ANEXO 3: Aprobación por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Consejería de Política Territorial, la modificación del Plan Especial, en grado de Plan Parcial, denominado "*Ciudad de las Américas - Eurovillas*"

Servicio de Actuación
Administrativa.- 268
Acuerdo 252/88
Sesión 23/3/88

A-32, B-12
M-179 y 100
D-40

Comunidad de Madrid
Consejería de Política Territorial

COMUNIDAD DE MADRID
12 ABR. 1988
REGISTRO DE SALIDA

CONS. DE POLITICA TERRITORIAL
Registro de Salida
Nº:10341/88 Fecha:12-04-88
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL OLMO
RTRO. ENTRADA N.º 71
FECHA 13 ABR. 1988

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día 23 de Marzo de 1988, examinó expediente remitido por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial, relativo a la modificación del Plan Especial, en grado de Plan Parcial, denominado "Ciudad de las Américas -Eurovilla", sito en términos municipales de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo y que se remite a los efectos de su aprobación provisional y definitiva, si procediesen.

En relación con dicho expediente -que ha sido tramitado con la resultancia que es de ver en lo actuado y que se integra por la documentación obrante al mismo y que se da aquí por reproducida, en aras de la brevedad- se informa cuanto sigue:

1.- Que, en cuanto refiere al análisis de los antecedentes del expediente de que se trata y al estado de la urbanización misma, cabe señalar:

A.- Que el desarrollo del Plan Especial "Ciudad de las Américas" se llevó a cabo sin la aprobación administrativa de los documentos legales de ejecución (Proyecto de Reparto de Cargas y Beneficios de la Urbanización y Proyecto de Parcelación).

B.- Que la Sociedad Promotora, contraviniendo el ordenamiento urbanístico prosiguió la actividad comercial, con la venta y edificación de gran número de parcelas.

C.- Que los últimos datos conocidos sobre el nivel de colmatación de la urbanización cifra ésta en un 32% aproximadamente.

D.- Que las dotaciones, de uso y dominio privado, han sido ejecutadas al 25% de su capacidad potencial.

E.- Que las zonas verdes previstas en el primitivo Plan Especial, en grado de Plan Parcial, no se han cedido a los Ayuntamientos respectivos, así como la red viaria correspondiente.

F.- Que el estado de la urbanización, en lo referente a las obras de infraestructuras, tiene fuertes carencias cuantitativas y cualitatitvas pese a que hasta la fecha, la Asociación de Propietarios de la Urbanización ha venido ejecutando la complementación de las mismas y haciendo frente a los gastos derivados de éstas, dado que la Sociedad promotora no las ejecutó en su momento.

G.- Que la Asociación, ante la imposibilidad de proceder ejecutivamente contra los propietarios del suelo y/o edificaciones de la Urbanización dado su carácter voluntario, y ante la necesidad de concluir la Urbanización, instó a los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar

Comunidad de Madrid
Consejería de Política Territorial

del Olmo para que propusieran a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, hoy Consejería de Política Territorial, como Administración actuante, la adopción de una serie de medidas para concluir la Urbanización "Ciudad de las Américas", así como establecer los mecanismos para formalización de las cesiones.

2.- Que, en lo que refiere a la solución adoptada para la regularización de la tantas veces citada "Urbanización Eurovilla", se señala:

A.- En cuanto concierne al planeamiento, se señala que se pretende:

a) El reajuste de Ordenanzas, a fin de racionalizar la relación intrínseca entre realidad y normativa.

b) El mantenimiento de la zonificación establecida en el primitivo Plan Especial.

c) La determinación de los requisitos mínimos a que han de someterse todos los proyectos e instrumentos de planeamiento que desarrolla el Plan Especial.

B.- En cuanto concierne a la gestión y ejecución, se insta:

a) La determinación del Sistema de Actuación a través de la Cooperación.

b) El establecimiento, desde el Planeamiento, de la obligatoriedad de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

c) El reconocimiento, de forma expresa, de la potestad de constituir con carácter voluntario, una Asociación Administrativa de Propietarios.

d) La fijación de un Plan de Etapas para la conclusión de las obras de urbanización pendientes.

e) La concreción de un estudio económico-financiero actualizado de los gastos correspondientes a las infraestructuras pendientes de ejecución, así como valoración de la ya ejecutada, sufragada en su momento por la Asociación de Propietarios.

