al mantenimiento de espacios públicos una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización. Por otro lado, el patrimonio municipal se verá incrementado por la cesión del 10% del aprovechamiento obligatorio de los promotores al Ayuntamiento, por la cesión del suelo destinado a las redes públicas, por la compensación económica debido al exceso de aprovechamiento y por los debidos a diferentes impuestos.

Por todo ello, el impacto sobre la Hacienda Local de las actuaciones propuestas por el Plan Parcial del Sector SUS-04 de Olmeda de las Fuentes es **POSITIVO**, resultando con superávit el balance entre los gastos imputables al Ayuntamiento y el incremento patrimonial producido.

El Plan Parcial propone el desarrollo de un ámbito que asegura la suficiencia y adecuación de suelo para los diferentes tipos de usos. Las características del viario propuesto y el tratamiento de las zonas verdes y espacios libres previsto permitirán además una reducción de costes de mantenimiento de los espacios públicos.

## MEMORIA

**14. ESTUDIO DE IMPACTOS****14.1. Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras**

El presente Plan Parcial ha tenido en cuenta la normativa en vigor en materia de accesibilidad y no discriminación, que se puede resumir, en ámbito urbanizado en:

- Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Las condiciones en el presente Plan Parcial venían impuestas desde el Plan General, planteando un vial longitudinal que vertebraba los dos ámbitos en los que se divide.

Los viales proyectados siguen, a grandes rasgos, las indicaciones del Plan General.

En el subámbito Este ha sido necesario modificar levemente el trazado, por las siguientes circunstancias:

- Existe la imposibilidad física de conectar el vial con la Calle Mayor en el este del subámbito: la conexión transversal es imposible por la diferencia de cota, y la supuesta conexión en el extremo este tampoco es posible: aunque en el Plan General se dibuja un vial de sección reducida, la realidad es que estos terrenos no están ni obtenidos, ni acondicionados como vial, por lo que la conexión viaria en esta parte es imposible, tanto vehicular como peatonal.

Según la Ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado del SUS 04 *“el vial trazado es una determinación estructurante del Plan, no obstante dicho trazado puede variarse siempre y cuando dicho cambio sea convenientemente justificado”*

Así pues, se va a justificar a continuación la imposibilidad de la conexión viaria entre el interior del Ámbito Este del SUS-04 a través de viarios peatonales con la Calle Mayor:

- La diferencia de cotas entre Calle Mayor y el ámbito es muy elevada. Como se puede ver a continuación en un fragmento del Plano O-05, la diferencia de cota entre los dos puntos que podrían contar con un contacto directo es de 10 m, en una distancia de 30 metros (Cotas altimétricas de 758.00 m y 768.00 m aproximadamente).

## MEMORIA

- Esta diferencia de cotas equivale a un edificio de más de tres plantas de altura. La única forma de resolver esta diferencia de cotas es la construcción de unas escaleras de elevada pendiente, lo que incumple la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizado*, al ser imposible incluir un itinerario peatonal accesible en este trazado, por lo que su materialización conllevaría el incumplimiento normativo en materia de discriminación hacia las personas con discapacidad.

En todo caso, se destinan unos terrenos a zona verde y espacios libres públicos para permitir, si fuera necesario, una futura conexión al menos ambiental o de infraestructuras.

- Por otra parte, la conexión por Calle Olmo cuenta con la misma dificultad altimétrica, además de otra dificultad: Los terrenos grafiados como vial en los planos del Plan General no están ni obtenidos ni ejecutados. La Calle Olmo acaba en un fondo de saco tradicional, a una cota elevada, sin conexión con la supuesta continuación del vial, que en realidad está formada por las parcelas privadas que se encuentran fuera del SUS-04, y sobre las que no se puede actuar.

Es por ello que se resuelve trazar un vial con un único acceso en el ámbito Este con las siguientes características:

- Ancho mínimo de 6 m en todo su trazado
- Tramos con un ancho de hasta 9 m y 11 m, para conseguir una mayor calidad urbana, y el giro para cambio de sentido, así como establecer unas unidades de aparcamiento, del que se destinará al menos uno a PMR.
- Accesible en toda su longitud, al contar con una pendiente longitudinal menor o igual al 6% en todo su recorrido, cumpliendo así la normativa en materia de accesibilidad.
- La pendiente transversal máxima será del 2 %
- Contiene todas las instalaciones urbanas, y cuenta con una correcta visibilidad e iluminación.
- Es respetuoso con la perspectiva de género y de edad, al no contar con recovecos ni lugares poco frecuentados, y permitiendo un paso accesible y amigable para todas las personas.
- El vial se materializará como una plataforma única, con prioridad peatonal, y sin diferenciación en franjas, con señales indicadoras de tales circunstancias.
- Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados

Con estas condiciones se intentará cumplir con las condiciones de accesibilidad de los itinerarios peatonales accesibles incluidos en el artículo 2 de la mencionada Orden TMA/851/2021, que se recoge en parte a continuación:

## MEMORIA

2. *Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:*

(...)

*b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.*

*c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.*

*d) No presentará escalones aislados.*

*e) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.*

*f) La pendiente transversal máxima será del 2%.*

*g) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.*

Estas condiciones se recogerán adecuadamente en el Proyecto de Urbanización.

Así pues, con estas condiciones, se entiende que por su contenido el presente Plan Parcial no causa discriminación alguna por razón de las materias expresadas en el presente apartado.

Los proyectos de urbanización y edificación que se ejecuten en el futuro en base al presente Plan Parcial deberán cumplir, como no podría ser de otra manera, la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, así como todas las normativas y documentos legislativos en materia de accesibilidad y no discriminación hacia las personas con discapacidad.

### **14.2. Impacto sobre la infancia y la adolescencia**

El presente Plan Parcial, por su contenido, no tiene impacto negativo alguno en la infancia y en la adolescencia, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, que en todo momento se ha tenido en cuenta.

### **14.3. Impacto por razón de género**

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para evaluar el impacto de género de las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, siguiendo orientaciones de labor normativa del Gobierno, obliga a analizar las consecuencias que previsiblemente se seguirían, para los hombres y para las mujeres, antes de adoptar una iniciativa legislativa o una medida reglamentaria. Así, el artículo 21.2 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la Igualdad de Hombres y Mujeres, indica que las Normas y Resoluciones de la Comunidad de Madrid

## MEMORIA

incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

El presente Plan Parcial afecta por igual a hombres y mujeres y no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación.

El vial proyectado ha evitado la conexión peatonal con calle Mayor, por la diferencia de cotas y por la gran longitud entre los puntos sin acontecimientos urbanos, por lo que se ha logrado que la totalidad de los espacios públicos:

- No cuenten con recovecos ni zonas mal iluminadas
- Se han evitado las zonas poco frecuentadas
- Se han establecido viales con un mínimo de 6 m de ancho y totalmente accesibles.

### **14.4. Impacto sobre la familia**

El presente Plan Parcial carece de impacto negativo alguno en la familia, y ha tenido en cuenta y cumple por lo tanto con la Ley 26/2015, de 28 de julio, que modificó la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de la Familias Numerosas.

### **14.5. Impacto por razón de orientación sexual**

La Ley 4/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporarán la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

El presente Plan Parcial ha tenido en cuenta esta legislación y carece de impacto negativo alguno en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género.

MEMORIA



**ANEXO 1:  
CERTIFICACIONES  
CATASTRALES**

## MEMORIA

Existen un total de 8 fincas catastrales afectadas, parcial o totalmente, según se recoge en el siguiente cuadro:

Parcelas catastrales				
nº	Referencia catastral	Superficie total (m2)	Superficie afectada (m2)	Superficie remanente (m2)
1	1288522VK8618N0000ZT	6.323,62	4.599,68	1.723,94
2	1288509VK8618N0000RT	480,73	480,73	0,00
3	1288509VK8618N0001TY	287,00	10,71	276,29
4	28101A006000310000KS	1.169,52	1.169,52	0,00
5	28101A006000300000KE	8.328,27	1.591,52	6.736,75
6	28101A006001560000KE	2.553,95	955,77	1.598,18
7	28101A006090330000KY	267,53	267,53	0,00
8	28101A006090320000KB	119,00	119,00	0,00
<b>Superficie total</b>			<b>9.194,46</b>	

Las parcelas 1, 2 y 3 se encuentran en el ámbito Este, y pertenecen a propiedades privadas.

Las parcelas 4, 5, 6, 7 y 8, se encuentran en el ámbito Oeste. Las parcelas 4, 5 y 6, pertenecen a propietarios particulares. Las parcelas 7 y 8 corresponden a caminos públicos.

La superficie total de las propiedades dentro del ámbito calificado asciende, por tanto, a un total de 9.194,46 metros cuadrados, con la siguiente distribución en los dos ámbitos:

Superficie por ámbito	
Ámbito Este	5.091,12
Ámbito Oeste	4.103,34
	<b>9.194,46</b>

En cuanto a la proporción de cada propiedad en el sector, hay que decir que la parcela nº 1 pertenece a D<sup>a</sup> Alicia Martínez, y constituye el 50,03 % de la propiedad total.

A continuación se incluyen las certificaciones que acreditan la propiedad de las parcelas por parte de la propietaria que presenta la iniciativa.

## MEMORIA

- 1.- Parcela catastral nº 1288522VK8618N0000ZT



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1288522VK8618N0000ZT

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL MOLINO DEL 1[C] Suelo Polígono 6 28515 OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]

**Clase:** Rústico  
**Uso principal:** Agrario

**Valor catastral: [ 2024 ]:** 7.471,73 €  
**Valor catastral suelo:** 5,93 €  
**Valor catastral construcción:** 0,00 €

### Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
FERNANDEZ LOPERENA RAFAEL	██████████	50,00% de propiedad	CL MARQUES DE LOZOYA 38 Es:4 Pl:08 Pt:DR 28007 MADRID [MADRID]
MARTINEZ GARCIA ALICIA	██████████	50,00% de propiedad	CL MARQUES DE LOZOYA 38 Es:4 Pl:08 Pt:DR 28007 MADRID [MADRID]

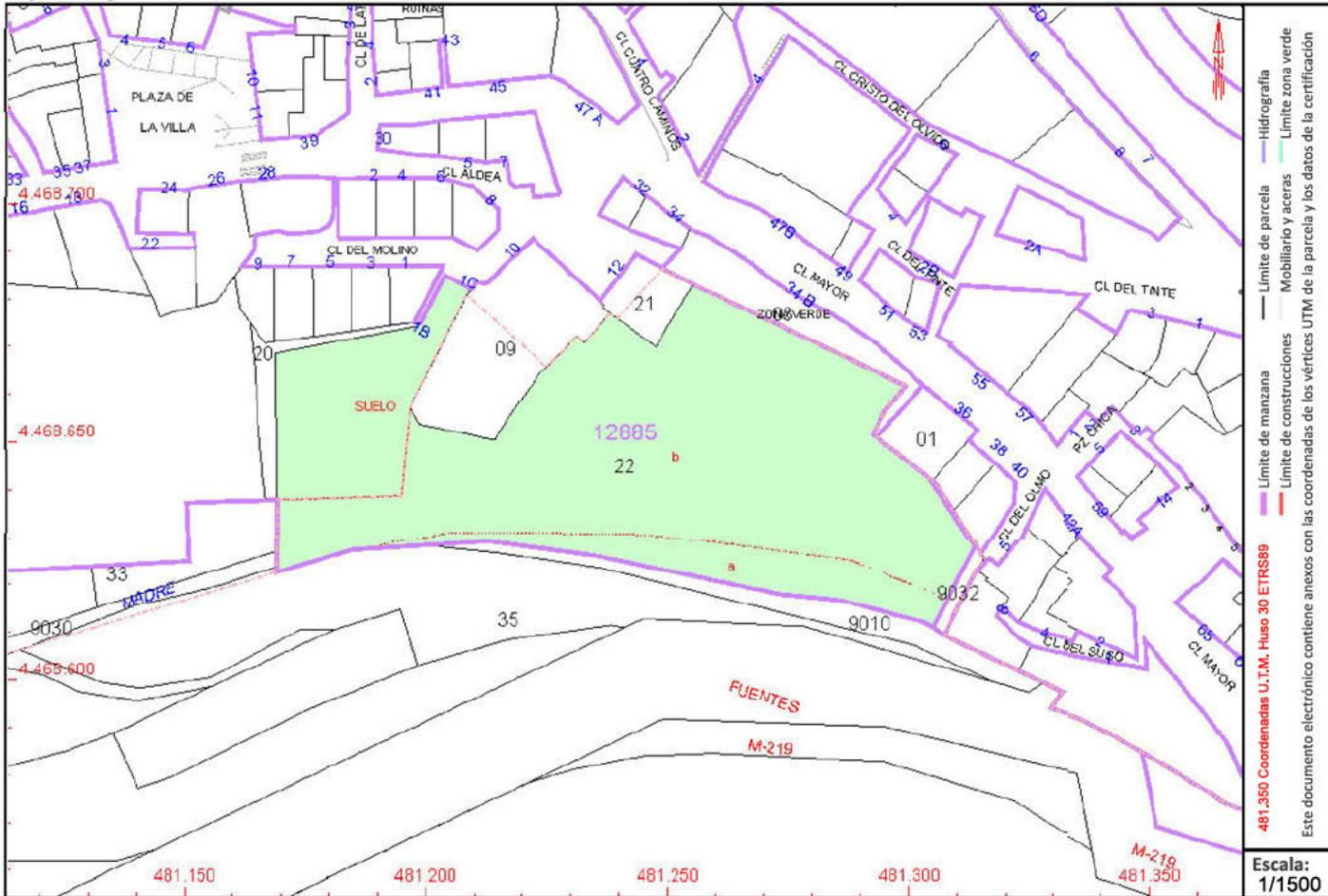
### Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>
a	E- ERIAL A PASTOS	06	684	b	E- ERIAL A PASTOS	06	4.600

