

AGRUPACIÓN ESCORIAL NORTE



A la atención de la Concejala de Urbanismo,

D^a Soledad del Valle Bodas

En El Escorial, a 24 de abril de 2024

De acuerdo con lo manifestado en el pleno del pasado 6 de marzo de 2024, en el que se anuncia una nueva partida de 100.000€ destinada a la inscripción en el Registro de la Propiedad del topográfico correspondiente al Proyecto de Reparcelación de Montencinar, solicitamos se tengan en cuenta los siguientes aspectos con la intención de redactar un proyecto correcto y definitivo, que evite posteriores alegaciones, modificaciones, dilaciones innecesarias y costes adicionales para los vecinos.

ANTECEDENTES

El Proyecto de Reparcelación de Montencinar se aprobó definitivamente el 5 de septiembre de 2019 sin que hasta la fecha se haya procedido a ningún avance en el mismo, a pesar de no existir ninguna restricción por medidas cautelares judiciales.

Con fecha 26 de julio de 2022 se expone públicamente un informe topográfico que varía las dimensiones de las fincas afectadas respecto al proyecto técnico.

Con fecha 2 de agosto de 2022 se expone públicamente un estudio jurídico encargado a la empresa ARNAIZ por esta corporación, en el que se ponen de manifiesto una serie de deficiencias legales que contiene el proyecto y que debían ser subsanadas para continuar con su registro y posterior ejecución.

En enero de 2023 se expone públicamente el informe topográfico, tras las modificaciones por alegaciones de los particulares. Este topográfico modifica tanto las dimensiones como el número de parcelas. **En el Proyecto de Reparcelación la superficie del ámbito es de 1.179.928 m² y aparecen 808 parcelas, cuando la realidad manifestada en el levantamiento topográfico indica que la superficie es de 1.170.793 m² y que el número de parcelas, tras añadir las de la compañía suministradora de electricidad, es de 803, es decir, el resultado del levantamiento topográfico indica que al Proyecto de Reparcelación le sobran 9135 m² y le sobran parcelas.**

AGRUPACIÓN ESCORIAL NORTE



Se informó a los vecinos de que estos informes no son vinculantes y debían ser informados por Servicios Técnicos Municipales, habiendo sido solicitado ya dicho informe. En reiteradas reuniones con el Equipo de Gobierno anterior por parte de las asociaciones vecinales de la zona, se insistió en que la orden había sido expresa y directa del alcalde y que el informe, vinculante, delimitaría las modificaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Tras más de año y medio tras la orden de redacción aún no nos consta que se haya realizado. En el caso de que ya se disponga de él, solicitamos copia para su estudio. Entendemos que tras una solicitud expresa del alcalde, con fecha 09/12/22, habiendo transcurrido todos los plazos legales para la redacción de ese informe, ya estará realizado. En caso de que aún no esté realizado, rogamos nos indique los motivos de esta paralización.

Por todo lo expuesto, y en virtud del derecho que nos otorga el principio rector de la ordenación urbanística recogido en el art. 3, d), y el art.5 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, solicitamos reunión con la Concejala de Urbanismo así como el/la Técnico de Urbanismo designado/a para informarnos sobre los avances y tratar las solicitudes vecinales, de forma que se tengan en cuenta en las modificaciones necesarias del actual Proyecto de Reparcelación.

Le adelantamos las medidas sobre las que solicitaremos información en el próximo pleno ordinario.

Artículo 3. - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

Principios rectores y fines de la ordenación urbanística.

1. Son principios rectores de la ordenación urbanística

d) El de participación ciudadana. En la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que les representan.

A tal efecto, garantizarán el acceso de los ciudadanos, en los términos legalmente establecidos, a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante el proceso de su redacción y con posterioridad a su aprobación

Artículo 5. - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

Actividad de planeamiento urbanístico.

4. Los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante:

a) La formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la presente Ley.

b) La intervención en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones.



La formulación de iniciativas y propuestas, así como la de sugerencias y alegaciones, en ningún caso genera derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas.