3.- Que, consecuentemente con estos planteamientos, los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, presentaron ante la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda la propuesta de Modificación del Plan Especial en Grado de Plan Parcial "Ciudad de las Américas", conocido por "Urbanización Eurovillas" para su tramitación a tenor de lo dispuesto en el Art. 49.1 de la Ley del Suelo en su relación con el 40.1 del mismo texto legal, y a cuyo propósito, la

Comunidad de Madrid
Consejería de Política Territorial

Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente adoptó con fecha 3 de Marzo de 1.987, acuerdo de Aprobación Inicial, que fue remitido a los preceptivos trámites de información pública y audiencia a las Corporaciones Locales, según lo establecido en el Art. 41 de la Ley del Suelo.

4.- Que, de las alegaciones presentadas por particulares durante dicho período, se ha propuesto la estimación parcial de alguna de ellas, en lo referente a la ampliación de los plazos previstos en el Plan de Etapas, inclusión de los gastos de urbanización afrontados en el pasado, y reajuste de las dotaciones escolares contenidas en el documento aprobado inicialmente.

5.- Que la propuesta de Modificación del Plan Especial, en grado de Plan Parcial, "Ciudad de las Américas" plantea los siguientes objetivos básicos:

A.- Adecuación del Planeamiento original a la Ley del Suelo de 1976, con obtención de las cesiones de las zonas verdes de uso y dominio público.

B.- Corrección de los errores materiales existentes y actualización de las Ordenanzas, partiendo de la realidad física existente, ya consolidad, y adaptándolas a las exigencias del nuevo marco jurídico.

C.- Determinación del sistema de actuación, fijándose el sistema de Cooperación, con su consiguiente Proyecto de Reparcelación, para el establecimiento de las cuótas individuales de participación en las cargas de terminación y mantenimiento futuro de la urbanización.

D.- Establecimiento de un nuevo Plan de Etapas para la culminación de las obras de Urbanización con plazos realistas desde el punto de vista de la viabilidad financiera del mismo y de la capacidad de gestión de los municipios implicados.

E.- Determinación, desde el Plan Especial modificado, de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y reconocimiento de la posibilidad de creación, con carácter voluntario, de una Asociación Administrativa de Cooperación.

6.- Que, con base en el carácter ambíguo, y en la falta de determinaciones del Plan Espcial, con rango de Plan Parcial, aprobado en 1.968, se plantea la Modificación propuesta en atención a lo dispuesto en los Arts. 76.2.b) 82.1 y 83.1 del Reglamento de Planeamiento, precisando los siguientes aspectos:

A.- Delimitación exacta del ámbito del Planeamiento.

B.- Asignación de usos pormenorizados.

C.- Las reservas de espacios para zonas verdes y deportivas.

Comunidad de Madrid
Consejería de Política Territorial

D.- Establecimiento del sistema de actuación y fijación de un Plan de Etapas.

7.- Que la Modificación de las ordenanzas planteada en la presente propuesta de Modificación del Plan Especial y contenidas en el capítulo IV de la Memoria.- Capítulo de Normmativa, no supone la implantación "ex novo" de nuevas tipologías edificatorias, sino que, tan solo, se limita a reflejar y a ordenar adecuadamente la realidad física existente, buscando, de este modo, la ulterior viabilidad del Proyecto de Reparcelación que, sin estas modificaciones, sería de todo punto inviable, quedando establecidas éstas del siguiente modo:

A.- Zona 1.- Bungalows
B.- Zona 2.- Posada II
C.- Zona 3.- Chalets tipo
D.- Zona 4.- Chalets
E.- Zona 5.- Comercial - Oficinas
F.- Zona 6.- Escolar
G.- Zona 7.- Cívico-Social
H.- Zona 8.- Deportivo
I.- Zona 9.- Espacios libres

8.- Que las superficies y datos cuantitativos de la propuesta se concretan en los siguientes términos:

A.- Superficie total del P.E. (1.968)..... 5.800.000 m2.
B.- Superficie total Modf. P.E. (1.987)ï .... 6.026.900 m2.

ï Aumento de superficie por concreción de límites de la actuación a una base más concreta, junto de la restitución fotogrametrica de COPLACO 1.981.