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.324 m<sup>2</sup>

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



## COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**Registro:** ALCALA DE HENARES 4  
**Estado:** Inmueble sobre parcela Coordinada

**Código registral único:** 28071000468073  
**Fecha:** 12/12/2017

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

**Solicitante:** 00226345W MARTINEZ GARCIA ALICIA

**Finalidad:** URBANISMO

**Fecha de emisión:** 22/02/2024

Fecha de firma 22/02/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)



## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1288521VK8618N0000ST

Localización: CL ALDEA 12  
OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FERNANDEZ LOPERENA RAFAEL	[REDACTED]	CL MARQUES DE LOZOYA 38 Es:4 Pl:08 Pt:DR 28007 MADRID [MADRID]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 12/12/2017



Referencia catastral: 1389803VK8618N0001YY

Localización: CL MAYOR 34[B]  
OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE OLMEDA DE LAS FUENTES	P2810100D	PZ DE LA VILLA 2 OLMEDA FUENTES 28515 OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]



Referencia catastral: 1488501VK8618N0001OY

Localización: CL MAYOR 36  
OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
GONZALEZ AGUADO IVAN JAVIER	[REDACTED]	CL MAYOR 36 28515 OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]



Referencia catastral: 1288520VK8618N0001RY

Localización: CL MOLINO DEL 1[B]  
OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE OLMEDA DE LAS FUENTES	P2810100D	PZ DE LA VILLA 2 OLMEDA FUENTES 28515 OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]



Referencia catastral: 1288509VK8618N0000RT

Localización: CL ALDEA 10  
OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
TERRY COLLEEN	[REDACTED]	CL ALDEA 10 Pl:BJ MADRID 28515 OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 12/12/2017



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1288522VK8618N0000ZT

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 28101A006000350000KW

Localización: Polígono 6 Parcela 35  
CAMINO DEL VILLAR. OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE OLMEDA DE LAS FUENTES	P2810100D	PZ DE LA VILLA 2 OLMEDA FUENTES 28515 OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]



Referencia catastral: 28101A006000330000KU

Localización: Polígono 6 Parcela 33  
CAMINO DEL VILLAR. OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FERNANDEZ LOPERENA RAFAEL	[REDACTED]	CL MARQUES DE LOZOYA 38 Es:4 Pl:08 Pt:DR 28007 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 28101A001090320000KF

Localización: Polígono 1 Parcela 9032  
CAMINO. OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE OLMEDA DE LAS FUENTES	P2810100D	PZ DE LA VILLA 2 OLMEDA FUENTES 28515 OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]



Referencia catastral: 28101A006090300000KW

Localización: Polígono 6 Parcela 9030  
ARROYO MADRE. OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO	Q2817005H	AV PORTUGAL 81 28011 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 28101A006090100000KF

Localización: Polígono 6 Parcela 9010  
ARROYO MADRE. OLMEDA DE LAS FUENTES [MADRID]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO	Q2817005H	AV PORTUGAL 81 28011 MADRID [MADRID]



MEMORIA

**ANEXO 2:  
ESTUDIO DE  
ALARMA,  
EVACUACIÓN Y  
SEGURIDAD CIVIL  
EN SUPUESTOS  
CATASTRÓFICOS**

## MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo a lo dispuesto en apartado e) del artículo 48.2 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha elaborado el presente Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos.

Este Plan de Alarma que se incluye en el Plan Parcial del SUS-04 del Plan General de Olmeda, y se realiza conforme a lo dispuesto en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil, en el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid (PLATERCAM) y en la demás normativa vigente que regula esta materia.

Se plantea este Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil atendiendo por un lado al contenido del Plan Parcial del Sector SUS-04, en cuanto a trazado de calles, ubicación, dimensiones y uso de parcelas resultantes en el ámbito proyectado, planificación y dotación de redes de abastecimiento y saneamiento, topografía del terreno y accesos a las vías de comunicación existentes, y por otro lado a la dotación de todos los medios disponibles para prevenir y proteger el ámbito de actuación en caso de supuestos catastróficos, más próximos a la zona de actuación, con situación de cada uno de los Organismos de Protección (Bomberos, Protección Civil, Policial, Asistencias sanitarias, etc).

### 2. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Consideraciones relativas a la ordenación del Plan Parcial

Del análisis del contenido del Plan Parcial del Sector SUS-04, se extrae un listado de aspectos técnicos que tiene como finalidad el cumplimiento de las medidas de seguridad, alarma y evacuación, según la legislación vigente, en la totalidad de parcelas y vías de transporte proyectadas en el interior del ámbito:

- La topografía de la zona facilita la evacuación por gravedad de las aguas generadas en caso de inundaciones, tormentas o riadas, al tener forma de ladera con pendiente hacia el sur, donde se sitúa el punto más bajo del sector.
- Los viarios proyectados están dotados de anchos mínimos de 6 m, y engarzan con el viario existente en dos zonas con radios de giro superiores a 6 m, lo que garantiza la movilidad de los vehículos de emergencias.

## MEMORIA

- Se han proyectado viales con plataforma única, sin diferenciar aceras de calzadas, siguiendo la tipología de viario del casco urbano, y consiguiendo así una mejor accesibilidad. Los viales tendrán que cumplir tanto el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como lo establecido en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Los accesos a cada una de las parcelas previstas en el sector discurren por terreno público y no presentan obstáculos desde las calles proyectadas colindantes.
- Se dotará al sector de una red de saneamiento proyectada con ramales en cada uno de los viarios proyectados, con características de diseño suficientes para supuestas emergencias, y puntos de recogida de aguas pluviales en las diferentes calles, conexiones a ramales con pozos de registro, adaptando sus profundidades a la topografía del terreno y a las redes existentes de saneamiento para su conexión. Se procederá a la implantación de una red separativa. Ambas redes conducirán hacia las calles colindantes al sector las aguas generadas y recogidas, conectando la red de aguas negras a la red municipal para llevarlas hasta la depuradora.
- Así mismo se dotará al ámbito de actuación de una red de hidrantes ubicados en la red viaria del sector, con una separación media de 150 m, con capacidad superior a 1000 l/min, para uso de emergencias, en cumplimiento de la legislación vigente.
- Se proyectará una red de alumbrado público en todo el viario que garantiza una intensidad de iluminación suficiente para atender cualquier situación de emergencia. Se han proyectado unidades luminosas compuestas por columnas de 3 m de altura, modelo Villa de igual configuración que en el resto del casco urbano, disponiendo de registro con puerta para acceso a la caja de conexión.
- La red de energía eléctrica del sector se proyectará subterránea, discurriendo los viales, evitando los tendidos aéreos. Tanto la canalización como el conductor cumplirán las normas de la compañía suministradora. En caso de cualquier afección en la red proyectada se seguirá el protocolo de emergencias implantado por la propia compañía.
- Así mismo habrá que tener en cuenta los diferentes usos a implantar en el presente Plan Parcial, y la posibilidad de que provoquen riesgos. No obstante, en principio no se prevé la implantación de usos susceptibles de originar riesgos que pueden generar situaciones graves de emergencia y exigir una respuesta extraordinaria por parte de los servicios de protección civil, conforme a lo dispuesto en el Capítulo II del Decreto 85/1992 que regula el PLATERCAM.

## MEMORIA

**3. DOTACIÓN DE MEDIOS DE PROTECCIÓN MÁS PRÓXIMOS**

Se adjunta en la siguiente tabla la relación de todos los medios de Protección más próximos a la zona objeto del presente Plan de Alarma, evacuación y de seguridad civil en supuestos catastróficos:

Datos Servicio	Teléfono	Dirección
Emergencias CAM	112	
Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes	918 73 52 54	Pl. de la Villa, 2
Policia Nacional	091	
Guardia Civil	062	
Consultoria Médico	918 72 52 64	C. del Pintor Álvaro Delgado, 4
Farmacia	918 72 52 40	Pl. de la Villa, 5
Urgencias: Centro Salud Camporreal	918 72 52 64	C. Escuelas, 1, 28510 Campo Real
Hospital Universitario Sureste	918 39 40 00	Rda. del Sur, 10, 28500 Arganda del Rey
Consultoria Médico	918 72 52 64	C. del Pintor Álvaro Delgado, 4
Farmacia	918 72 52 40	Pl. de la Villa, 5
Arga Bus S.A.	918 71 25 11	
Eurotaxi	696 84 49 84 655 75 21 43	

MEMORIA



**ANEXO 3:  
ESTUDIO DE  
ADECUACIÓN DEL  
TRANSPORTE  
PÚBLICO**

## MEMORIA

### 1. OBJETO

La elaboración de este Estudio trae su causa en la legislación de planeamiento actual. Así el artículo 49 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid lo establece en el contenido sustantivo que debe tener un Plan Parcial para su aprobación.

En concreto el artículo 48.2 dice: *cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número anterior, debe presentar para su tramitación para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:*

*d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.*

El desarrollo urbanístico de un sector puede implicar, entre otras cosas, el aumento de la población en un espacio determinado. Este aumento poblacional supone a su vez, el incremento de la demanda de los servicios públicos y, entre ellos el de transporte.

Para prevenir un posible déficit en los servicios de transporte público, es necesario adelantar esa demanda provisional al desarrollo definitivo de los sectores implicados. Se consigue así evitar la sobrecongestión de los transportes existentes.

Por tal motivo es por lo que se presenta el presente Estudio, con el objetivo de analizar cuál será el aumento de la demanda del servicio de transporte público, una vez el sector SUS-04 se encuentre plenamente desarrollado.

### 2. METODOLOGÍA

Para poder hacer un estudio sobre la congestión y autonomía, además de una estimación del aumento de demanda en el servicio de transporte público procedente de un aumento poblacional en el municipio, es necesario manejar diferentes variables:

- Líneas de transporte existentes.
- Frecuencia de uso o explotación de la línea.

## MEMORIA

- Número de habitantes de Olmeda de las Fuentes
- Número de nuevos habitantes del municipio, resultantes del desarrollo urbanístico del sector SUS-04.
- Porcentaje de habitantes que emplean el transporte público.

Las líneas de transporte existentes y su frecuencia que se analizan en el presente informe, nacen, terminan o atraviesan el municipio de Olmeda de las Fuentes.

A continuación, se hace necesario comprobar cuál es la frecuencia de uso o explotación de la línea, esto es, cuántas personas utilizan esa línea de transporte hacia Olmeda de las Fuentes.

Además hay que conocer el número de nuevos habitantes que resultará del desarrollo del sector SUS-04.

Por último, el porcentaje de habitantes que emplean el transporte público, para así poder obtener el incremento efectivo de usuarios de transporte, a partir de un aumento de habitantes provocado por el desarrollo urbanístico. A partir de las hipótesis de incremento de población, se analizan hipótesis de sobrecarga del transporte público.

### 3. SITUACIÓN ACTUAL DEL TRANSPORTE PÚBLICO

Para la realización del presente Informe, se han recabado los datos sobre las líneas de transporte público actual. Estos datos se han extraído de la página web del Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid.

El Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid se constituye en el año 1986 para agrupar los esfuerzos de Instituciones Públicas y Privadas relacionadas con el Transporte Público, con el fin de coordinar de Servicios, Redes y Tarifas, de forma que se ofrezca al usuario una mayor capacidad y mejorar la calidad de la oferta.

De acuerdo con los datos extraídos, actualmente, el transporte público en el municipio de Olmeda de las Fuentes, cuenta con las siguientes líneas de transporte público en servicio, que se adjuntan a continuación:

El servicio de autobuses es prestado por la empresa Argabus S.A. Las líneas que llegan al municipio son la **M-261** desde Madrid (Avenida de América), la **M-321** desde Arganda del Rey y la **M-260** desde Alcalá de Henares. Esta última línea solo presta servicio en horario lectivo, de lunes a viernes laborables, y solo está operativo desde el 1 de septiembre al 30 de junio.