PERI III - MODIFICACIONES SOLICITADAS

A continuación se enumeran una serie de reclamaciones históricas de los vecinos:

Alineaciones

- Eliminar cambios de alineaciones (incluidos los chaflanes), y la apertura de viarios innecesarios (fondo de saco y nuevas calles) con excepción de aquellos que sean estrictamente necesarios y estén pertinentemente justificados y/o argumentados.
 - La ley contempla indemnizaciones (**no tasadas en el PR**) en caso de rectificación de linderos (arbolado de gran porte, derribos de actuales cerramientos de parcelas, levantamiento de nuevos más la pérdida de suelo), luego si se mantiene la alineación actual, las indemnizaciones se reducen a cero (o al mínimo).
 - Montencinar es una urbanización consolidada, no de nueva construcción. Es una zona de viviendas unifamiliares y con un nivel alto de edificación (75% de las parcelas) que hace imposible un aumento exponencial de la población en la zona. Además, el desarrollo futuro de edificaciones permitidas no supondrá un aumento significativo de tráfico, (que en la actualidad es fluido), ni de su densidad de población, ya que teniendo en cuenta las futuras segregaciones que se puedan llegar a producir, la urbanización está prácticamente colmatada.
 - Entendemos que en el planteamiento de una nueva urbanización, partiendo de cero, es razonable pretender que todas las calles tengan un ancho igual, pero en este caso, en el que las viviendas llevan en algunos casos más de 50 años construidas, obligar a retranquear cerramientos de parcelas, o a en caso contrario, tener que sacarlas unos centímetros supone un coste disparatado y aún no calculado, ya que no están valoradas las expropiaciones forzosas que habría que llevar a cabo, ni el traslado de las vallas, en su mayoría de piedra y con árboles de gran porte. En el caso de las vallas con arizónica o similar, tampoco está



valorada la tala y reposición (tasas municipales). Este Plan Urbanístico debe adaptarse a la realidad existente.

- Por las mismas razones expuestas anteriormente, creemos innecesario la apertura de nuevos viales, que una vez más suponen un perjuicio para los afectados, aumentando los costes ya tasados al no estar de nuevo valoradas las expropiaciones forzosas. No creemos que el tráfico vaya a mejorar con las nuevas aperturas y los perjuicios para los afectados son muy importantes.
- La legislación al respecto pondera el respeto a las edificaciones ya ejecutadas y al nivel de urbanización actual, y restringe las acciones urbanísticas a “las estrictamente necesarias y debidamente argumentadas”

Artículo 60 - RD 3288/1978 Reglamento de Gestión Urbanística de la LRSOU.

Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada en el artículo 58, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute

Artículo 89 - RD 3288/1978 Reglamento de Gestión Urbanística de la LRSOU.

1. Cuando en la unidad reparcelable estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, éstos 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 procedan.

Artículo 98 - RD 3288/1978 Reglamento de Gestión Urbanística de la LRSOU. Indemnizaciones y Cuenta de Liquidación

1. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: 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 íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

4. 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.

Artículo 30 - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

2. Los actos de uso, **urbanización**, instalación, construcción y edificación del suelo deberán respetar, en todo caso, exista o no un instrumento de planeamiento urbanístico, las siguientes reglas:

c) No producir **afecciones**, perturbaciones o emisiones ilegítimas **en otros inmuebles**.

d) **Adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen** y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno.

Artículo 33 - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

1. La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas:

a) Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.

b) Basarse en una **ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados**, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.

c) Expresarse en opciones y decisiones **suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos**.

Artículo 50 - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

a) Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones **estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general**, con independencia de su titularidad pública o privada.

2. "...Igualmente se actuará en relación con las infraestructuras, y sus construcciones **estrictamente necesarias, para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general**, con independencia de su titularidad pública o privada, que por su legislación específica se definan como sistemas generales, y sean equiparables a las redes públicas de esta Ley. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno."

Ordenanzas y Usos

- Creación de una **ordenanza específica para las viviendas unifamiliares adosadas**. Se construyeron, según catastro, en 1983 y las Normas Municipales de ordenación fueron redactadas posteriormente en 1997, sin tenerlas en cuenta y perjudicando gravemente a los propietarios al dejarlas fuera de ordenación. Son parcelas de aproximadamente 100 m² con construcciones de 100 m² aprox. a las que al aplicarles las Normas Subsidiarias de El Escorial (0,30/0,30 m²) implica exceder la edificabilidad permitida en 70 m². Penalizar por este exceso de construcción con valores entorno a 400€/m², resulta en cuotas injustas para

AGRUPACIÓN ESCORIAL NORTE



estos vecinos aproximadas a la de un propietario con una parcela de 1.000 m² (10 veces mayor).