9.- Que las superficies dotacionales propuestas en la Modificación son las siguientes:

A.- (18,73%)	Superficie	Espacios Libres.....	1.128.889 m2
B.- (0,53%)	"	Deportiva.....	32.000 m2
C.- (0,08%)	"	Centros docentes.....	5.000 m2
D.- (0,12%)	"	Comercial.....	43.472 m2
E.- (0,38%)	"	Social.....	23.000 m2
F.- 19,84%	Superficie Total Dotaciones.....		1.232.361 m2

G.- Nº máximo de viviendas previstas.....		3.968.
H.- Nº máximo viv. en zona Bungalows.....	150	viviendas
I.- Nº máximo viv. en zona Posada II.....	83	"
J.- Nº máximo viv. en chalets tipo.....	3.500	"
K.- Nº máximo viv. en chalets.....	235	"
TOTAL.....	3.968	viviendas

Comunidad de Madrid
Consejería de Política Territorial

10.- Que las superficies correspondientes a cada zona de ordenanza, así como a la red viaria con la excepción de las de carácter dotacional, no queda, establecida, correspondiendo, con carácter global, a estas zonas el 78,63% del ámbito total de la actuación.

11.- Que, en cuanto hace referencia a la idoneidad -o inidoneidad, en su caso- del documento objeto ahora de consideración, cabe señalar:

A.- Que la Comisión de Planeamiento del Area Metropolitana de Madrid, en el año 1.968, cuando aprueba definitivamente la Ordenación de la Urbanización Ciudad de las Américas (Eurovillas), aprueba un documento de Ordenación de carácter parcial, si bien con base en lo establecido por la entonces vigente Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1.956 y cuya figura no puede ser un Plan Parcial de Ordenación, ya que no existía en el momento de su aprobación marco de planeamiento general que legitimase dicho desarrollo. Por ello y al tratarse de una actuación específica en suelo rústico, se plantea ésta con la figura de Plan Especial buscando, en cuanto a sus dotaciones internas, la máxima asimilación a un Plan Parcial, de auí, la denominación de Plan Especial en grado de Plan Parcial.

B.- Que, en el momento en que se presenta la Modificación para su aprobación provisional y definitiva por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, el ámbito de la urbanización Eurovillas queda dentro del suelo urbano definido en las Normas Subsidiarias de Nuevo Baztán de 1.987 así como dentro del Suelo Urbano del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Villar del Olmo de agosto de 1.985, quedando sujeto su desarrollo, en tanto no gane ejecutividad la aprobación definitiva de la Modificación ahora en trámite, a lo establecido en el Plan Especial en grado de Plan Parcial de 1.968.

C.- Que dadas las características de este planteamiento, no son exigibles aquellas dotaciones correspondientes en un Plan Parcial sino que debe dotarse en función de sus características particulares para su normal funcionamiento y desarrollo.

D.- Que, ello no obstante, en la presente Modificación se contemplan dotaciones de similares características, en cuanto a su cuantificación con las correspondientes a un Plan Parcial de Ordenación, salvo en aquellos casos en que ha sido imposible reservar suelo a tal fin, como ocurre en el caso de las dotaciones para uso docente, extremo éste que, si bien se planteaba como deseable para la Modificación, en función de la información surgida del inicio del expediente reparcelatorio, ha llevado a la conclusión de su imposibilidad de concreción formal, manteniéndose tan sólo el área escolar existente y contemplando tolerancia para el uso existente en la zona de bungalows.

12.- Que, en cuanto refiere al ámbito de la modificación de que se trata, cabe señalar:

Comunidad de Madrid
Consejería de Política Territorial

A.- Que, como ya se ha manifestado en el epígrafe precedente, existe una variación en el ámbito de la urbanización, definido en la modificación respecto del Plan Especial.

B.- Que esta variación no supone alteración en la delimitación física de la actuación, ya que se limita a recoger y ajustar la planimetría de la urbanización a las bases cartográficas de la Comisión de Planeamiento del Area Metropolitana de Madrid de 1.981, obtenidas por restitución fotogramétrica.

C.- Que, por otra parte, se mantiene la distribución espacial de la actuación en los dos términos municipales.