## MEMORIA

- **Línea M-261**

MEMORIA



130120 Horarios de paso aproximado

(Vigente de 1 de septiembre a 15 de julio)

Madrugada	Torreón de Ardoz	Loeches	Torres de la Alameda	Pozuelo del Rey	Uña	Uña Merced (estación de Villar del Olmo)	VILLAR DEL OLMO
---	6:30	6:40	6:50	7:00	7:05	7:15	---
6:30	6:45	6:55	7:10	7:20	7:25	---	---
7:00	7:20	7:30	7:40	---	---	---	---
7:10	7:30	7:40	7:50	8:00	8:10	8:20	---
7:45	8:05	8:20	8:30	8:40	8:50	9:00	---
8:00	8:25	8:40	8:50	---	---	---	---
8:35	8:55	9:10	9:20	9:30	9:40	→	10:00 10:05
9:00	9:20	9:35	9:50	10:00	10:10	→	10:25 10:30
9:15	9:35	9:50	10:00	10:10	10:25	→	10:35 10:40
10:00	10:20	10:30	10:45	10:55	11:05	---	---
10:40	10:55	11:10	11:20	11:30	11:40	11:50	---
11:20	11:40	11:50	12:05	12:15	12:25	12:35	---
12:00	12:15	12:30	12:45	---	---	---	---
13:00	13:20	13:35	13:45	13:55	14:05	→	14:25 14:30
13:30	13:50	14:05	14:15	---	---	---	---
13:45	14:00	14:15	14:25	14:35	14:45	→	15:00 15:05
14:15	14:35	14:50	15:00	15:10	15:20	15:30	---
14:30	14:50	15:05	15:15	15:25	15:35	→	15:50 15:55
14:50	15:10	15:20	15:30	15:40	15:50	16:00	---
15:15	15:35	15:50	16:00	16:10	16:20	→	16:40 16:45
15:30	15:50	16:05	16:15	---	---	---	---
16:00	16:15	16:35	16:45	16:55	17:05	→	17:25 17:30
16:45	17:05	17:20	17:30	17:40	17:50	18:00	---
17:45	18:05	18:15	18:25	18:35	18:45	→	19:10 19:15
18:00	18:20	18:35	18:45	---	---	---	---
18:30	18:50	19:05	19:20	19:30	19:40	19:50	---
---	19:15	19:35	19:45	---	---	---	---
19:15	19:35	19:50	20:05	20:15	20:25	→	20:40 20:45
20:00	20:15	20:30	20:45	20:55	21:05	21:15	---
20:20	20:40	20:55	21:10	---	---	---	---
20:45	21:00	21:15	21:30	21:40	21:50	→	22:10 22:15
21:40	21:55	22:10	22:20	22:30	22:40	22:50	---
22:30	22:45	23:00	23:15	23:25	23:35	→	23:50 23:55
22:40	23:00	23:15	23:30	---	---	---	---

130120 Horarios de paso aproximado

(Vigente de 1 de septiembre a 15 de julio)

Madrugada	Torreón de Ardoz	Loeches	Torres de la Alameda	Pozuelo del Rey	Uña	Uña Merced (estación de Villar del Olmo)	VILLAR DEL OLMO
---	6:30	6:40	6:50	7:00	7:05	7:15	---
6:30	6:45	6:55	7:10	7:20	7:25	---	---
7:00	7:20	7:30	7:40	---	---	---	---
7:10	7:30	7:40	7:50	8:00	8:10	8:20	---
7:45	8:05	8:20	8:30	8:40	8:50	9:00	---
8:00	8:25	8:40	8:50	---	---	---	---
8:35	8:55	9:10	9:20	9:30	9:40	→	10:00 10:05
9:00	9:20	9:35	9:50	10:00	10:10	→	10:25 10:30
9:15	9:35	9:50	10:00	10:10	10:25	→	10:35 10:40
10:00	10:20	10:30	10:45	10:55	11:05	11:15	---
10:40	10:55	11:10	11:20	11:30	11:40	11:50	---
11:20	11:40	11:50	12:05	12:15	12:25	12:35	---
12:00	12:15	12:30	12:45	---	---	---	---
13:00	13:20	13:35	13:45	13:55	14:05	→	14:25 14:30
13:30	13:50	14:05	14:15	---	---	---	---
13:45	14:00	14:15	14:25	14:35	14:45	→	15:00 15:05
14:15	14:35	14:50	15:00	15:10	15:20	15:30	---
14:30	14:50	15:05	15:15	15:25	15:35	→	15:50 15:55
14:50	15:10	15:20	15:30	15:40	15:50	16:00	---
15:15	15:35	15:50	16:00	16:10	16:20	→	16:40 16:45
15:30	15:50	16:05	16:15	---	---	---	---
16:00	16:15	16:35	16:45	16:55	17:05	→	17:25 17:30
16:45	17:05	17:20	17:30	17:40	17:50	18:00	---
17:45	18:05	18:15	18:25	18:35	18:45	→	19:10 19:15
18:00	18:20	18:35	18:45	---	---	---	---
18:30	18:50	19:05	19:20	19:30	19:40	19:50	---
---	19:15	19:35	19:45	---	---	---	---
19:15	19:35	19:50	20:05	20:15	20:25	→	20:40 20:45
20:00	20:15	20:30	20:45	20:55	21:05	21:15	---
20:20	20:40	20:55	21:10	---	---	---	---
20:45	21:00	21:15	21:30	21:40	21:50	→	22:10 22:15
21:40	21:55	22:10	22:20	22:30	22:40	22:50	---
22:30	22:45	23:00	23:15	23:25	23:35	→	23:50 23:55
22:40	23:00	23:15	23:30	---	---	---	---

(Vigente de 16 de julio a 31 de agosto)

Madrugada	Torreón de Ardoz	Loeches	Torres de la Alameda	Pozuelo del Rey	Uña	Uña Merced (estación de Villar del Olmo)	VILLAR DEL OLMO
---	6:30	6:40	6:50	7:00	7:05	7:15	---
6:30	6:45	6:55	7:10	7:20	7:25	---	---
7:00	7:20	7:30	7:40	---	---	---	---
7:10	7:30	7:40	7:50	8:00	8:10	8:20	---
7:45	8:05	8:20	8:30	8:40	8:50	9:00	---
8:00	8:25	8:40	8:50	9:00	9:10	→	10:00 10:05
9:00	9:20	9:35	9:50	10:00	10:10	→	10:25 10:30
9:50	10:10	10:20	10:35	10:45	10:55	11:05	---
10:40	10:55	11:10	11:20	11:30	11:40	11:50	---
11:20	11:40	11:50	12:05	12:15	12:25	12:35	---
12:00	12:15	12:30	12:45	---	---	---	---
13:00	13:20	13:35	13:45	13:55	14:05	→	14:25 14:30
13:45	14:00	14:15	14:25	14:35	14:45	→	15:00 15:05
14:15	14:35	14:50	15:00	15:10	15:20	15:30	---
14:30	14:50	15:05	15:15	15:25	15:35	→	15:50 15:55
14:50	15:10	15:20	15:30	15:40	15:50	16:00	---
15:15	15:35	15:50	16:00	16:10	16:20	→	16:40 16:45
16:00	16:15	16:35	16:45	16:55	17:05	→	17:25 17:30
16:15	16:30	16:50	17:00	---	---	---	---
17:00	17:20	17:35	17:45	17:55	18:05	18:15	---
17:45	18:05	18:15	18:25	18:35	18:45	→	19:10 19:15
18:15	18:30	18:50	19:00	---	---	---	---
18:30	18:50	19:05	19:20	19:30	19:40	19:50	---
19:15	19:35	19:50	20:05	20:15	20:25	→	20:40 20:45
20:00	20:15	20:30	20:45	20:55	21:05	21:15	---
20:15	20:30	20:45	21:00	---	---	---	---
20:45	21:00	21:15	21:30	21:40	21:50	→	22:10 22:15
21:40	21:55	22:10	22:20	22:30	22:40	22:50	---
22:15	22:30	22:45	22:55	---	---	---	---
22:45	23:00	23:15	23:30	23:40	23:50	→	0:05 0:10

(Vigente de 16 de julio a 31 de agosto)

Madrugada	Torreón de Ardoz	Loeches	Torres de la Alameda	Pozuelo del Rey	Uña	Uña Merced (estación de Villar del Olmo)	VILLAR DEL OLMO
---	6:30	6:40	6:50	7:00	7:05	7:15	---
6:30	6:45	6:55	7:10	7:20	7:25	---	---
7:00	7:20	7:30	7:40	---	---	---	---
7:10	7:30	7:40	7:50	8:00	8:10	8:20	---
7:45	8:05	8:20	8:30	8:40	8:50	9:00	---
8:00	8:25	8:40	8:50	9:00	9:10	→	10:00 10:05
9:00	9:20	9:35	9:50	10:00	10:10	→	10:25 10:30
9:50	10:10	10:20	10:35	10:45	10:55	11:05	---
10:40	10:55	11:10	11:20	11:30	11:40	11:50	---
11:20	11:40	11:50	12:05	12:15	12:25	12:35	---
12:00	12:15	12:30	12:45	---	---	---	---
13:00	13:20	13:35	13:45	13:55	14:05	→	14:25 14:30
13:45	14:00	14:15	14:25	14:35	14:45	→	15:00 15:05
14:15	14:35	14:50	15:00	15:10	15:20	15:30	---
14:30	14:50	15:05	15:15	15:25	15:35	→	15:50 15:55
14:50	15:10	15:20	15:30	15:40	15:50	16:00	---
15:15	15:35	15:50	16:00	16:10	16:20	→	16:40 16:45
16:00	16:15	16:35	16:45	16:55	17:05	→	17:25 17:30
16:15	16:30	16:50	17:00	---	---	---	---
17:00	17:20	17:35	17:45	17:55	18:05	18:15	---
17:45	18:05	18:15	18:25	18:35	18:45	→	19:10 19:15
18:15	18:30	18:50	19:00	---	---	---	---
18:30	18:50	19:05	19:20	19:30	19:40	19:50	---
19:15	19:35	19:50	20:05	20:15	20:25	→	20:40 20:45
20:00	20:15	20:30	20:45	20:55	21:05	21:15	---
20:15	20:30	20:45	21:00	---	---	---	---
20:45	21:00	21:15	21:30	21:40	21:50	→	22:10 22:15
21:40	21:55	22:10	22:20	22:30	22:40	22:50	---
22:15	22:30	22:45	22:55	---	---	---	---
22:45	23:00	23:15	23:30	23:40	23:50	→	0:05 0:10

(Vigente todo el año)

Madrugada	Torreón de Ardoz	Loeches	Torres de la Alameda	Pozuelo del Rey	Uña	Uña Merced (estación de Villar del Olmo)	VILLAR DEL OLMO
9:00	9:15	9:25	9:40	9:45	9:55	→	10:10 10:15
10:30	10:45	10:55	11:10	11:20	11:30	11:45	---
13:00	13:15	13:30	13:45	13:55	14:05	→	14:20 14:25
14:00	14:15	14:30	14:40	14:50	15:00	15:15	---
15:30	15:45	16:00	16:10	16:20	16:30	→	16:45 16:50
16:30	16:45	16:50	17:10	---	---	---	---
17:00	17:15	17:25	17:35	17:45	17:50	18:05	---
18:30	18:45	18:50	19:10	---	---	---	---
19:15	19:30	19:40	19:55	20:05	20:15	→	20:30 20:35
21:00	21:15	21:25	21:35	21:45	21:55	22:10	---
22:00	22:15	22:25	22:35	22:45	22:55	→	23:10 23:15

(Vigente todo el año)

Madrugada	Torreón de Ardoz	Loeches	Torres de la Alameda	Pozuelo del Rey	Uña	Uña Merced (estación de Villar del Olmo)	VILLAR DEL OLMO
9:00	9:15	9:25	9:40	9:45	9:55	→	10:10 10:15
10:30	10:45	10:55	11:10	11:20	11:30	11:45	---
13:							

## MEMORIA

- **Línea M-321**

MEMORIA



1013 Horarios de paso aproximado



(Vigente todo el año)

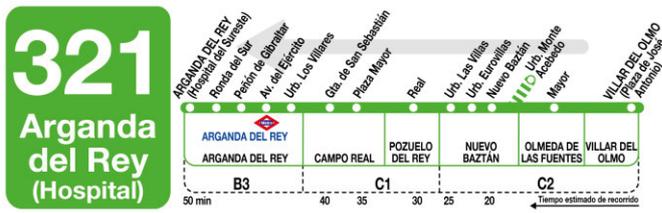
6:00	6:03	6:15	6:25	6:35	6:45	→	6:50	7:00
8:15	8:18	8:30	8:40	8:50	9:00	→	9:05	9:15
11:30	11:33	11:45	11:55	12:05	12:15	→	12:20	12:30
14:25	14:28	14:40	14:50	15:00	15:10	→	15:15	15:25
17:15	17:18	17:30	17:40	17:50	18:00	→	18:05	18:15
20:00	20:03	20:15	20:25	20:35	20:45	→	20:50	21:00
21:00 <sup>v</sup>	21:03	21:15	21:25	21:35	21:45	21:50	----	----

(Vigente todo el año)

9:15	9:18	9:30	9:40	9:50	10:00	→	10:05	10:15
11:45	11:48	12:00	12:10	12:20	12:30	→	12:35	12:45
16:45	16:48	17:00	17:10	17:20	17:30	17:35	----	----

**Notas** <sup>v</sup> Sólo viernes laborables.

**AB** ARGABUS, S.A.U. C/ Real, 116. ARGANDA DEL REY. 28500 MADRID - www.alsa.es  
Tel: 91 871 25 11



1013 Horarios de paso aproximado



(Vigente todo el año)

8:00	7:57	7:45	7:35	7:20	7:15	←	7:10	7:00
11:00	10:57	10:45	10:35	10:20	10:15	←	10:10	10:00
14:00	13:57	13:45	13:35	13:20	13:15	←	13:10	13:00
17:00	16:57	16:45	16:35	16:20	16:15	←	16:10	16:00
19:30	19:27	19:15	19:05	18:50	18:45	←	18:40	18:30
22:15	22:12	22:00	21:50	21:35	21:30	←	21:25	21:15
23:15	23:12	23:00	22:50	22:35	22:30	←	22:25	22:15

(Vigente todo el año)