Además, las **NNSS** de El Escorial definen la **Parcela Edificable** como aquellas que:

Artículo 5.2 - NNSS Subsidiarias de El Escorial

CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

PARCELA EDIFICABLE. PARCELA NETA

B.-Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

Artículo 40. - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

*1. Se entiende por zona urbanística de **ordenación pormenorizada**, o simplemente zona, el recinto espacial, en cualquier clase de suelo, caracterizado porque sobre todas las parcelas, unidades mínimas de ejecución o unidades aptas para la edificación que puedan existir en su interior sean de aplicación, en un número suficientemente significativo de ellas, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.*

La delimitación de zonas o zonificación implica definir recintos de suelo con ordenación pormenorizada para los cuales es de aplicación un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.

*2. Los instrumentos de planeamiento competentes para establecer la **ordenación pormenorizada** de un ámbito territorial, independientemente de su clasificación de suelo, podrán dividirlo en zonas como método práctico de sistematizar los principales parámetros normativos. En tales casos, en las normas urbanísticas del correspondiente instrumento, se destinará un apartado a la especificación de las condiciones de ordenación que caracterizan a cada una de las zonas empleadas.*

Artículo 86. - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

3. Procederá la reparcelación, con la consiguiente delimitación de la unidad de ejecución correspondiente, para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades:

*a) La **regularización de las fincas existentes**.*

*b) La **distribución equitativa** entre los incluidos en la unidad de ejecución **de los beneficios y las cargas** derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.*

*e) La **adjudicación de fincas resultantes**, constitutivas de parcelas o solares, **a intervinientes** en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y **en función de su participación** en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.*

-
- Eliminar la **Ordenanza 5 - Grado 3a** y restituir la **Ordenanza 5 - Grado 3** original: Desvincular suelo, gestión, urbanización y aprovechamiento de manera que pueda establecerse una **superficie construida mínima por parcela que garantice la posibilidad de legalización de las construcciones existentes**.



Para ello, debe compensarse el defecto de superficie respecto a la parcela media de 1.000 m² con el valor del suelo sin aprovechamiento, que puede situarse en el 40% del suelo con aprovechamiento.

Esta ordenanza creada en el PERI III reduce el coeficiente de edificabilidad de 0,35 m²/m² a 0,30m²/m² y al igual que en el caso de los adosados, **penaliza a quien cumplió la normativa urbanística vigente en el momento de construcción.**

El PERI III adjudica el 100% del aprovechamiento lucrativo (suelo de uso privado) a los titulares actuales en aras de no alterar la situación actual. También lo hace teniendo en cuenta que más de la mitad de este aprovechamiento del ámbito ha sido ya consumido o patrimonializado por sus titulares (esto es, los propietarios han ejercido su derecho a edificar cumpliendo la normativas vigente del momento) por lo que restituir la anterior ordenanza va en consonancia de ese objetivo de **respetar y dar solución de continuidad legal a la realidad existente.**

De lo contrario, se estaría perjudicando a los vecinos de forma inmerecida por un cambio de planificación del cual se desconocen los beneficios pero si todos los problemas que acarrea una afectación por fuera de ordenación sobrevenida, la cual no convierte las edificaciones en ilegales pero si las condena a su extinción en el tiempo, con agravios a los propietarios como por ejemplo, no poder reconstruir su casa en caso de incendio o catástrofe natural.

Artículo 23 - RD 1346/1976 Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LRSOU):

3. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no modificará la estructura fundamental de aquél, a cuyo efecto se acompañará además un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

-
- **Alteración de los usos originales de las parcelas:** Establecer el uso terciario como alternativo al residencial. De nuevo, insistimos en que es necesario entender el PERI como planeamiento finalista que establece los nuevos derechos de los propietarios en cuanto al uso del suelo. No tiene por qué hacer cambios de usos, pero en caso de que lo haga, **no corresponden indemnizaciones.**
 - La ley habla de fincas iniciales (o de entrada) y fincas resultantes (o de salida) para repartir el suelo proporcionalmente entre los propietarios pero en ningún momento hace referencia a los conceptos de *edificabilidad de*

entrada/salida y menos aún que se deriven indemnizaciones por supuestas variaciones de edificabilidad en las parcelas. En todo caso, la única edificabilidad a tener en cuenta para los cálculos debería ser la vigente actualmente y que corresponde con las ordenanzas del PERI III

Artículo 39. Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid
Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos.

3. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

Artículo 83 - RD 2159/1978 Reglamento de planeamiento para la LRSOU.

- 1. Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:*
- a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.*
 - b) Con los fines señalados en el párrafo anterior podrán realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior*

Artículo 10 - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

1. La ordenación urbanística de los terrenos, las edificaciones y las construcciones, así como de sus usos, no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo por infracción del principio de prohibición de las vinculaciones singulares y en las condiciones y supuestos determinados por la Ley.

