



Logistik City Green Life



DOCUMENTO [IV]: ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Logistik City Green Life



- 1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN, ÁREA DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN**
- 2.- USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN**
- 3.- ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN**
- 4.- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**
 - 4.1.- PARCELACIONES
 - 4.2.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
 - 4.3.- CONSERVACIÓN DE URBANIZACIÓN
 - 4.4.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
 - 4.5.- RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS
- 5.- URBANIZACIÓN**
- 6.- COORDINACIÓN CON EL VIARIO DE BORDE CON EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CIEMPOZUELOS**
- 7.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN SIMULTÁNEA**
- 8.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS**



[1].- SISTEMA DE ACTUACIÓN, ÁREA DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

El desarrollo de la actividad de ejecución del sector I-4 "Ermita de Santiago" se llevará a cabo mediante actuación integrada por sistema de compensación, siendo el propietario mayoritario, la mercantil FORUM CREACIONES, S.L., el encargado de constituir la correspondiente Junta de Compensación

El ámbito del presente Plan Parcial constituye una única área de reparto. Para su desarrollo el presente Plan Parcial delimita una sola unidad de ejecución, coincidente con el área de reparto, cuya definición gráfica se incluye en el plano O01_Delimitación del Ámbito

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



[2].- USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA, EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

El uso característico del área de reparto es Industrial. La superficie edificable máxima del sector es de 614.753 m²c en función de lo establecido por el PGOU de Valdemoro. El Plan Parcial distribuye el aprovechamiento por usos. El aprovechamiento patrimonializable que corresponde a cada finca es el legalmente establecido.

El Plan Parcial sólo propone el uso Industrial, siendo el resto de usos que pudieran implantarse en el sector únicamente compatibles con el uso principal, por lo que no se definen coeficientes de homogeneización.



[3].- ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN

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

Comprende la indemnización de las obras, plantaciones, edificaciones y otros derechos que queden afectados por los trazados de las redes de infraestructuras, por las áreas reservadas para el uso industrial y resulten incompatibles con esta previsión y por las reservas para la red de espacios libres señalados por este Plan Parcial, así como la demolición de las mismas. Los actos administrativos necesarios para el desarrollo y ejecución del ámbito son los siguientes:

- a) Aprobación definitiva del Plan Parcial
- b) Constitución de la Junta de Compensación
- c) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
- d) Aprobación del Proyecto de Reparcelación



[4].- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

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

- a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.
- b) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.
- c) La cesión en terrenos o equivalente, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.
- d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.
- e) La edificación de los solares o edificios de los usos permitidos o previstos en el Plan Parcial.
- f) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el Plan Parcial.
- g) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

4.1. PARCELACIONES

El proyecto o los proyectos de parcelación cumplirán las determinaciones previstas en estas normas y en el PGOU, así como lo previsto en la LSCM 9/2001, Título IV, Capítulo I, de manera que las parcelas resultantes puedan ser consideradas parcelas edificables de acuerdo con las previsiones de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

4.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización son el instrumento técnico que tiene por objeto detallar y programar las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan Parcial. Dichos proyectos podrán prever fases en la ejecución de la urbanización. Forman parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fuera necesaria, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.



- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas, así como las correspondientes a la utilización de aguas recicladas para el riego.
- f) Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del plan parcial y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- k) Cualesquiera otros expresamente asumidos.
- l) Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización.

4.3. CONSERVACIÓN DE URBANIZACIÓN

Los propietarios de los solares resultantes de dicha ejecución tienen la obligación de constituirse en entidad urbanística de conservación, en los términos definidos por los artículos 136 y 137 de la LSCM 09/01 y en el PGOU de Valdemoro.

4.4. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

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

Una vez aprobado el presente Plan Parcial y ejecutadas las correspondientes obras de urbanización, los terrenos habrán adquirido la condición de solar y podrán ser edificados mediante proyecto de edificación sujeto a la correspondiente licencia urbanística.

4.5. RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS

El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas se regula por la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en desarrollo de las Normas Urbanísticas del PGOU y la legislación de la Comunidad de Madrid (art. 151 de la LSCM 9/2001).



[5].- URBANIZACIÓN

La urbanización comprende la urbanización interior, infraestructuras y servicios interiores y su conexión con las redes exteriores. Los datos de la estimación del coste de la urbanización figuran en el Estudio de Viabilidad, resultando que el presupuesto estimado de ejecución por contrata, incluyendo los costes de urbanización interior, las acciones exteriores de conexión y los costes de implantación de las redes que les corresponden, asciende a 51.294.643,11€ de PEC sin IVA.

Las acciones exteriores de conexión y refuerzo son las siguientes:

- 1) Ejecución del tramo de la Vía de Servicio de la margen izquierda de la A-4 hasta enlace existente.
- 2) Mejora del firme de la Vía de Servicio existente en la margen izquierda de la A-4.



[6].- COORDINACIÓN CON EL VIARIO DE BORDE CON EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CIEMPOZUELOS

La urbanización resulta funcionalmente independiente de la red viaria perimetral en el término municipal de Ciempozuelos, existente y proyectada, al quedar ordenada una red viaria completa interior al ámbito en este borde, así como las redes de servicios que la acompañan, con sección de capacidad suficiente para el tráfico generado previsto.



[7].- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

En virtud del art. 9.3.1. de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, sobre urbanización y edificación simultánea podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurran los requisitos siguientes:

- A. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- B. Que se haya formalizado ante notario la cesión a favor del Municipio, de los terrenos reservados por el Plan Parcial para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- C. Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- D. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas contarán con todos los servicios necesarios para obtener la condición de solar.
- E. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar el cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización, así como para conectar todos sus servicios con las redes de infraestructuras y servicios públicos.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada antes del comienzo de ejecución de dichas obras de urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

- F. Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.



[8].- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

DEBERES

INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

PLAZO

Las obras se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo de ejecución estará de acuerdo con el Plan de Etapas o unidades funcionales que se establezcan en el Proyecto de Urbanización.