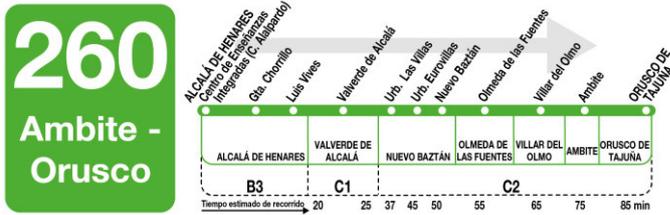
11:30	11:27	11:15	11:05	10:50	10:45	←	10:40	10:30
14:00	13:57	13:45	13:35	13:20	13:15	←	13:10	13:00
19:05	19:02	18:50	18:40	18:25	18:20	18:15	----	----

**AB** ARGABUS, S.A.U. C/ Real, 116. ARGANDA DEL REY. 28500 MADRID - www.alsa.es  
Tel: 91 871 25 11

## MEMORIA

- **Línea M-260**

MEMORIA



**Horarios de Salida de Alcalá de Henares (Calle Alapardo)**

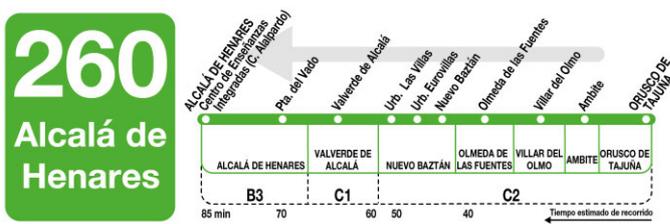
151121

Lunes a viernes laborables (lectivos)

(Vigente de 1 de septiembre a 30 de junio)  
**A 15:25**

**Notas:** Días no lectivos sin servicio.

**AB** ARGABUS, S.A.U., C/ Real, 116. ARGANDA DEL REY, 28500 MADRID - www.alsa.es  
**Tel: 91 871 25 11**



**Horarios de Salida de Orusco de Tajuña**

151121

Lunes a viernes laborables (lectivos)

(Vigente de 1 de septiembre a 30 de junio)  
**A 6:35**

**Notas:** Días no lectivos sin servicio.

**AB** ARGABUS, S.A.U., C/ Real, 116. ARGANDA DEL REY, 28500 MADRID - www.alsa.es  
**Tel: 91 871 25 11**

## MEMORIA

**4. PREVISIÓN Y NECESIDADES DE ADECUACIÓN TRAS EL DESARROLLO DEL SECTOR**

La población actual de Olmeda de las Fuentes es de 346 habitantes, y se entiende que la dotación actual de transporte da servicio a las demandas actuales.

En el sector SUS-04 del Olmeda de las Fuentes prevé la implantación de 29 nuevas viviendas, por lo que no se puede considerar el siguiente aumento poblacional:

En función de la información consultada en el INE (Instituto Nacional de Estadística de España), el número de habitantes medio en España por vivienda es de 2,44. En el caso de la Comunidad de Madrid es de 2,42 habitantes por vivienda.

Teniendo en cuenta que en el Sector que nos ocupa las viviendas podrán tener una superficie edificable de una media de unos 140 m<sup>2</sup>, la cifra de 2,42 habitantes por vivienda puede ser adecuada para unas tipologías que tengan una distribución de hasta 3-4 dormitorios máximo.

Así pues, tomando la cifra de 29 x 2,42, resulta un número de 71 habitantes para el Sector.

Aunque no hay una estadística concreta de cuántos habitantes usan el transporte público en municipios como Olmeda de las Fuentes, se estima que la media nacional entorno al 30 % de la población como usuaria de transporte público. Siendo así, los usuarios finales de estos medios alcanzarían la cifra de 22 personas.

Debido a la pequeña carga poblacional que aporta el desarrollo del SUS-04, se estima que los usos residenciales que se implantarán no afectarán a la demanda existente del transporte público del municipio de Olmeda de las Fuentes.

MEMORIA



**ANEXO 4: FICHAS  
CATASTRALES**

## MEMORIA

Existen un total de 8 fincas catastrales afectadas, parcial o totalmente, según se recoge en el siguiente cuadro:

Parcelas catastrales				
nº	Referencia catastral	Superficie total (m2)	Superficie afectada (m2)	Superficie remanente (m2)
1	1288522VK8618N0000ZT	6.323,62	4.599,68	1.723,94
2	1288509VK8618N0000RT	480,73	480,73	0,00
3	1288509VK8618N0001TY	287,00	10,71	276,29
4	28101A006000310000KS	1.169,52	1.169,52	0,00
5	28101A006000300000KE	8.328,27	1.591,52	6.736,75
6	28101A006001560000KE	2.553,95	955,77	1.598,18
7	28101A006090330000KY	267,53	267,53	0,00
8	28101A006090320000KB	119,00	119,00	0,00
<b>Superficie total</b>			<b>9.194,46</b>	

A continuación se adjuntan las fichas catastrales de las parcelas referidas:

MEMORIA

1.- 1288522VK8618N0000ZT



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1288522VK8618N0000ZT

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL MOLINO DEL 1[C] Suelo Poligono 6  
28515 OLMEDA DE LAS FUENTES (MADRID)

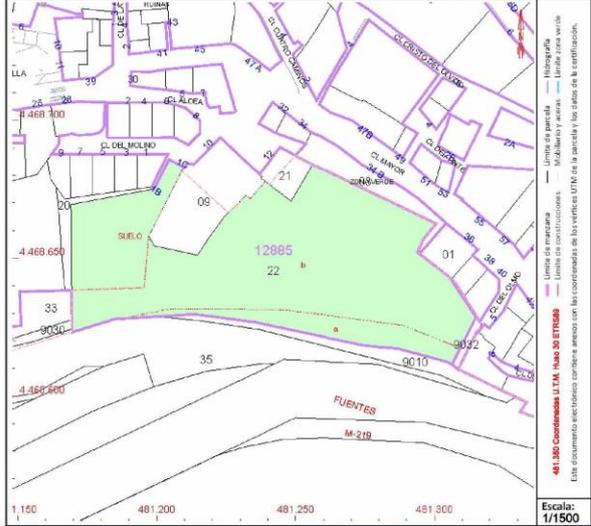
**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**Cultivo**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	E- ERIAL A PASTOS	06	084
b	E- ERIAL A PASTOS	06	4.800

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 6.324 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Escala: 1/1500

**COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**Registro:** ALCALA DE HENARES 4  
**Código registral único:** 28071000468073  
**Fecha coordinación:** 12/12/2017

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Jueves , 4 de Mayo de 2023









MEMORIA

6.- 28101A006001560000KE



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28101A006001560000KE

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
Polígono 6 Parcela 156  
CAMINO DEL VILLAR. OLMEDA DE LAS FUENTES (MADRID)

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**Cultivo**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	E- ERIAL A PASTOS	06	151
b	C- LABOR O LABRADÍO SECANO	06	1.397
c	E- ERIAL A PASTOS	07	1.006

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 2.554 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento electrónico contiene áreas con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.  
Escala: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC."

Jueves , 31 de Agosto de 2023





MEMORIA



**ANEXO 5:  
PROPUESTA DE  
ESTATUTOS**

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS****ESTATUTOS****CAPÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1º.- CONSTITUCIÓN Y RÉGIMEN LEGAL**

Se constituye una Junta de Compensación de iniciativa particular, ente corporativo de Derecho Público y con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y la constitución de sus órganos directivos.

La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto con carácter imperativo en la Ley 9/ 2001 de Comunidad de Madrid, los artículos 157 a 185 del RD 3288/1978, por lo señalado en los presentes Estatutos, y con carácter supletorio por las disposiciones urbanísticas de pertinente aplicación.

**Artículo 2º.- DENOMINACIÓN Y DOMICILIO**

La entidad constituida se denominará JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUS-04 DE OLMEDA DE LAS FUENTES.

La Junta de Compensación tiene su domicilio social en la sede del Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes, pudiendo trasladarse a otro lugar, por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a los Órganos Urbanísticos competentes.

**Artículo 3º.- ÁMBITO TERRITORIAL**

Constituye el ámbito territorial de la Junta de Compensación todos los terrenos comprendidos en el SUS-04 del Plan General de Olmeda de las Fuentes

**Artículo 4º.- OBJETO Y FINES**

La Junta de Compensación, a fin de consumir su objeto, además de los establecidos por la normativa urbanística, tendrá los siguientes fines:

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

A) Integrar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el SUS-04 del Plan General de Olmeda de las Fuentes, los cuales manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, aportando los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, para su adjudicación al Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes en cuanto Administración Actuante.

B) Llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en el planeamiento urbanístico de aplicación, redactando y tramitando el Proyecto de Reparcelación hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes.

C) Redactar el Proyecto de Urbanización y ejecutar las obras en el previstas, de conformidad con lo establecido en las Bases de Actuación, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa, concurso o subasta, en conformidad con lo que establezca la Asamblea General, o mediante la incorporación de un urbanizador o urbanizadores a la Junta de Compensación, ejerciendo en todo caso el control de su ejecución.

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

A) Incorporar a los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, mediante la aportación de sus fincas originarias, ofreciéndoles la opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables o la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes, con la advertencia de que de no optar por alguna de éstas alternativas quedarán sujetos a reparcelación forzosa, pudiendo solicitar la expropiación forzosa en caso de que no deseen incorporarse a la gestión del sistema.

B) Formular a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, oferta de adquisición de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

C) Interesar del Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes la expropiación forzosa a favor de la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiaria, de los terrenos afectados por la actuación cuando ésta haya sido solicitada por los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema, o cuando existan propietarios que no se hayan incorporado a la Junta de Compensación al tiempo de su constitución, así como en los supuestos de incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema, y siempre que no proceda la reparcelación forzosa.

---

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

D) Recabar el auxilio del municipio para recaudar de los miembros de la Junta de Compensación por vía de apremio las cuotas de urbanización y, en general, las cantidades que éstos adeuden a la misma.

E) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualquier autoridad y organismo de las Administraciones Públicas, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.

F) Interesar y gestionar ante los organismos correspondientes el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales de aplicación.

G) Interesar del Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes, en su calidad de órgano urbanístico de control, la ratificación del Proyecto de Reparcelación, así como la aprobación del Proyecto de Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

H) Solicitar, por sí o a través de la Administración urbanística actuante, del Sr. Registrador de la Propiedad la práctica de nota al margen de cada finca incluida en el ámbito de actuación, expresando la iniciación del procedimiento y la afectación de los bienes y derechos comprendidos en el mismo; y, una vez producida la ratificación del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes u operada la misma por ministerio de la ley, la inscripción de las parcelas de resultado.

I) Adjudicar a los propietarios afectados y al Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes las parcelas de resultado, así como proceder a la cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas y gravámenes, de los terrenos que legalmente correspondan al mismo, solicitando a dicha Administración la recepción de las obras de urbanización.

J) En general, ejercitar cuantos derechos y actividades le correspondan según la legalidad vigente que resulte de aplicación.

3. Igualmente, para el cumplimiento de sus fines, la Junta de Compensación podrá:

A) Gestionar el cobro a los miembros de la Junta de Compensación de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costes de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueben de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.

B) Formalizar operaciones de crédito con la garantía de los terrenos afectados.

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

C) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio y actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos, sin que su incorporación a la Junta de Compensación suponga transmisión de la titularidad de aquéllas a la misma.

D) Cuantas otras acciones o actuaciones resulten necesarias para la consecución de los fines de la Junta de Compensación.

3. En los supuestos previstos en estos Estatutos en que proceda la expropiación forzosa, ésta se tramitará por el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes, siendo beneficiaria de la misma la Junta de Compensación. Los terrenos expropiados serán adjudicados entre los miembros de la Junta en proporción a las cuotas de participación.

**Artículo 5º.- DURACIÓN Y EJERCICIO ECONÓMICO**

La Junta de Compensación dará comienzo a sus actividades en el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras competente, y tendrá la duración que precise para la total realización de su objeto y cumplimiento de sus fines.

El ejercicio económico de la Junta coincidirá con el año natural.

**Artículo 6º.- ÓRGANO DE CONTROL**

La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes, y en ejercicio de sus funciones corresponden al mismo las siguientes facultades:

A) Tramitar el procedimiento para el establecimiento del sistema de actuación por compensación y aprobar su iniciativa.

B) Verificar la concurrencia de quórum bastante de los propietarios que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, dando audiencia al resto de propietarios para que puedan ejercitar cuantos derechos le asisten por la legislación aplicable.

C) Tramitar y aprobar el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, así como sus modificaciones. Dicha aprobación determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación al cumplimiento de

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

D) Requerir a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación, así como proceder a su aprobación y posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

E) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa en los supuestos previstos en los presentes Estatutos.

F) Ratificar el Proyecto de Reparcelación, que solo se podrá denegar por razones de estricta legalidad y una vez presentada la totalidad de la documentación exigible.

G) Tramitar y aprobar el Proyecto de Urbanización, controlar la ejecución de las obras, y una vez finalizadas, proceder a su recepción cuando sea solicitada por la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de acta, de la que deberá remitir certificación administrativa al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que le Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes, de forma motivada, acuerde dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. Transcurrido el plazo máximo para la recepción sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevada la Junta de Compensación de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.

H) Resolver los recursos que se interpongan contra los acuerdos de la Junta de Compensación

I) Seguir la vía de apremio cuando sea requerido para ello por la Junta de Compensación en los supuestos previstos en estos Estatutos.

J) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación y coordinarla con los demás órganos de la Administración y empresas suministradoras de servicios públicos, así como expedir certificación acreditativa de los costes de establecimiento y de conservación de los mismos a efectos de su resarcimiento por los propietarios si fuese procedente.

K) Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instituir y asesorar de la política urbanística municipal, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones de tales anomalías, tutelando a la misma en cuanto fuera necesario.

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

L) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.

M) En general, ejercitar cuantas facultades le sean atribuidas por los presentes Estatutos y la legislación aplicable.

**CAPÍTULO II****MIEMBROS****Artículo 7º.- COMPOSICIÓN DE LA JUNTA**

La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades:

1. Las personas físicas o jurídicas y las demás entidades de derecho público o privado que sean titulares de terrenos o de derechos, comprendidos en la Unidad de Ejecución que constituye el ámbito territorial de la Junta y que expresen su voluntad de integrarse en ella, en plazo oportuno.
2. Y, en su caso, la empresa o empresas promotoras o urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para sufragar los costes de urbanización en la forma y condiciones que establecen en estos Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta.

**Artículo 8º.- INCORPORACIÓN DE MIEMBROS****A) Incorporación**

1. Serán miembros adheridos:

- a) Los propietarios de terrenos que han suscrito la solicitud de tramitación del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.
- b) Los propietarios de terrenos que se incorporen a la Junta de Compensación dentro del plazo de quince días desde la notificación de la aprobación inicial del Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, o de un mes desde la notificación individualizada del acuerdo de su aprobación definitiva por la Administración Actuante.

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

- c) No obstante, los propietarios que no hayan otorgado la escritura de constitución, podrán incorporarse a la Junta mediante escritura de adhesión dentro del plazo de los diez días hábiles siguientes a la fecha del otorgamiento de dicha escritura.
  - d) El representante del Ayuntamiento.
  - e) Las empresas promotoras o urbanizadoras, en su caso.
2. En el supuesto previsto en el apartado b) del número anterior, la incorporación se solicitará por escrito presentado en el Registro del Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes acompañando la documentación justificativa de la titularidad. Para que la incorporación surta efecto, los propietarios adheridos deberán ingresar, en la cuenta habilitada al efecto, y en el plazo de un mes desde que se les requiera para ello por la Junta de Compensación, la cantidad, que de forma proporcional a sus respectivas cuotas de participación, les corresponda con arreglo a los gastos ya realizados y a los de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la que haya sido satisfecha por los propietarios ya incorporados.
  3. Las adhesiones no implicarán condiciones más onerosas que las que tuvieren los miembros fundadores.
  4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid), el establecimiento y la definición del Sistema de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad.

Una vez constituida la Junta de Compensación, se llevará a efecto la anterior inscripción, mediante nota marginal en la forma que se establece en el artículo 310, vigente, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992 (en adelante Ley del Suelo de 1992) y en el artículo 5º del Decreto de 4 de Julio de 1997, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística.

5. La falta de incorporación de cualquier propietario a la Junta de Compensación en la forma y plazos establecidos, habilitará a la Administración Actante para expropiar sus derechos a instancia y en favor de la Junta de Compensación, quien tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

---

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

6. En los supuestos en que la titularidad de una finca o derecho pertenezca a más de una persona, deberán designar un solo representante para el ejercicio de sus funciones como miembro de la Junta, sin perjuicio de responder solidariamente de sus obligaciones frente a ella. Dicha designación deberá hacerse en el plazo de un mes, a contar desde la incorporación; transcurrido dicho plazo o de no existir acuerdo entre los copropietarios, la realizará el Organismo Urbanístico de Control, a solicitud de la Junta de Compensación.
7. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta por quienes ostentan su representación legal.
8. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otro cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.
9. Cuando la titularidad de una finca corresponda a una persona jurídica, esta será representada en la Junta de Compensación por la persona física a quien sus Estatutos designe. En todo caso la persona designada como representante habrá de acreditar que la entidad representada le ha concedido las facultades necesarias para quedar obligada a cuanto implica la incorporación a la Junta de Compensación.

**B) De la incorporación de empresas promotoras o urbanizadoras**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108, apartado 3, letra b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas promotoras o urbanizadoras que hayan de participar en la gestión de la Unidad de Ejecución aportando, total o parcialmente, los fondos y medios necesarios.
2. La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, consignándose en el acuerdo de constitución, o bien posteriormente, en cuyo caso se precisará la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa o empresas de los compromisos oportunos y la adopción de acuerdo con el voto favorable de la mayoría de las cuotas de la Junta.

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

3. La valoración de la aportación de las empresas y de las adjudicaciones a su favor, se realizará conforme a lo previsto en las Bases de Actuación.
4. Cuando la incorporación de la empresa o empresas promotoras o urbanizadoras se produzca con posterioridad al acto constitutivo de la Junta de Compensación, los propietarios que manifiesten a la Junta en el plazo a tal efecto establecido su voluntad de sufragar los gastos de urbanización que les corresponda, no se verán afectados por tal incorporación a los efectos de las adjudicaciones de derechos a su favor y al de la propia empresa o empresas promotoras o urbanizadoras.

**CAPÍTULO III****DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**Artículo 9º.- ACTO DE CONSTITUCIÓNA) Constitución

1. Transcurrido el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, los promotores convocarán a todos los interesados en Asamblea Constituyente, efectuándose la convocatoria mediante carta certificada, remitida con una antelación de ocho días hábiles a la fecha de celebración y señalando en ella el objeto de la convocatoria.
2. Celebrada la Asamblea constituyente y adoptado el acuerdo de constitución, el Presidente designará al Notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública y lo comunicará a los interesados mediante carta certificada y con antelación de ocho días hábiles a la fecha del otorgamiento. También podrá celebrarse la Asamblea Constituyente directamente ante el Notario autorizante.
3. Los interesados que no otorguen la escritura de constitución, podrán consentir su incorporación mediante diligencia en la escritura constitutiva o mediante escritura separada de adhesión, dentro del plazo de diez días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

B) Asamblea constituyente y adopción de acuerdos

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

1. La Asamblea constituyente quedará válidamente constituida cuando concurren a ella, por sí o debidamente representados, miembros que representen, al menos, el cincuenta por ciento de la superficie comprendida en la Unidad de Ejecución.
2. Actuará como Presidente provisional de la Asamblea el representante en la Junta del órgano urbanístico de control o, en defecto de su presencia, el miembro de mayor edad presente en la reunión; y como Secretario, asimismo provisional, el miembro de la Junta más joven de los que asistan a la reunión, quienes serán inmediatamente sustituidos por las personas que resulten elegidas para dichos cargos posteriormente.
3. A los efectos de la adopción del acuerdo de constitución de la Junta se requerirá el voto favorable de los miembros presentes o representados que representen, a su vez, el cincuenta por ciento de las superficies comprendidas en la Unidad de Ejecución, que será elevada a público mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura y que requerirá:
  - A) Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios asistentes o representados, con indicación de quiénes están presentes o quiénes representados, cuotas asignadas provisionalmente y títulos de propiedad.
  - B) Aprobación de la constitución de la Junta de Compensación con el porcentaje de cuotas que han votado a favor o en contra.
  - C) Composición del Consejo Rector elegido en la reunión.
  - D) Relación de fincas incluidas dentro del ámbito de actuación.
  - E) Lista de urbanizadores, si existen.

La participación de los miembros en los derechos y obligaciones y en el ejercicio de voto, así como la determinación de las parcelas resultantes de la ordenación que serán adjudicadas a cada uno de aquellos, individualmente o en régimen de copropiedad, vendrán definidas por la cuota que a cada uno corresponda.

Los demás acuerdos que se adopten en la Asamblea constituyente requerirán mayoría simple de las cuotas presentes o representadas.

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

4. Adoptado el acuerdo de constitución, en el siguiente punto del Orden del Día se procederá a la elección de las personas que hayan de ocupar los cargos del Consejo Rector.
5. El acta de la reunión se aprobará en la misma sesión y será firmada por todas las personas que hayan actuado como Presidentes y Secretarios, debiéndose hacer constar en ella el nombre y apellido de los asistentes, con expresión de la superficie de su titularidad, y los demás acuerdos que se adopten.
6. Copia autorizada de la escritura de constitución, con los requisitos reglamentariamente establecidos, y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al órgano urbanístico de control que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días; y aprobada se dará el traslado oportuno por la Administración Actuante para la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras competentes.

**CAPITULO IV****ÓRGANOS DE LA JUNTA****Artículo 10º.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN**

La Asamblea General y el Consejo Rector son los Órganos de la Junta de Compensación, con las competencias y funciones que se regulan en los artículos siguientes.

**Sección Primera.- DE LA ASAMBLEA GENERAL****Artículo 11º.- COMPOSICIÓN Y CLASES**

Los miembros de la Junta de Compensación reunidos en Asamblea General debidamente convocada, constituirán el órgano supremo de decisión, con plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de la Junta, para el cumplimiento de su objeto y fines.

Todos los miembros, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea, sin perjuicio de la impugnación y recursos contra ellos establecidos en estos Estatutos. Se entenderán aceptados los acuerdos que, una vez notificados a los no asistentes, no fueran recurridos en el plazo del mes siguiente a la notificación.

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

A la Asamblea General le corresponden las siguientes facultades:

- A) Designar y cesar a los miembros del Consejo Rector.
- B) Aprobar la rendición de cuentas del ejercicio anterior y del presupuesto del año siguiente, así como nombrar a quienes hayan de desarrollar la censura de cuentas.
- C) Aprobar los presupuestos extraordinarios para asuntos no previstos en los anuales ordinarios, y su reparto entre los miembros.
- D) Examinar la gestión de los restantes órganos de la Junta.
- E) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta enumerados en el art. 31 H) de los presentes Estatutos.
- F) 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 actuación, para atender al cumplimiento de las obligaciones de éstos.
- G) Fijar los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- H) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización incluso con garantía hipotecaria de los bienes afectados.
- I) Resolver sobre la incorporación de urbanizadores.
- J) Modificar los presentes Estatutos, sin perjuicio de la aprobación de la modificación por el Ayuntamiento y la comunicación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- K) Acordar la disolución de la Junta de Compensación.
- L) Cuantas otras facultades permita la legislación vigente y no estén asignadas a otros órganos de la Junta o hayan sido delegadas en la misma por el Consejo Rector, así como las que sean necesarias para la gestión común.

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

**Artículo 12º.- ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**

---

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social y aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior, para conocer y aprobar los presupuestos.

Artículo 13º.- ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

Toda Asamblea General que no tenga por objeto la adopción de acuerdos sobre las materias previstas en el artículo anterior, tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

La Asamblea General Extraordinaria deberá reunirse cuando lo estime conveniente a los intereses de la Junta el Consejo Rector, o cuando lo soliciten miembros de la Junta cuyas cuotas de participación representen al menos un veinte por ciento de la totalidad.

La solicitud deberá cursarse, por escrito, al Consejo Rector con expresión de los asuntos a tratar en la Asamblea.

Artículo 14º.- CONVOCATORIAS

La convocatoria a la Asamblea General será realizada por el Consejo Rector, con una antelación mínima de cinco días hábiles a la fecha de la reunión, mediante carta remitida por correo certificado a los miembros de la Junta, por citación personal a cada uno de ellos o por cualquier otro medio, incluso fax, que permita dejar constancia de su envío y recepción.

En la citación y anuncio se expresará el carácter o clase de la Asamblea, el día, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria y el Orden del Día de los asuntos a tratar.

Salvo que la convocatoria establezca expresamente otras circunstancias, se entenderá que la segunda convocatoria de la reunión se referirá al mismo lugar y fecha, treinta minutos después de la hora establecida para la primera.

También podrá ser convocada Asamblea General Ordinaria por cualquier miembro de la Junta, si el Consejo Rector no lo hubiera hecho en plazo establecido para su celebración en el artículo 12 de los presentes Estatutos.

---

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

En los supuestos en que la convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria haya sido instada del Consejo Rector por miembros de la Junta, conforme al artículo anterior, éste deberá convocar la Asamblea para dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la solicitud; y si no lo hiciera, podrán convocarla directamente los miembros de la Junta que la hubieran solicitado, para su celebración dentro del plazo de otros treinta días.

En caso de que exista documentación relativa a cada una de las reuniones de la Asamblea General estará a disposición de los miembros en la sede de la Junta de Compensación con la misma antelación que las citaciones.

#### Artículo 15º.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

Tendrán derecho de asistencia a la Asamblea, con voz y voto, todos los miembros de la Junta de Compensación, tanto las personas físicas como los representantes de las personas jurídicas. Los miembros de la Junta de Compensación podrán delegar su representación, por escrito y con carácter especial para cada reunión, en la persona que estimen conveniente.

Asimismo podrán asistir a la Asamblea, el representante en el Consejo Rector del Órgano Urbanístico de Control; los miembros del Consejo que no ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, el Gerente o Administrador de la Junta, si lo hubiere y, cualquier otra persona que la Asamblea estime pertinente.

#### Artículo 16º.- CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA

La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando asistan, por sí o debidamente representados, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el cincuenta por ciento de las cuotas de participación; o en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

No obstante lo anterior, la Asamblea General se entenderá válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta, acordasen por unanimidad su celebración.

La representación podrá ser general para todas las sesiones, siempre que el apoderado tenga otorgada a su favor un poder notarial expreso para administrar, gestionar y disponer,

---

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

en el más amplio sentido, de todos los bienes, derechos e intereses que el titular de la finca pueda ostentar en el seno de la Junta de Compensación.