Artículo 33 - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

- 1. La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas:*
- a) Operar a la vista de información suficiente sobre la **realidad existente** y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.*
 - b) Basarse en una **ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados**, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.*

Artículo 35 - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

- 2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística*
- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.*
-

Titularidad de las Parcelas

- Previo a la inscripción del Estudio Topográfico del ámbito en el Registro de la Propiedad, se deberá iniciar un **expediente de investigación sobre las parcelas de titularidad desconocida**, y en su caso, si procede, se deberán declarar públicas, incluyéndose las mismas en el catálogo de propiedades del Ayuntamiento. De la misma manera, el **Ayuntamiento**, como cualquier otro titular afectado por el PERI III, **contribuirá en los costes de urbanización de forma proporcional al tamaño de dichas propiedades**. Adjuntamos la relación de las que tenemos constancia en el **ANEXO 1**
- **Regularización de las parcelas del depósito de agua y las de infraestructuras de suministro de electricidad**: Conforme a lo expuesto en el informe de Arnaiz, se requiere regularizar las lindes de las parcelas de los centros de transformación, así como los titulares de aquellas con infraestructuras correspondientes al suministro de agua, ya que fueron **recepcionadas en el año 1999** en pleno municipal **al finalizar la concesión** administrativa para la construcción de dicha infraestructura. Por lo tanto, **procede su inmatriculación a nombre de su actual propietario: el Ayuntamiento, que cedió los derechos de explotación a la empresa suministradora**. Documentación en **ANEXO 2**

Artículo 88.1 - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

2.ª Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas

Artículo 186 - RD 3288/1978 Reglamento de Gestión Urbanística de la LRSOU.

2. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. La Administración, titular del 10 por 100 del aprovechamiento medio, participará en dichos costes en esa proporción.

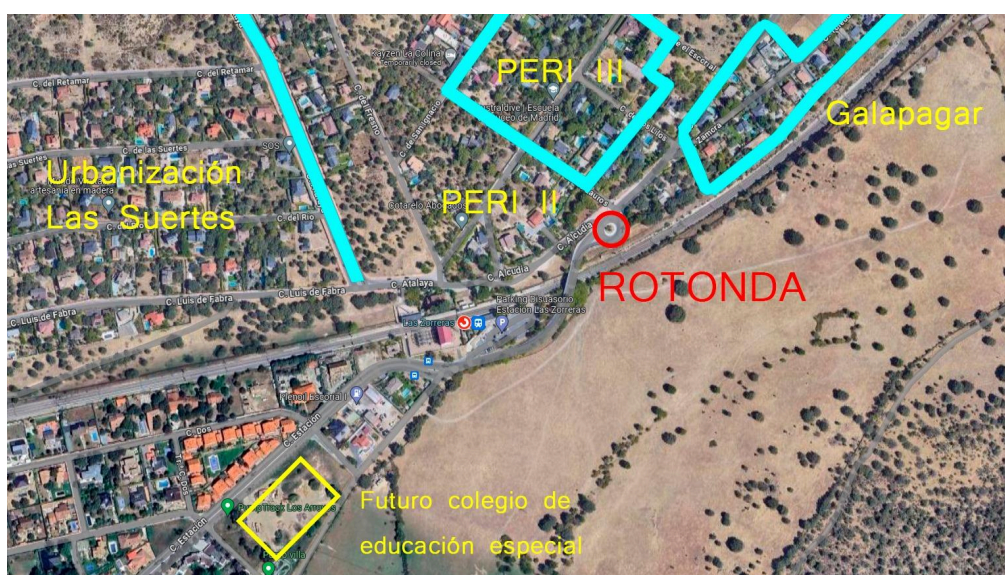
Gastos de Obras

- **Descontar**, antes de proceder al reparto de costes:
 - **Las obras de renovación de red de suministro de agua**: La infraestructura de suministro de agua fué recepcionada en perfecto estado por el Ayuntamiento en 1999, levantado acta de esta recepción. Por lo que corresponde al Ayuntamiento su mantenimiento. Ver **ANEXO 2**

AGRUPACIÓN ESCORIAL NORTE



- Tras la ejecución de las obras de renovación por parte del CYII en la Urbanización Los Arroyos, se acordó tratar la ejecución de una segunda fase, correspondiente a Montencinar, para sustituir el primer tramo desde el depósito hasta las obras realizadas. En cualquier caso las infraestructuras fueron recepcionadas en perfecto estado y deben ser mantenidas por el Ayuntamiento, o en su defecto, por esta empresa concesionaria de los derechos de explotación.
- Los gastos correspondientes de la **fase ejecutada con Plan E** (impulsado por el gobierno de J.L.R. Zapatero) en la **Cuenca 2 - Fase 1**.
- Las obras de la **rotonda del puente de la estación FFCC de Las Zorreras, ya realizada con fondos estatales**: No está en el ámbito PERI III (pertenece al PERI II), ni da servicio al ámbito (entrada a la urbanización Las Suertes).