13.- Que, en lo que concierne a la normativa contenida en las Ordenanzas, se informa:

A.- El desarrollo normativo contenido en el capítulo IV de la documentación remitida, refunde las ordenanzas reguladoras del anterior Plan, adaptándolas y mejorándolas para una mayor claridad y efectividad del documento. En efecto, se corrigen y adaptan las Ordenanzas específicas establecidas en el plano nº 5 zonificación , a la práctica constructiva que, en aplicación de las mismas, se ha venido produciendo hasta la fecha, posibilitando de esta forma la formulación posterior del Proyecto de Reparcelación, al haber solventado las discrepancias existentes en las parcelas mínimas previstas en el Plan Especial y las que, en realidad, existían y que se recogían en el Proyecto de Parcelación denegado en su día por la Comisión de Planeamiento para el Area Metropolitana de Madrid por no ajustarse al Plan Especial.

B.- En cuanto refiere al documento de Modificación aprobado inicialmente se concretan determinaciones respecto al número máximo de viviendas globales, así como las correspondientes a cada zona de ordenanza.

C.- Se establecen determinaciones en las ordenanzas específicas no previstas en su día, tales como condiciones de uso, mejorándose la definición y concreción de las condiciones del aprovechamiento edificatorio.

D.- Se fija "ex novo" una normativa para el desarrollo de los proyectos, tanto de urbanización parcial, de obras y arquitectura.

E.- La zonificación propuesta en la modificación (plano nº 5) respeta, en términos globales, la del Plan Especial, si bien establece mayores precisiones tanto en las zonas destinadas a dotaciones como en aquellas otras calificadas de residenciales, y habiendo variado, respecto a la aprobación inicial, tan solo en lo relativo a las reservas de suelo para usos escolares que se ha reajustado en función de la imposibilidad de localizar dichas reservas en las cuantías previstas, ya que los suelos sobre los que se proponían, tienen titularidad dominical

privada en su gram mayoría, no permitiendo su concreción coherente y - racional.

F.- Los espacios libres propuestos en la Modificación se si -- túan en torno al 20% de la superficie objeto de la misma, variando le- vemente respecto de los previstos en el Plan Especial ya que éste con- tenía grandes errores de medición, planteando en algunos casos superfi cies erróneas en más de un 30%.

14.- Que, en lo que hace referencia a las infraestructuras, es de señalar:

A.- Que, debido al desarrollo irregular que ha tenido la urba- nización -carencia de proyecto de urbanización global, ejecución de -- obra por el promotor y por la Asociación y conexiones de las infraes - tructuras para dar servicio a las parcelas sin contar con la oportuna programación- en la Modificación propuesta se contempla la necesidad - de redactar proyectos de obra ordinarios con el fin de completar la ur banización a partir de las obras ya ejecutadas.

B.- Que, en el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Am- biente que aprobó inicialmente la Modificación de referencia, se esta- blecía la obligación de acreditar con anterioridad a la aprobación pro visional la capacidad de suministro de aguas y la evacuación de resi - duales.

C.- Que, en tal sentido, la documentación remitida por los Ayun tamientos afectados, contiene documentación acreditativa de los extre- mos señalados por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente en su -- acuerdo ya citado.

D.- Que en lo relativo al caudal aforado, para dar abastecimien to de agua a la urbanización, se acredita un caudal global de 410 m3/Ha obtenido por captación a través de cuatro pozos en el término municipal de Villar del Olmo y 5 en el de La Olmeda de las Fuentes. Con dicho -- caudal aforado, que ha sido certificado tanto por técnico-geofísico, - como por la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de la Co- munidad de Madrid, puede darse abastecimiento a una población de ----- 32.800 habitantes en función de una reserva de 300 l/hab. y dia, y co- mo quiera que la población máxima obtenida en el supuesto hipotético - de colmatación de la Urbanización sería de 15.872 habitantes, en fun - ción de una previsión de 4 Hab/viv. queda garantizado, de forma sobra- da, el abastecimiento de agua a la urbanización aún aplicando la hipó- tesis de colmatación.

E.- Que, por otro lado, el estudio geofísico contempla la posi bilidad de un incremento de la aforación cercano al 30% con un sistema de pozos comunicados en galería que discurriendo por el valle de Arro- yo de la Vega permitiesen, a través de drenaje en el techo, la capta - ción de todo el agua fluyente por los tramos aluviales del mioceno que recorren el citado valle. Asimismo y como queda contemplado en el Plan Integral del Agua de Madrid, dentro de la Actuación A-4 Zona Sureste - nº 368 se plantea el Abastecimiento del area de Nuevo Baztán y Villar

del Olmo desde el Río Sorbe, contemplándose el inicio de las obras para 1.988, con una duración de 25 meses y presupuesto de más de 100 millones de pesetas.