Los miembros de la Asamblea General podrán delegar su asistencia y voto por escrito y para cada reunión, no pudiendo participar en ellas ejercitando derecho alguno aquellos miembros que no estén al corriente de sus obligaciones económicas.

Artículo 17º.- LISTA DE ASISTENCIA

Antes de entrar en el examen del Orden del Día, se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación –propia y, en su caso, ajena- que ostenta en la Asamblea; al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación asistentes.

Salvo que la propia Asamblea designe a otras personas, el Presidente del Consejo Rector presidirá las sesiones o, el vicepresidente, en caso de que el primero no asista, y actuará como Secretario el que asimismo lo sea del Consejo Rector o, en su caso, el vocal que lo sustituya.

Artículo 18º.- ACUERDOS

La Asamblea General adoptará sus acuerdos por mayoría simple de las cuotas de participación en la Junta de Compensación presentes o representadas.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas, presentes o representadas, salvo que se trate de los siguientes asuntos, que requerirán para su aprobación:

- A) Derramas extraordinarias: el 50 % de las cuotas de la Junta de Compensación.
- B) Enajenación de bienes que formen parte del patrimonio de la Junta de Compensación: el 50 % de los intereses de la Junta de Compensación.
- C) Modificación de los presentes Estatutos: el 50 % de los intereses de la Junta de Compensación.
- D) Adjudicación en concurso o la contratación directa de las obras de urbanización: el 50 % de las cuotas de participación,

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

E) Disolución de la Junta de Compensación por acuerdo de la Asamblea General: el 50 % de las cuotas de participación.

F) Formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la junta: 50 % de las cuotas de participación:

G) Establecimiento de los, medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias: 50 % de las cuotas de participación.

H) Formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los bienes afectados: 50 % de las cuotas de participación.

I) Incorporación de urbanizadores: 50 % de las cuotas de participación.

La ratificación del Proyecto de Reparcelación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del 50 % de la superficie del ámbito de actuación o de las cuotas de participación, precisando para su eficacia su aprobación por el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes.

Para la adopción de cualquier acuerdo para el que se requiera mayoría cualificada, ésta habrá de obtenerse con el voto de al menos dos miembros de la Junta.

Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos y vinculan tanto a los miembros presentes como a los ausentes, siempre que se hayan adoptado con arreglo a la Ley a los Estatutos, una vez firmada el acta por el Presidente y Secretario.

**Artículo 19º.- ACTAS Y CERTIFICACIONES**

De las reuniones de la Asamblea se levantará Acta por el Secretario, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las Actas levantadas serán aprobadas por la propia Asamblea y firmadas por todos los asistentes; y, si ello no fuera posible, se procederá a la designación de dos Interventores quienes junto con el Presidente y el Secretario procederán a la redacción, aprobación y firma del Acta en el plazo máximo de los veinte siguientes días.

Las Actas se llevarán al libro especial correspondiente en el que serán firmadas, necesariamente, por el Presidente y el Secretario. Aprobada el Acta de la reunión, deberá notificarse su contenido a todos los miembros de la Junta, hayan asistido o no a las reuniones.

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

Los miembros de la Junta de Compensación y el Órgano Urbanístico de Control, podrán solicitar certificaciones del contenido del libro de Actas, que deberá expedir el Secretario, con el visto bueno del Presidente, en el plazo de diez días.

**Sección Segunda.- DEL CONSEJO RECTOR****Artículo 20º.- CARÁCTER Y COMPOSICIÓN**

El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el Órgano máximo de gobierno de la Junta de Compensación.

El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente y dos Vocales. Además formará parte del Consejo Rector un representante de la Administración Actante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108, apartado 3, letra f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Salvo que el propio Consejo designe a una tercera persona para actuar como Secretario con voz pero sin voto, realizará dicha función el vocal de menor edad.

**Artículo 21º.- DESIGNACIÓN**

1. El representante del Órgano Urbanístico de Control será designado por éste en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.
2. Los restantes miembros del Consejo Rector serán nombrados por votación por la Asamblea constitutiva. El nombramiento deberá recaer, necesariamente, sobre personas físicas, no siendo por ello precisa la cualidad de miembro de la Junta de Compensación para ostentar la condición de Consejero. El nombramiento tendrá una duración de cuatro años, sin perjuicio de que los miembros puedan ser reelegidos de forma indefinida.
3. A los efectos del párrafo anterior, los miembros de la Junta podrán agruparse voluntariamente, hasta constituir conjuntamente una cifra de cuotas de participación igual o superior a la que resulte de dividir el total de las cuotas por el número de consejeros. Los propietarios así agrupados tendrán derecho a designar los miembros del Consejo Rector que, superando fracciones enteras, se deduzcan de la correspondiente

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

proporción. En el caso de que se haga uso de esta facultad, los propietarios así agrupados no intervendrán en la votación de los restantes miembros del Consejo Rector.

4. En los casos de renuncia voluntaria, imposibilidad física, fallecimiento o cese acordado por la Asamblea General de alguno de los miembros del Consejo Rector, la Asamblea General ya Ordinaria o Extraordinaria podrá designar quienes hayan de sustituirle, en cuyo supuesto el nombramiento tendrá como duración hasta la fecha en que procediera la renovación de los sustituidos.
5. En el supuesto de que la Asamblea no lo hubiera efectuado, el Consejo designará de su seno al Presidente, Vicepresidente y a los dos Vocales.

**Artículo 22º.- FACULTADES**

La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos o las que vengan impuestas por los acuerdos de la Asamblea General; sin perjuicio de ello, el Consejo Rector será representado ante terceras personas por el Presidente de dicho órgano. El Consejo Rector podrá acordar la delegación de sus facultades en uno o más Consejeros y apoderar a persona o personas integradas en la Junta o ajenas a ella.

A título enunciativo, son de su competencia los siguientes actos: Representar a la Junta de Compensación en Juicio y fuera de él; convocar las Asambleas Generales, Ordinarias y Extraordinarias; llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación; contratar y despedir el personal de la Junta; preparar y presentar a la Asamblea General la Memoria, Balances, cuentas anuales y los Presupuestos del ejercicio siguiente; establecer la cuantía, forma y plazos en que habrán de ingresarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación, conforme a los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios aprobados por la Asamblea General; y, en su caso, proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, por todos sus trámites; contratar las obras de urbanización que resulten del Proyecto correspondiente y los servicios complementarios precisos; adquirir, enajenar, gravar, arrendar, pignorar o hipotecar los bienes y derechos de la Junta, ya muebles o inmuebles; tomar dinero a préstamo; constituir, modificar, extinguir o cancelar derechos reales y personales; hacer transacciones y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades; librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro; abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, incluso en el Banco de España; instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación, de todas clases y contra toda clase de fincas, sean de personas físicas o jurídicas; convenir valores, entablar reclamaciones y recursos; nombrar

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

peritos para la valoración, ocupar las fincas expropiadas; pagar el valor convenido o depositarlo en la Caja de Depósitos; representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos, el Estado, la Provincia, el Municipio, Entidades Estatales, Empresas y particulares y ante Juzgados y Tribunales, Organismos y Corporaciones, Autoridades, Notarios y Registradores y Funcionarios de cualquier clase, ramo, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y extinguiendo toda clase de derechos, acciones y expropiaciones, en todos sus trámites, con o sin avenencia; practicar requerimientos de toda clase de actos, hechos y negocios jurídicos o administrativos, prejudiciales y judiciales, en todas sus incidencias y recursos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución de su cumplimiento. De modo especial, podrá en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y consignaciones, dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones; tomar parte en subastas, dar y aceptar bienes muebles en pago o por cobro de deudas, aceptar bienes muebles en este último caso, pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos sean precisos.

En todo caso, será facultad del Consejo Rector la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea.

**Artículo 23º.- REUNIONES Y ACUERDOS DEL CONSEJO RECTOR**

El Consejo Rector se reunirá cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta de Compensación, por convocatoria del Presidente, con al menos tres días de antelación, ya a su iniciativa, ya a petición de al menos dos de sus miembros.

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

El Consejo Rector adoptará sus acuerdos por mayoría simple de votos; en caso de empate, el voto del Presidente tendrá el carácter de dirimente.

La condición de miembro del Consejo Rector tiene carácter personal, por lo que la asistencia a sus reuniones sólo podrá ser delegada con carácter especial para cada una de ellas en otro de los miembros del Consejo Rector.

**Artículo 24º.- ACTAS**

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

De las reuniones del Consejo Rector se levantará Acta por el Secretario, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las Actas levantadas serán aprobadas por el propio Consejo; y si ello no fuera posible, se procederá a la designación de un Interventor quien junto con el Presidente y el Secretario procederá a la redacción, aprobación y firma del Acta en el plazo máximo de los diez siguientes días.

Las Actas se llevarán al libro especial correspondiente que será firmado, necesariamente, por el Presidente y el Secretario.

Los miembros de la Junta de Compensación y el Órgano Urbanístico de Control podrán solicitar certificaciones del contenido del Libro de Actas, que deberá expedir el Secretario, con el visto bueno del Presidente, en el plazo de diez días.

**Artículo 25º.- RÉGIMEN INTERNO**

Sin otras limitaciones que las previstas en los presentes Estatutos, el Consejo Rector podrá establecer su régimen interno de funcionamiento.

**Artículo 26º.- DEL GERENTE Y ASESORES**

El Consejo Rector podrá nombrar cuando la mejor defensa de los intereses de la Junta de Compensación así lo aconseje, un Gerente así como los Asesores que considere convenientes, cuyo nombramiento tendrá una duración indefinida, sin perjuicio de poder ser relevados de las funciones en el momento en que el propio Consejo Rector así lo decida.

El desempeño de tales funciones será retribuido, en la forma y cuantía en que el propio Consejo Rector establezca en el momento de la designación.

El Gerente ostentará las facultades que el Consejo Rector le confiera mediante el correspondiente Poder, si fuera necesario.

**CAPÍTULO V****DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA****Artículo 27º.- COEFICIENTE O CUOTA DE PARTICIPACIÓN**

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

Cada uno de los miembros de la Junta de Compensación tendrá asignado un coeficiente porcentual de participación en relación con el total de la Junta. Dicho coeficiente o cuota será establecida en función de la superficie de las fincas aportadas a la Junta por cada miembro, computándola en la forma prevista en las Bases de Actuación o, en su caso, en la forma que se acuerde al aprobar el Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Una vez determinada la cuota, se definirá la participación de cada uno de los miembros en los derechos y en las obligaciones que se deriven de la Actuación por Compensación, así como el voto proporcional que cada miembro ostenta en la Asamblea.

En los supuestos de incorporación de empresas promotoras o urbanizadoras o de adhesión posterior de propietarios a la Junta, se procederá al reajuste de las cuotas o coeficientes de participación de los miembros existentes, con asignación a los miembros incorporados de las cuotas que procedan conforme a las condiciones que se hayan señalado, de conformidad con las Bases de Actuación y de los presentes Estatutos.

**Artículo 28º.- DERECHOS DE LOS MIEMBROS**

Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta, y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de Gobierno, los miembros de la Junta ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

1. Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad, que podrá enajenar, gravar o sobre los que podrá realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y de regular expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.
2. Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en compensación, ya en su totalidad, ya en participaciones indivisas con otros miembros, conforme se regula en las Bases de Actuación de la Junta.
3. Concurrir a las reuniones de la Asamblea General, participando en proporción a su cuota, en la adopción de acuerdos, que podrá, en su caso, impugnar en la forma prevista estatutariamente; ser candidato en la designación de los miembros del Consejo Rector; y ser informados plenamente de la situación de la Junta.

---

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

4. En el momento de la disolución de la Junta, percibir la parte del patrimonio que les correspondiere en proporción a su participación.
5. Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 29º.- OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS**

Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados:

1. A facilitar a la Junta, en el plazo de quince días, a contar desde su incorporación, los documentos que acrediten la titularidad de la finca o fincas aportadas, detallando las cargas y gravámenes de que pudiesen estar afectados, con expresión de su naturaleza, cuantía y nombre y domicilio de sus titulares.
2. A designar, en el momento de su incorporación a la Junta, un domicilio a los efectos de las notificaciones que procedan, en el que se considerarán bien hechas y surtirán plenos efectos mientras no se comunique al Consejo Rector otro distinto.
3. A satisfacer, en los plazos y forma que se establezcan, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios o extraordinarios de la Junta.
4. A notificar a la Junta con un mes de antelación el propósito de transmitir los terrenos o su participación en la Junta.
5. Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
6. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
7. A otorgar los documentos públicos y privados que sean precisos para la formalización de los acuerdos de compensación, de cesiones obligatorias y de los demás actos jurídicos oportunos, conforme a los proyectos aprobados reglamentariamente.
8. A cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta; a observar los acuerdos adoptados por la Asamblea General o por el Consejo Rector en el ámbito de su competencia, sin perjuicio de los recursos a que pudiera haber lugar.

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS****Artículo 30º.- TRANSMISIÓN DE BIENES Y DERECHOS**

La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que su transmisión comporta la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, a cuyo efecto en el supuesto de que alguno de los miembros tuviese el propósito de proceder a la enajenación total o parcial de los bienes y derechos de su propiedad afectados por la actuación urbanística, o de la cuota de participación que en la Junta de Compensación le hubiese sido atribuida, deberá comunicarlo por escrito al Presidente del Consejo Rector, haciendo constar lo que se propone transmitir, la identidad del adquirente y demás condiciones de la transmisión de trascendencia para la Junta.