- **Costes desviación tráfico:** El exponencial aumento del tráfico y la población hacen necesario un desdoblamiento de la carretera, ya que carece de espacio para ser ampliada e implementar aceras peatonales así como carriles bici. Considerando que el aumento de población se ha dado principalmente en la Urbanización Los Arroyos (en la actualidad tiene 6.100 vecinos empadronados), el coste de esta necesaria adaptación del viario **no debe ser repercutida a los vecinos de Montencinar**, sino que debería ser **tramitada con el PIR supramunicipal junto con Galapagar**.

El proyecto del actual Equipo de Gobierno para la construcción de un colegio en la Parcela de Santa Teresa (urbanización sin recepcionar), incrementará

notablemente los problemas de tráfico en la zona, al estar destinado principalmente a la población de otros municipios.

Artículo 36 - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

1. Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

a) Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración General del Estado o de la Comunidad de Madrid.

b) Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal

Artículo 95 - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

Ejecución de las redes públicas

3. Las obras correspondientes a la urbanización de suelos destinados a redes públicas que no se obtengan en el contexto de actuaciones integradas se realizarán por la Administración en cada caso competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento urbanístico

Recepción y Conservación

- Es requisito indispensable entender que estas obras se realizan, entre otros motivos, para **ser recepcionadas por el Ayuntamiento**. Una vez concluidas las obras se procederá a la recepción del ámbito, y realización de las posteriores acciones de mantenimiento que se puedan requerir. No procede, como actualmente se propone, la transformación de la Entidad Urbanística Colaboradora en una Entidad Urbanística de Conservación.

Proyecto Reparcelación Montencinar

13 - Criterios de Valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse, y de las cargas y gastos que corresponde a los adjudicatarios

La valoración de los costes derivados de la ejecución del planeamiento, incluyendo los gastos de gestión desarrollo, ejecución y mantenimiento de las obras de urbanización hasta la total recepción de las mismas por el Ayuntamiento, conforme a los criterios expuestos en el PERI 3...

..., No obstante, los costes finales serán los que resulten de la cuenta de liquidación del proceso urbanizador una vez recepcionado en su totalidad por el Ayuntamiento, manteniéndose hasta dicho momento las cantidades satisfechas como cantidades a cuenta de la liquidación final que resulte

Artículo 135 - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid **Recepción de las obras de urbanización.**

3. Si en el momento de la recepción las obras se encontraran en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por el Alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto, comenzando desde la fecha de éste el plazo de garantía que no podrá ser inferior a un año

8. En el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de **tres meses**, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender **repcionadas las obras**

Artículo 136 - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid **Deber de conservación de las obras de urbanización.**

1. La conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento.

3. La atribución de la conservación a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación en los términos del número anterior comportará para el Ayuntamiento la **obligación legal de subvencionar dicha entidad.**

Nueva Ley de Patrimonio

La Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid imponía a los municipios la redacción del Catálogo de Patrimonio Histórico. Al transcurrir los plazos de carencia otorgados para la redacción y tramitación sin que este Ayuntamiento hubiera aprobado el documento, se procedió a la estipulada suspensión de licencias urbanísticas en el municipio.

Al quedar derogada por la actual Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, se llevó a pleno la anulación de la Aprobación inicial del Catálogo de Patrimonio Histórico de El Escorial, con lo que se eliminó la suspensión de licencias urbanísticas.

Al estar el ámbito de actuación PERI III dentro del ámbito de actuación del RD 52/2006 de la Cerca Histórica de Felipe II, entre otras protecciones, así como por estar muy próximo al mayor yacimiento arqueológico de la Comunidad de Madrid se hace imprescindible un informe técnico municipal que evalúe el impacto de esta nueva Ley sobre el proyecto redactado, y determine, en su caso, las modificaciones necesarias. Solicitamos que si no se ha hecho aún la solicitud de esta revisión, se ordene la redacción del informe y se nos entregue copia del mismo para proceder a su evaluación.