F.- Que, en lo que respecta a la red de saneamiento y posterior depuración de las aguas fecales, la Modificación, incluye no solo la definición de recursos actuales y evaluación económica de las obras pendientes de ejecución, sino que también incluye las previsiones que el ya citado Plan Integral del Agua de Madrid establezca para la zona de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, dentro de su subprograma D-11 Cuenca del Río Tajuña y, más concretamente, dentro de la acción nl 391, definida como Emisarios y tratamiento blando en Nuevo Baztán y Eurovillas; habiéndose presupuestado con un costo de ejecución material de 53 millones de pesetas.

G.- Que la red viaria, la red de energía eléctrica y la de distribución del abastecimiento de agua quedan definidas de forma adecuada.

H.- Que, en cuanto refiere a la valoración de los costos de urbanización pendientes, se ha procedido a su actualización a pesetas corrientes del año 1.988, lo que ha supuesto un fuerte incremento respecto de la evaluación contenida en el documento aprobado inicialmente y que lo hacía en pesetas corrientes del año 1.985. Asimismo, se han incluido gastos de ejecución de urbanización sufragados en los últimos años por la Asociación de Propietarios, ambos extremos se han incluido en la Modificación del Plan Especial como consecuencia de la estimación parcial de algunas alegaciones.

15.- Que, en lo relativo al Plan de Etapas. se señala que la propuesta de modificación contenía un Plan de Etapas para la conclusión de las obras de urbanización con un plazo máximo de ejecución de 54 meses, en dos etapas. Poniendo en relación el coste de las obras previstas para la primera etapa, el sistema de actuación previsto para su ejecución y la situación patrimonial de un alto porcentaje de parcelas (propietarios desconocidos), parece aconsejable ampliar dichos plazos de ejecución. Consecuencia de ello y de la estimación parcial en su razón de algunas alegaciones presentadas en tal sentido es el establecimiento de un plazo máximo de 84 meses; es decir, 7 años con dos etapas de 36 meses cada una (3 años).

16.- Que, en lo que hace referencia al sistema de actuación y observación de la documentación, se señala:

A.- La elección del sistema de cooperación viene justificada por la imposibilidad de localizar al promotor y, en su caso, alcanzar la agrupación del 60% del suelo necesario para actuar por el sistema de compensación.

B.- Teniendo en cuenta que la "Urbanización Eurovillas" ocupa un ámbito espacial desvinculado de los cascos urbanos de los dos municipios y que forma una unidad física independiente, se estima necesaria la exigencia desde el planeamiento, de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora para la conservación y mantenimiento de la urbaniza-

Comunidad de Madrid
Consejería de Política Territorial

ción quedando establecida de forma inequívoca en la Modificación.

C.- La previsión, contenida en la Modificación, de crear una - Asociación Administrativa de carácter voluntario para colaborar con -- las administraciones actuantes en el desarrollo de la actuación, se -- considera procedente, si bien completamente desligada de la Entidad - Urbanística Colaboradora de Conservación.

Con base en todo cuanto antecede, la Comisión de Urbanismo y - Medio Ambiente de Madrid, por unanimidad, acuerda:

Aprobar provisional y definitivamente la Modificación del Plan Especial, en grado de Plan Parcial, denominado "Ciudad de las Américas -Eurovillas", en términos municipales de Villar del Olmo y Nuevo Baz - tán, aprobación ésta que se otorga en atención a las consideraciones - contenidas en el cuerpo del presente Acuerdo y con estimación o desés- timación, según los casos, de las alegaciones deducidas en el trámite de información al público a que fue sometido dicho expediente y resul- ta del Informe a dichas Alegaciones obrante al expediente de su razón.

Lo que, en cumplimiento de lo acordado, comunico a V.d. a los efectos oportunos, significándole a Vd. que el presente acuerdo agota la vía administrativa y que, contra el mismo, se podrá interponer re - curso de reposición, como previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes y para ante la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, todo ello de conformidad con lo preceptuado en el artículo 14.1 del Decreto69/1983, de 30 de Junio, hecho público en el Boletín - Oficial de dicha Comunidad correspondiente al siguiente día 27.

Madrid, 7 de Abril de 1.988
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

Fdo.: Rafael Zorrilla Torras.

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villar del Olmo.-