En la escritura pública mediante la que se formalice la transmisión se declarará por el transmitente hallarse al corriente en el pago de las cuotas, debiendo aportar en este momento certificación sobre el estado de cuentas con la Junta de Compensación coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público. La certificación será emitida en el plazo máximo de diez días naturales desde su solicitud por el Consejo Rector.

En la escritura pública correspondiente, se hará mención de la afección de los bienes y derechos, de la cuota de participación correspondiente y de la subrogación real.

La subrogación del nuevo propietario en los derechos y obligaciones del transmitente producirá efectos desde la fecha de la transmisión, sin que la misma tenga carácter retroactivo.

**Artículo 31º.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

El patrimonio de los miembros de la Junta de Compensación, consistente en las fincas y derechos aportados; constituyen un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los miembros responden de las deudas asumidas por aquélla en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado a la cuota de participación que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta de Compensación, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto del patrimonio de cada uno de los miembros.

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para:

- a) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.
  
- b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria.

**Artículo 32º.- DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO**

Debido al reducido número de propietarios incluidos en Poígono objeto de los presentes Estatutos, por acuerdo de la Asamblea General, podrá decidirse que todas las funciones del Consejo Rector sean asumidas directamente por la propia Asamblea al objeto de evitar duplicidad de Organos de idéntica composición personal.

**Artículo 33º.- AGRUPACIÓN DE CARGOS**

Por los mismos motivos que los expresados en el artículo anterior, no habiendo suficientes personas para cubrir todos los cargos que tienen atribuidas facultades, se admite la posibilidad de agrupar varios cargos en una sola persona si así lo decidiera la Asamblea General.

**CAPÍTULO VI****REGIMEN ECONÓMICO****Artículo 34º.- MEDIOS ECONÓMICOS**

Los medios económicos de la Junta de Compensación se integrarán por las aportaciones de los miembros así como por cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de las enajenaciones de sus bienes o rentas de su patrimonio, que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente.

**Artículo 35º.- GASTOS**

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

Serán gastos de la Junta todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines y, entre ellos, y a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

- A) Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigidos a la constitución de la Junta, tales como la redacción del Proyecto de Estatutos y Bases y la ejecución de mediciones y levantamientos de los terrenos afectados.
- B) Los honorarios profesionales y demás costes precisos por la redacción, tramitación y aprobación del Plan Parcial; del Proyecto de Urbanización; del Proyecto de Compensación o de Reparcelación; y, en general, cualquier otro proyecto que permita dar cumplimiento a los fines de la Junta.
- C) La financiación de los gastos de urbanización, incluyendo en ellos, en su caso, las indemnizaciones procedentes por el derribo de edificios y construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.
- D) Los precisos para la expropiación de las fincas, bienes o derechos de propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación o que incumplan sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del Sistema de Compensación.
- E) Los exigibles por la debida administración y, en su caso, gerencia de la Junta.

**Artículo 36º.- ABONO DE LAS APORTACIONES**

En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios señalados por la Asamblea General, el Consejo Rector establecerá las cantidades proporcionales que deba satisfacer cada uno de los miembros de la Junta, así como la forma, plazos y condiciones de pago.

Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, el importe total de la aportación acordada se distribuirá entre los miembros con carácter proporcional en relación con el coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado.

Los plazos para la exacción y, en su caso, las penalizaciones, recargos o intereses de demora, serán los determinados en las Bases de Actuación de la Junta, y su falta de pago facultará al Consejo Rector para instarlo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108, apartado 3º, letra e) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, por el

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

procedimiento de apremio, previa petición y por delegación de la Administración Actuante, o por cualquier otro que estime pertinente.

En todo caso, no podrá instarse el procedimiento de expropiación o el de apremio por impago de aportaciones, sino transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación al miembro deudor, produciendo el impago en dicho plazo las siguientes consecuencias:

- a) Pasando el plazo anteriormente citado, se procederá al cobro por la vía de apremio municipal o por vía judicial, siendo de cuenta de los morosos los gastos que ello ocasione.
- b) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.
- c) Terminado el plazo voluntario de pago y hasta la efectividad de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

**Artículo 37º.- CONTABILIDAD**

La Junta de Compensación llevará la contabilidad de la gestión económica en soportes adecuados para que en cada momento pueda darse puntual información de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

**CAPÍTULO VII****RÉGIMEN LEGAL****Artículo 38º.- EJECUTORIEDAD**

Con la única excepción de que se precise para su efectividad autorización ulterior de la Administración Actuante o de otros órganos urbanísticos, los actos y acuerdos de los órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos.

**Artículo 39º.- RECURSOS**

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación, dentro del plazo de un mes desde su notificación, ante la Asamblea General, quien deberá resolver en el término de los tres meses siguientes a la impugnación. En el supuesto de no adoptar acuerdo en el plazo indicado, incluso porque en dicho plazo no haya habido reunión, la impugnación se entenderá desestimada por la Asamblea General.

Contra los acuerdos y decisiones de la Asamblea General de la Junta de Compensación, podrá interponerse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común -en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero- recurso de alzada ante la Administración Actuante, dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación del acuerdo.

Si el acto no fuera expreso, el plazo será de tres meses a contar a partir del día siguiente a aquel en que se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Sin perjuicio de los recursos o acciones que puedan interponer los asociados contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, el representante del Ayuntamiento advertirá de la ilegalidad de los acuerdos, dando cuenta inmediata al Presidente del órgano tutelar para la resolución que proceda en orden a la suspensión del acuerdo.

**Artículo 40º.- RESPONSABILIDAD**

La responsabilidad de los miembros de la Junta ante ésta y las consecuencias de su incumplimiento, así como la de la Junta y sus miembros ante la Administración Actuante, se producirá en los términos regulados en los artículos 73, 103 y 108, apartado 3, letras a) y c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo contenido se da por reproducido en estos Estatutos.

**Artículo 41º.- INTERDICTOS**

Los miembros de la Junta no podrán promover acción interdictal frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

**CAPÍTULO VIII****DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN****Artículo 42º.- DISOLUCIÓN**

La Junta de Compensación se disolverá previo el cumplimiento de su objeto, requiriendo en todo caso acuerdo del Órgano Urbanístico de Control.

El procedimiento a seguir para la disolución de la Junta de Compensación será el que se determine reglamentariamente.

No podrá aprobarse la disolución de la Junta de Compensación mientras no conste el cumplimiento total de las obligaciones a que está afectada. El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Sin perjuicio de lo anterior, la Junta de Compensación podrá transformarse en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, previa aprobación del Órgano Urbanístico de Control.

**Artículo 43º.- LIQUIDACIÓN**

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Órgano Urbanístico, se procederá a su liquidación.

El patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros, en proporción a sus cuotas de participación, incluso en el supuesto de transformación de la Junta de Compensación en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, sin que se atribuya a ésta el patrimonio residual de aquélla.

Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un número impar de liquidadores que designará la Asamblea General. Los liquidadores quedarán sujetos a los acuerdos de la Asamblea, la cual podrá removerlos en cualquier momento.

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS****Artículo 44º.- CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización en su totalidad o por fases, serán conservadas por la Junta de Compensación hasta su entrega total al Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes.

Producida la recepción definitiva, la conservación y mantenimiento de dichas obras corresponderá al mencionado organismo público.

**DISPOSICIONES FINALES**

Primera.- Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Navalcarnero el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta y constituida mediante escritura pública, se procederá a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en cuyo momento adquirirá su personalidad jurídica y plena capacidad de obrar.

Sin perjuicio de lo anterior, se someterá al conocimiento y, en su caso, aprobación de la primera Asamblea que se celebre las actuaciones previas realizadas por los promotores.

Segunda.- El primer ejercicio de la Junta será el que medie entre la fecha de la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas y el último día del año natural en que tenga lugar.

## **BASES DE ACTUACIÓN**

### Primera.- AMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD

Las presentes Bases de Actuación se refieren a la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUS 01, POLÍGONO INDUSTRIAL MIRABUENO DE LAS N.N.T.T. DE OLMEDA DE LAS FUENTES (Madrid), que desarrollan su ámbito de actuación sobre los terrenos comprendidos en la delimitación del citado sector.

La finalidad de las Bases es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta en cuanto a la valoración de las aportaciones, a la ejecución de la obra urbanizadora y a la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello, contemplando al Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes (Madrid) como órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

La ejecución del precitado plan se llevara a cabo por el Sistema de actuación urbanística de Compensación regulado en la Ley 9/2001 de Comunidad de Madrid y RD 3288/1978.

### Segunda.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES

#### 2.1. De las fincas aportadas

El derecho inicial de los miembros de la Junta de Compensación será proporcional a la superficie de las fincas de su propiedad.

Las superficies consideradas son las que resultan de la medición de la realidad física, practicada a dicho fin, sin perjuicio de que deba acreditarse por cada miembro de la Junta la titularidad de la finca, quedando a salvo las acciones reivindicatorias legales que puedan asistir a los propietarios de los terrenos. No se tomará en consideración, por tanto, la situación de la finca, su calidad o actual utilización, ni cualquiera otra circunstancia, salvo su superficie.

Las cuotas de participación tendrán carácter instrumental y, por tanto, provisional hasta su fijación definitiva por el Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

#### 2.2. De la extinción o transformación de cargas

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

Los derechos reales, cargas y gravámenes, las servidumbres prediales o los derechos de arrendamiento que afecten a las fincas incorporadas a la Junta, se extinguirán o transformarán de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 168, vigente, de la Ley del Suelo de 1992.

Cuando tales derechos sean incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico, deberán extinguirse en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación o Reparcelación, satisfaciéndose su importe a los propietarios o titulares interesados con cargo al mencionado proyecto en concepto de gastos de urbanización.

Cuando tales derechos no deban extinguirse por ser compatibles con la ejecución del planeamiento, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose en virtud del principio de subrogación real a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen en el Proyecto de Reparcelación o de Compensación al propietario de la finca gravada.

Se hace constar, no obstante, que en el conocimiento de los promotores, a la fecha de elevación a la Administración Actuante del presente proyecto, no existen derechos de arrendamiento sobre las fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución, cuya existencia en otro caso deberá ser acreditada por los propietarios afectados con anterioridad a la aprobación por la Junta del Proyecto de Reparcelación o Compensación.

Corresponde a los propietarios de las fincas sobre las que se constituyan los derechos reales, servidumbres prediales o derechos personales probar que la constitución o, en su caso, prórroga no forzosa de los mismos se produjo con anterioridad a su incorporación a la Junta de Compensación. En caso de haberse producido con posterioridad a la misma, su extinción no será indemnizable por la Junta de Compensación, corriendo a cargo de los respectivos propietarios los gastos que ésta origine.

### 2.3. De las edificaciones y otros elementos

Será indemnizable el valor de las plantas, instalaciones, construcciones y uso legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

Se entenderá que las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones no pueden conservarse cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno, se valorarán, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

Respecto al valor de las edificaciones, se calculará con independencia del suelo y se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en, atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

La tasación de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones se efectuará en el Proyecto de Reparcelación, satisfaciéndose el importe de las indemnizaciones a los propietarios o titulares interesados, con cargo al citado Proyecto en concepto de gastos de urbanización.

Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.

En caso de que existan obras de urbanización que no fueran contrarias al planeamiento en vigor en el momento de su realización, y que resulten compatibles y útiles para la ejecución del Plan Parcial serán consideradas como obras de urbanización con cargo al Proyecto de Reparcelación, satisfaciendo su importe al propietario de la finca que las contenga.

Corresponde a los propietarios de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones probar que éstas existen con anterioridad a su incorporación a la Junta de Compensación. En caso de haberse producido con posterioridad a la misma, su eliminación o demolición no será indemnizable por la Junta de Compensación, corriendo a cargo de los respectivos propietarios los gastos que ésta origine.

#### 2.4. De las Empresas Promotoras o Urbanizadoras

El artículo 7º, apartado 2, de los Estatutos de la Junta de Compensación prevé la posibilidad de la incorporación de Empresas Promotoras o Urbanizadoras a la Junta, para participar en la gestión de la Unidad de Ejecución.

En tales supuestos, la cuota de participación de las Empresas Promotoras o Urbanizadoras se establecerá sobre la base de su aportación económica y la proporcionalidad de esta

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

aportación con el valor total del suelo de la Unidad de Ejecución, estimado en el momento de la incorporación, de mutuo acuerdo entre las partes interesadas.

La cuota de participación que haya de asignarse a las Empresas Promotoras o Urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta.

Ello no obstante, cualquier miembro de la Junta podrá eximirse de contribuir con cuota de participación a las Empresas Promotoras o Urbanizadoras que se incorporen con posterioridad al acto constitutivo en pago de su actividad, cuando así lo hagan constar dentro del plazo de quince días siguientes a la comunicación de la existencia de acuerdo o convenio entre la Junta y la empresa o empresas promotoras o urbanizadoras, en cuyo caso deberán satisfacer los gastos de la urbanización que les corresponda proporcionalmente en efectivo metálico.