Aspectos Legales:

- **Monetización/Cesión del 10% de aprovechamiento:**
Entendemos que tener que pagar el 10% por no tener terreno para ceder, cuando esta carencia viene provocada por las licencias concedidas para construcciones sin control, es abusivo. La ley es clara, no se deberían haber concedido licencias hasta la total urbanización, pero se han concedido y cobrado, así como fines de obra, luego la ausencia de zonas comunes viene dada por la falta de control municipal en lo referente a estas concesiones. Supondría una doble imposición para todos aquellos vecinos que en su momento abonaron las correspondientes tasas por los diferentes impuestos sobre construcción, fines de obra, licencias de primera ocupación, etc. En todo caso, y como medida sustitutoria, proponemos la aplicación de un coeficiente reductor en función del tiempo transcurrido entre la concesión y abono de las tasas y el momento de aplicar la monetización.

Financiación del Proyecto

- **Sistema de Cooperación:** Garantizar la correcta ejecución del Proyecto mediante el Sistema de Cooperación, en el cual **el Ayuntamiento ejecuta las obras y después repercute los gastos a los propietarios.** En el caso que sea necesaria una provisión de fondos, esta únicamente podrá cubrir las actuaciones que se vayan a realizar en los siguientes seis meses
- **Garantizar que ningún propietario pierde su casa por los gastos de urbanización:** En el caso de impago, de acorde a la ley (art 65 RGU) procede la vía de apremio. Esto podría ser evitado si se pacta la financiación del ámbito con el ICO.

No es de recibo que los gastos de hacer las calles hagan que nadie acabe en ellas por perder su casa. La financiación de todo el ámbito se debe pactar con el Instituto de Crédito Oficial, que a través de líneas de actuación o microcréditos, ofrezca una solución de financiación. En caso de impago el ICO no desahucia, anota la deuda como carga que deberá ser satisfecha en el momento de la transmisión del bien (venta, herencia, donación...)

De esta forma, aún pactando todo el ámbito, se darían tres tipos de formas de pago:

- A. Pago adelantado: los propietarios que dispongan del dinero para hacer frente a pagos adelantados podrán beneficiarse de bonificaciones, como las que actualmente se ofrecen en el pago del IBI cuando se paga en dos veces.

- B. Financiación privada: los propietarios que dispongan de una forma de financiación más ventajosa que la ofrecida por el ICO podrán gestionarla directamente.
- C. Financiación pública: a través del ICO, que elimina la garantía de pago de las entidades privadas (art 65 RGU) de reclamar por vía de apremio y dar inicio a demandas de desahucio por embargo.
- **Generar un calendario de actuaciones y pagos:** Plantear las obras por fases técnica y económicamente viables. Considerar que es posible invocar una reducción de costes basada en el art. 64 del Regl. de Gestión Urbanística cuando los costes resultan excesivos en relación al aprovechamiento previsto.
- **Comparación de Costes:** Analizar otros casos de éxito muy cercanos a nuestro ámbito (como las urbanizaciones La Pizarra o Colonia España)

Artículo 186 - RD 3288/1978 Reglamento de Gestión urbanística de la LRSOU.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización.

Artículo 132 - RD 1346/1976 Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana

2. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

3. La Administración actuante podrá asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Artículo 64. RD 3288/1978 Reglamento de Gestión urbanística de la LRSOU.

Cuando la actuación en determinados polígonos o unidades de actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y previo dictamen del Consejo de Estado, con audiencia o, en su caso, a instancia de los Ayuntamientos interesados, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación económica a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

Fiscalización y Transparencia

- **Creación de Entidad Administrativa de Cooperación:** Será el canal de relaciones entre vecinos y Ayuntamiento. A esta entidad los vecinos podrán adherirse para la supervisión de las actuaciones en el ámbito así como tomar decisiones sobre las mismas.

AGRUPACIÓN ESCORIAL NORTE



Artículo 191 - RD 3288/1978 Reglamento de Gestión urbanística de la LRSOU.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios de las fincas de un polígono o unidad de actuación podrán constituir asociaciones administrativas con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 192 - RD 3288/1978 Reglamento de Gestión urbanística de la LRSOU.

1. Las asociaciones administrativas de cooperación estarán constituidas por los propietarios de bienes que se incorporen a las mismas dentro de un polígono o unidad de actuación. La pertenencia a una asociación será voluntaria pero no podrá constituirse más de una en cada polígono o unidad de actuación.

2. Las normas o estatutos por los que haya de regirse la asociación serán sometidos a la aprobación de la Administración actuante. Acordada, en su caso, la aprobación, se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Los propietarios constituidos en asociación elegirán de entre ellos un Presidente, que tendrá la representación de todos y a través del cual se establecerán las relaciones con la Administración actuante.

4. Los acuerdos de la asociación administrativa de cooperación se adoptarán siempre por mayoría de los presentes, ejercitando voto personal.

LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

Artículo 50 - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid Funciones de los planes especiales.

*6. En cualquier caso, cualquier plan especial que altere las determinaciones estructurantes, deberá incluir una justificación suficiente del interés general al que se someten para dicha alteración. Ultimada toda la tramitación y con carácter previo a su aprobación definitiva conforme al artículo 59, requerirán de informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Urbanismo que se emitirá respecto de cuestiones de legalidad, sobre la conformidad de los informes sectoriales, y de cumplimiento de los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de esta Ley, así como la afectación a los intereses supramunicipales que, en su caso, estén presentes. Este informe deberá emitirse **en un plazo de tres meses**, debiendo entenderse desfavorable en caso de no haberse emitido. En el caso de ser necesaria la aprobación definitiva por algún órgano de la Comunidad de Madrid, se entenderá sustituido este informe por el propio de la aprobación definitiva con los plazos y sentido establecidos en los artículos 61 y 63 de la presente Ley*

Artículo 56 bis - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

AGRUPACIÓN ESCORIAL NORTE



Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.

***Artículo 73 - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid
Incumplimiento de las obligaciones.***

2. Los incumplimientos de las obligaciones de ejecución de la Administración darán lugar, a petición de los afectados, a las pertinentes compensaciones o indemnizaciones, de acuerdo a lo previsto en la Ley.

María del Mar Hernández Sánchez
Portavoz Agrupación Escorial Norte

AGRUPACIÓN ESCORIAL NORTE



ANEXO 1: SOLICITUD DE EXPEDIENTE DE INVESTIGACIÓN DE LAS PARCELAS DE TITULARIDAD DESCONOCIDA, Y EN EL CASO DE QUE RESULTEN DECLARADAS DE TITULARIDAD PÚBLICA, SOLICITUD DE REGISTRO E INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO DE BIENES MUNICIPALES.

El Proyecto de Reparcelación pone en evidencia la existencia de las siguientes parcelas de titularidad desconocida en el documento ANEXO 3 del Proyecto de Reparcelación

2475903BVK1927N CALLE ROMERO S/N
1970305BVK1917S CALLE VIRGEN DEL PINO
1970502BVK1917S AVENIDA DEL MONTE S/N
2478201BVK1927N CALLE EBRO
2481104BVK1928S CALLE SEGURA
2480803VK1928S CALLE SEGURA-aparece sin DNI/CIF titular
1782703BVK1918S CALLE PINAR TRASERA

Parcelas inscritas a favor de la sociedad EMPRESAS Y PARCELACIONES FABRA, S.A., disuelta en el año 1992, no habiendo sido objeto de liquidación y son desconocidos sus posibles sucesores. Estas parcelas no fueron entregadas a los socios, quedando vacantes desde entonces

FINCA DE EL ESCORIAL N° 2028

IDUFIR 28131000143520

SUPERFICIE: 156.970 m²

ESTA FINCA SE FORMA POR AGRUPACIÓN DE LAS FINCAS NÚMEROS 2443,2991, 2992, 3158 Y 3159

FINCA DE EL ESCORIAL N°2126

IDUFIR 28131000143940

SUPERFICIE: 7254 m²

ESTA FINCA SE FORMA POR AGRUPACIÓN DE LAS FINCA NÚMERO 2043 AL FOLIO 2 DEL TOMO 714

FINCA DE EL ESCORIAL N° 2127

IDUFIR 28131000143957

SUPERFICIE: 349 m²

ESTA FINCA SE FORMA POR AGRUPACIÓN DE LAS FINCA NÚMERO 2043 AL FOLIO 2 DEL TOMO 709

AGRUPACIÓN ESCORIAL NORTE



FINCA DE EL ESCORIAL N° 1842
IDUFIR 28131000141878
SUPERFICIE: 50.400 m²
RESTO DESPUÉS DE SEGREGACIONES

FINCA DE EL ESCORIAL N° 2102
IDUFIR 28131000143704
SUPERFICIE: 44.238 m²
RESTO DESPUÉS DE SEGREGACIONES

FINCA DE EL ESCORIAL N° 11228
IDUFIR 28131000607862
SUPERFICIE: 66.858 m²
RESTO DESPUÉS DE SEGREGACIONES

AGRUPACIÓN ESCORIAL NORTE



ANEXO 2.- EXTRACTO DE DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA RECEPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO DE AGUA Y ALCANTARILLADO POR EL AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL.