#### 2.5. Propietarios no incorporados. Expropiación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108, apartado 3º, letra b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las superficies comprendidas en la Unidad de Ejecución de aquellos propietarios que luego de las oportunas actuaciones no se incorporen a la Junta de Compensación serán expropiadas por la Administración Actuante en favor de la propia Junta de Compensación, quien tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

A tales efectos, producido el supuesto de expropiación, previamente a la apertura del período del trámite de audiencia de afectados del Proyecto de Reparcelación, la Junta de Compensación instará de la Administración Actuante la iniciación del correspondiente expediente de expropiación, mediante escrito al que se acompañará la descripción detallada de la finca o fincas afectadas, la superficie comprendida en la Unidad de Ejecución y la valoración de los bienes y derechos sujetos a la expropiación.

La Administración Actuante dará lugar al procedimiento de expropiación por los trámites previstos en la Ley del Suelo de 28 de mayo de 2007; la valoración y justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme a lo establecido en la citada Ley.

En todo caso, la Junta de Compensación comunicará fehacientemente al propietario sujeto a expropiación, si fuere conocido, el hecho de haber instado de la Administración Actuante la iniciación de expediente de expropiación de la superficie afectada y la valoración asignada, que se depositará en el órgano de control, adjudicándose los derechos de ella derivados en el Proyecto de Reparcelación a la propia Junta como beneficiaria.

#### 2.6. Ocupación

---

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4.2, apartado c) de los Estatutos, la Junta de Compensación podrá ocupar las fincas de los propietarios miembros, a los únicos efectos de la realización de las obras de urbanización, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

### Tercera.- CRITERIO DE VALORACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

#### 3.1. Valoración

La determinación de los criterios indicados debe hacerse con estricto respeto de lo previsto en el artículo 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En la Unidad de Ejecución la valoración de las parcelas habrá de tener como único elemento de ponderación la edificabilidad asignada a cada finca resultante, corregido, en su caso, por los índices o coeficientes de homogeneización que resulten de aplicación.

No obstante, la Junta de Compensación procurará asignar a sus miembros, en la proporción correspondiente parcelas resultantes de todos los usos comprendidos en la Unidad de Ejecución.

Las valoraciones se entenderán referidas a la fecha de aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las presentes bases de Actuación por el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes por ser dicho acto el que determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de compensación conforme con el art. 168.1 del Reglamento de gestión Urbanística y el art. 108.3.d.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001.

#### 3.2. Tasación

Las valoraciones habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, a cuyo efecto se atenderá al precio medio de venta por metro cuadrado de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

### Cuarta.- REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS

#### 4.1. Administración Actuante

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

Se adjudicará a la Administración Actuante el porcentaje del aprovechamiento tipo que le corresponde por imperativo legal, es decir, el diez por ciento.

No obstante, previa su conformidad y acuerdo, la adjudicación del aprovechamiento tipo que corresponda a la Administración Actuante, podrá ser sustituida por una compensación económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 4.2. Adjudicaciones a los miembros de la Junta de las fincas resultantes

Los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable, la Administración en la parte que le corresponda y, en su caso, los propietarios del suelo exterior al ámbito de actuación que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

La adjudicación de las fincas resultantes se realizará en proporción al aprovechamiento urbanístico al que el adjudicatario de las mismas tenga derecho, y con arreglo a los siguientes criterios:

A) Se adjudicará a cada propietario la superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización.

B) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 %, en terrenos destinados a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

C) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existen construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

D) Si existen terrenos edificados con arreglo al planeamiento, estos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

procedan. Si se trata de fincas que solo están parcialmente edificadas, la regla anterior solo será aplicable a la parte de finca que está edificada, pudiendo segregarse la superficie libre.

E) Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización, de linderos las compensaciones pertinentes, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

1. Que no sea necesaria su demolición para la ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.
2. Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.
3. Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.
4. Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.
5. Que el derecho del propietario en la reparcelación no sea inferior, en más del 15 % al que corresponda a la parcela mínima edificable.
6. Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15 % del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.

F) En los demás casos no comprendidos en las letras D) y E), los edificios incluidos en la unidad de reparcelación no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación, de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición.

G) No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

H) Cuando, tratándose de edificación abierta, el Plan no contenga reglas de ubicación de los volúmenes, se tramitará y aprobará conjuntamente en el Proyecto de Reparcelación un Estudio de Detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

I) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios.

Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

J) Salvo que viniere impuesto por las exigencias de la edificación existente, no se harán adjudicaciones que excedan del 15 % de los derechos de los adjudicatarios.

Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15 % de los expresados derechos.

La superficie adjudicable que quedare sobrante como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse pro indiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

K) Previamente a cualquier adjudicación, se detraerán los suelos de cesión gratuita.

L) Cuando se aporten fincas en régimen de propiedad indivisa, a tenor de lo establecido en el art. 13 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, se podrán adjudicar las fincas de resultando de forma individualizada a cada propietario en proporción a su cuota de propiedad, siempre que la superficie de la finca de origen permita la división en tantas parcelas superiores a la mínima como coparticipes existan, y sea solicitado por todos los copropietarios.

#### 4.3. Compensación por diferencias de adjudicación

Cuando haya de procederse a la compensación en metálico por diferencias, en más o en menos, las cantidades correspondientes se determinarán atendiendo al precio medio de venta de las parcelas, sin incluir los costes de urbanización; y deberán quedar expresadas en el Proyecto de Reparcelación, acreditando sus importes en la cuenta de liquidación provisional.

#### 4.4. Reglas para la adjudicación de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que no se extinga con la reparcelación

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

A) En los casos en los que no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y éstos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Esta misma regla se aplicará en los casos de adjudicaciones por indiviso o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.

B) Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en su derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada.

El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo.

En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad y en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

C) Cuando opere la subrogación real, las titularidades de los derechos y cargas existentes sobre las fincas antiguas que resulten compatibles con el planeamiento, aunque no se les mencione en el Proyecto de Reparcelación, quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas en su mismo estado y condiciones.

**Quinta.- CONTRATACIÓN DE OBRAS**

Para la ejecución de las obras de urbanización se establecen como posibles cualesquiera de las formas de contratación admitidas en Derecho, ya por adjudicación directa, por concurso, por concurso-subasta, reservándose de conformidad con los Estatutos de la Junta al Consejo Rector la decisión a adoptar en cada momento, en atención a lo que resulte más conveniente para la Junta.

Las adjudicaciones se harán en todo caso con base en criterios de economicidad para la Junta, ponderando el coste económico, la solvencia técnica y económica del ofertante y el plazo de ejecución.

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

La Asamblea General, en ejercicio de las facultades otorgadas a la misma por los Estatutos de la Junta de Compensación, acordará la contratación para la ejecución de las obras de urbanización con la empresa que estime más solvente técnica y económicamente, por los procedimientos que estime más adecuados, y según lo previsto en los citados Estatutos. En defecto de acuerdo, serán de aplicación los procedimientos de contratación recogidos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

En todo caso, por imperativo del art. 176.3 del citado Reglamento de Gestión Urbanística, en el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

A) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.

B) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

C) Los supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservación de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.

D) La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta de Compensación en garantía de la correcta ejecución de las obras, que no serán devueltas hasta que no se hayan recibido definitivamente la obra.

E) El modo y plazos para el abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado algún urbanizador que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por éste, en cuyo caso se garantizará el cumplimiento de las circunstancias recién enumeradas.

En cualquier caso, y aun cuando no existiera previsión bastante de los Estatutos de la Junta de Compensación, el Consejo Rector podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

---

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS****Sexta.- VALORACIÓN DE INMUEBLES Y PRECIO DE VENTA**

En el supuesto de que la Junta proceda a edificar, el valor de los inmuebles resultantes será la suma del valor de la parcela edificada, más el coste proporcional de urbanización, más el coste de ejecución material del edificio correspondiente.

Cuando la edificación resultante no haya de ser objeto de adjudicación a todos los miembros de la Junta en proporción a sus derechos, sino enajenada a terceras personas, en conjunto o por unidades constituidas en régimen de Propiedad Horizontal, el precio y demás condiciones sustanciales de la compraventa se determinará con criterios objetivos por la Asamblea, en atención al estado de la oferta y demanda del mercado inmobiliario concreto de la actuación.

**Septima.- APORTACIONES DE LOS MIEMBROS****7.1. Forma**

Los miembros incorporados a la Junta vendrán obligados a realizar las aportaciones dinerarias que acuerde la Asamblea General.

Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que pudieran ser procedentes con carácter individual, el importe total de la aportación acordada se distribuirá entre los miembros con carácter proporcional con relación al coeficiente o cuota de participación que en tal momento tengan asignado.

En el caso de incorporación a la Junta de miembros con el carácter de empresas promotoras o urbanizadoras, estas entidades realizarán los desembolsos que les correspondan en función de los convenios contraídos con la Junta.

**7.2. Plazos**

El plazo para el ingreso de las aportaciones en la Caja de la Junta será el que la Asamblea General establezca en el acuerdo de exacción o, en su caso, el que por su delegación establezca el Consejo Rector.

En defecto de acuerdo, y en todo caso con respecto a los miembros que incurran en morosidad, se seguirán las reglas siguientes:

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

- a) El ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará, en período voluntario, en el plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo de exacción.
- b) Transcurrido el nuevo plazo, la Junta procederá a requerir al deudor, por el importe del principal, por un último plazo de un mes.
- c) Incumplido el requerimiento, la Junta procederá a instar de la Administración Actuante el procedimiento de expropiación o, por delegación del Municipio, el de apremio, según convenga a sus intereses, de conformidad con el artículo 108, apartado 3º, letras c) y e) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La incoación del procedimiento de apremio llevará consigo un recargo de apremio del veinte por ciento de la cantidad adeudada.

- d) En todo caso, y cualquiera que sea el momento del pago, con posterioridad al vencimiento del período voluntario, las cantidades adeudadas a la Junta devengarán, con independencia del recargo de apremio, el interés anual de demora equivalente al interés exigible conforme a la Ley General Tributaria y al Reglamento General de Recaudación.

**Octava.- INCUMPLIMIENTOS SUJETOS A EXPROPIACIÓN****8.1. Supuestos**

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley, incluida la falta de pago de las cantidades señaladas como aportaciones a la Junta, cuando ésta no opte por su exigencia por la vía de apremio, habilitará a la Administración Actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, quien tendrá la condición jurídica de beneficiaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108, apartado 3º, letra c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**8.2. Procedimiento y valoración**

El procedimiento será el regulado en la legislación general de expropiación forzosa, mediante expediente individualizado.

---

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

La valoración de los terrenos a expropiar se llevará a cabo de conformidad con el artículo 34 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

### Novena.- EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

#### 9.1. Momento y requisitos

Firmes en vía administrativa los actos de aprobación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, podrá edificarse por los propietarios o empresas promotoras o urbanizadoras en las parcelas adjudicadas, antes de que adquieran la condición de solar, previa autorización de la edificación simultánea con la urbanización por el Municipio y la obtención de la preceptiva licencia de obras, con aplicación de los requisitos regulados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### 9.2. Fianzas adicionales

En el supuesto de que el Municipio exigiera garantías económicas para la concesión de la licencia de obra, la prestación será formalizada por los solicitantes de las licencias, a su cargo exclusivo.

Asimismo la Junta de Compensación, mediante normativa aprobada por la Asamblea, podrá regular las condiciones de la utilización de la urbanización en curso en orden a evitar su deterioro y recabar de los solicitantes de las licencias de obra la constitución de fianzas que, en su caso, garanticen la reposición o reparación de daños en la urbanización.

En el trámite de la obtención de la licencia de obras correspondiente, el miembro de la Junta deberá acreditar ante el Municipio encontrarse al corriente en el pago de todos los gastos de urbanización, mediante certificación expedida a tal efecto por la Junta de Compensación.

### Décima- DISTRIBUCIÓN DE SALDOS

#### 10.1. De los ejercicios económicos

**PROPUESTA DE BASES Y ESTATUTOS**

Es competencia del Consejo Rector preparar la Memoria, Balances, Cuentas Anuales y Presupuestos, para someterlos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria.

En consecuencia, únicamente la Asamblea General Ordinaria al aprobar la documentación indicada y a la vista de la Cuenta de Resultados podrá acordar el traspaso de los saldos positivos al ejercicio siguiente o su distribución proporcional entre los miembros; o, en caso de saldos negativos, la repercusión entre ellos, estableciendo la cuantía y la forma de pago de las cuotas extraordinarias precisas.

**10.2. A la disolución**

Las causas y requisitos de la disolución, así como la liquidación del patrimonio de la Junta se encuentran previstos en los artículos 42 y 43 de los Estatutos.

Las obligaciones pendientes que pudieran existir deberán cancelarse, salvo que se garantice a satisfacción de la Administración Actuante el cumplimiento posterior de ellas.

**Undécima.- ACTUALIZACIÓN DE LOS COEFICIENTES**

Con posterioridad a la constitución de la Junta e incluso a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, por causas diversas legalmente prevenidas (incorporación de empresas promotoras o urbanizadoras, expropiaciones por no incorporación o por incumplimiento, compensaciones a metálico, etc.) las cuotas asignadas a los propietarios en la Junta de Compensación pueden verse precisadas de actualización, al objeto de determinar la exacción de las aportaciones de los miembros.

El Consejo Rector, cuando concurra alguna de las circunstancias indicadas, procederá por aplicación de tales medios a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entrarán en vigor una vez notificadas a los miembros afectados, sin perjuicio de su ratificación por la Asamblea General.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL A ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN**

Con carácter supletorio y, en tanto no se promulguen Reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de Julio de 2001, serán de aplicación, en lo procedente y no previsto en los Estatutos y Bases de Actuación precedentes, el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1978.