Contrato de Concesión Administrativa de las obras. 6 de diciembre de 1974, para la realización de las obras de suministro y alcantarillado en el PERI III

... cios Técnicos Municipales y en su caso con intervención de la Comisión Especial que se reserva designar el Ayuntamiento de El Escorial, todo ello aparta de la Dirección Técnica del Proyecto

TERCERA.- La presente concesión para realización de las obras referidas y explotación de las instalaciones de agua potable y alcantarillado, en la expresada Zona tendrá una duración de veinticinco años, contados desde la presente fecha de adjudicación de dicha concesión, expirado el plazo revertirán al Ayuntamiento todas las instalaciones existentes en la Zona, sin indemnización alguna, debiendo encontrarse dichas instalaciones en el momento de ser entregadas al Ayuntamiento por terminación de la concesión, en buen estado de conservación y normales condiciones de utilización.

El Ayuntamiento puede subrogar este derecho de reversión hacia el Consorcio del abastecimiento de agua a los pueblos de l

"

... rial no podrá ceder por ningún título ni concepto la presente - concesión a otra persona física o jurídica, ni Entidad, sin que para ello obtenga previamente la autorización expresa del Ayuntamiento de El Escorial. En cualquier caso el nuevo adquirente de la concesión vendrá obligado a la estricta observación de las presentes estipulaciones.

SEPTIMA.- Se establece como causa de rescisión de la presente concesión el abandono y mal estado de conservación de las instalaciones, según dictamen del Técnico Municipal competente. También lo será el incumplimiento por parte de la Sociacion concesionaria de las obligaciones comprendidas en este documento. La rescisión origina la reversión de todas las instalaciones al Ayuntamiento de El Escorial, las cuales quedarán de su propiedad y a su libre administración y disposición, sin que tenga que indemnizar a la Asociación cantidad alguna, sean cualesquiera las

.../...

AGRUPACIÓN ESCORIAL NORTE



INFORME DE INTERVENCIÓN AL FINALIZAR LA CONCESIÓN DE LAS OBRAS



AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL

INFORME DE INTERVENCIÓN

ASUNTO: Acuerdo de Pleno de fecha 30 de noviembre de 1999 por el que se declara la finalización del contrato de concesión administrativa en Colonia Montencinar sobre gestión y mantenimiento de red de distribución de agua.

Legislación aplicable: artículos 195 y siguientes de la 39/88 Reguladora de las Haciendas Locales. Artículos 155 y siguientes de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y Regla 211 de la Instrucción de contabilidad.

En virtud de la cual se informa:

PRIMERO. - Corresponde a la Intervención de las Administraciones Locales la fiscalización de los actos que den lugar al reconocimiento y liquidación de derechos y obligaciones o gastos de contenido económico que de aquellos se deriven, así como el control financiero de los servicios de las Entidades Locales. Dicho control se realizará por procedimientos de auditoría de acuerdo con las normas de auditoría del sector público.

SEGUNDO. - Al objeto de efectuar el control financiero se podrán recabar cuantos antecedentes se consideren necesarios y efectuar el examen y comprobación de los libros, cuentas y documentos que consideren precisos.

TERCERO. - El contrato de concesión al que se hace referencia en el Acuerdo de Pleno es una forma de gestión interesada de un servicio público, cuya titularidad, por lo tanto, corresponde al Ayuntamiento.

CUARTO. - También es necesario tener en cuenta que en el caso de que se resuelva la cesión, los bienes han de revertir a la Entidad Local, debiendo efectuarse el alta contable de los mismos.

Por todo cuanto antecede, la funcionaria que suscribe ruega a la Alcaldía la adopción de las medidas necesarias en cuanto a la aportación por parte de la Entidad adjudicataria del citado servicio de los oportunos libros de contabilidad al objeto de efectuar los apuntes contables referidos, así como el control financiero del servicio.

El Escorial, a 31 de marzo de 2000.

LA INTERVENTORA

Plaza de España, 1 • Teléfs. 91 890 10 78 - 890 10 80 • Fax 91 896 12 24 • 28280 EL ESCORIAL (Madrid)