

ANEXO 4.- PLAN DE ETAPAS

**MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE HOYO
DE MANZANARES (MADRID). SECTOR 40A.**

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**
Redacción: **MANUEL JOSÉ SÁNCHEZ PANTÍN. ARQUITECTO Col.- 13.123 COAM**
Fecha: **OCTUBRE, 2024**

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

4.1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento, como parte integrante de la Modificación Puntual de Normas del Sector 40A de suelo Urbanizable, en el término municipal de Hoyo de Manzanares, determina básica y fundamentalmente los plazos temporales en que se han de desarrollar las determinaciones de ejecución que prevé para dicho sector, en relación con la ejecución de la urbanización y la implantación de los servicios urbanos y su conexión con el municipio, todo ello en coordinación con las determinaciones propias del planeamiento de rango superior al que se somete.

Los plazos para el desarrollo de la Modificación Puntual de Normas no están establecidos en la Normas Subsidiarias vigentes por lo que es independiente al mismo, no obstante se completa el modelo territorial que se formula en el marco del citado planeamiento de Hoyo de Manzanares.

4.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN. SISTEMA DE ACTUACION.

Entrando a considerar el desarrollo propio del sector a través de las determinaciones, se plantea **una sola unidad de ejecución** para el sector, definida a través de los Planos, en donde se harán efectivos los aprovechamientos de los titulares de suelos y derechos dentro del conjunto de la citada Modificación Puntual.

El sistema de actuación previsto para su desarrollo es el **SISTEMA DE COMPENSACIÓN**.

4.3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO ADMINISTRATIVO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS.

Una vez obtenida la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Normas, se fijan los siguientes plazos para el desarrollo del sector en el que se establece el sistema de compensación:

A) Presentación a tramitación del Expediente

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación y el Proyecto o Anteproyecto de Urbanización, se presentarán a tramitación con la formalización de la iniciativa de desarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se establece el plazo de **seis meses** desde la aprobación definitiva de la

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

presente Modificación Puntual de Normas, como plazo límite de presentación en cualquiera de los casos.

B) Presentación a tramitación de los Proyectos de Urbanización y Compensación.

Tanto el Proyecto de Reparcelación como el Proyecto de Urbanización, si se hubiese presentado Anteproyecto de Urbanización al formalizar la iniciativa, deberá presentarse a tramitación en un plazo no superior a **doce meses** que contará desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Normas en caso contrario.

C) Terminación de las obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos que prevean tanto la Modificación Puntual de Normas como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de **treinta y seis meses** desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrolle la presente Modificación Puntual en el B.O.C.M.

D) Solicitud de recepción provisional de la urbanización.

Se solicitará la recepción de las obras de urbanización y de los servicios urbanísticos del sector en el plazo de **3 meses** contados desde la terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos, y como límite máximo para efectuar dicha solicitud de recepción será el plazo previsto de tres meses sumado al establecido en el apartado anterior.

En cualquier caso, dentro del plazo de tres meses a contar desde la citada solicitud, la Administración procederá a la recepción provisional de las obras de urbanización que se consideren, si las mismas estuvieren ejecutadas de conformidad con el Proyecto correspondiente.

E) Iniciación de la edificación.

En cualquier caso el plazo máximo para comenzar las obras de la edificación, entendiéndose como tal la solicitud de licencia de edificación, correspondiente a los usos lucrativos en el sector adjudicados para los Propietarios-Promotores será de seis (6) meses contados desde la recepción provisional de las obras de urbanización del mismo.

La solicitud de licencia de edificación para la totalidad de los lotes que resulten con aprovechamiento lucrativo y adjudicados a los Propietarios-Promotores del desarrollo del sector, se efectuará en un plazo máximo de ocho (8) años a contar desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

No obstante esto anterior, y sin perjuicio de su cumplimiento, una vez adjudicadas las obras de urbanización para su ejecución, y así mismo aprobado el Proyecto de Reparcelación, se podrán solicitar las licencias de obras de edificación simultáneamente a la ejecución de la urbanización y en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 42.2. del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 24 de las Normas Urbanísticas de la presente Modificación Puntual.

4.4. EL DESARROLLO FÍSICO DE LA MODIFICACION. PROGRAMACIÓN EN ETAPAS.

Definido el Sector 40A que se considera como único polígono o unidad de ejecución, a efectos de la aplicación espacial de las condiciones del sistema de actuación, se define sobre el mismo **una única etapa** para cumplir con las previsiones de puesta en servicio de los equipamientos que se han proyectado, a los efectos de la ejecución de la urbanización con una duración total máxima de 36 meses.

El comienzo del cómputo del plazo fijado se establece por la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y se cerrará dicho plazo por el transcurso del mismo, sin perjuicio de las posibles alteraciones que de él se produzcan a través del procedimiento reglado de las modificaciones del planeamiento.

4.4.1 Etapas de desarrollo.

Dentro del marco temporal general de la actuación, el desarrollo del sector se proyecta en una etapa única, que tendrá que estar ejecutada antes del plazo descrito de 36 meses, y comprenderá las obras de urbanización e implantación de los servicios de la totalidad del sector, e incluyendo las conexiones de las redes locales con los sistemas generales municipales, poniendo en servicio los suelos sobre los que se proyecta la localización de las áreas correspondientes a los equipamientos del sector y a los espacios libres y ajardinados proyectados en el mismo.

La ejecución será completa en sí misma y comportará la posibilidad de entrega de la urbanización a la Administración local correspondiente.

4.4.2 Descripción y contenido de la etapa.

Entrando a considerar de forma pormenorizada la etapa única que se prevé para la ejecución de las determinaciones del sector, a continuación se especifican cada una de las circunstancias que concurren en la misma.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

a) Ámbito territorial:

El ámbito territorial sobre el que se desarrolla esta etapa abarca la totalidad del sector delimitado toda vez que solamente se considera una para la ejecución de las determinaciones que respecto a la urbanización prevé la Modificación Puntual de Normas. Incluye la ejecución de los suelos destinados a viario y la incorporación de los correspondientes servicios que proveerán del mismo a las zonas previstas para las redes locales, generales y supramunicipales de los equipamientos proyectados en el sector.

Por tanto, abarca una extensión superficial de 44.514,16 metros cuadrados.

b) Duración temporal:

Como ya se ha puesto de manifiesto en puntos anteriores, esta etapa se prevé con un momento inicial, marcado con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones de la presente Modificación Puntual de Normas y que habilita para su ejecución material, y con un plazo máximo para su terminación que se proyecta en treinta y seis (36) meses contados en este caso desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En el plazo siguiente de tres meses desde la certificación final de las obras de urbanización se procederá a solicitar por los Promotores, y ante la Administración correspondiente, la recepción de las obras citadas.

Sin perjuicio de la posibilidad de ejecución de la edificación simultánea a la urbanización de los lotes aptos para ello que quedan incluidos dentro del ámbito territorial de la Etapa que se considera, el plazo máximo para iniciar la edificación, o para solicitar la Licencia Municipal de edificación, será de seis meses a contar desde la fecha del acta de recepción provisional de las obras de urbanización citadas.

c) Obras que comprende:

Se prevé en esta Etapa la ejecución de la urbanización total del viario correspondiente y delimitado en su ámbito territorial.

Las obras de urbanización interior se concretarán en las siguientes, sobre las superficies previstas anteriormente:

- a) Explanación y acondicionamiento del terreno.
- b) Pavimentación de la red viaria.
- c) Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendio (*).

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

- d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales, y vertido.
- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Red de canalización de telecomunicaciones y telefonía (obra civil).
- h) Tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público.

Así mismo, deberán realizarse las obras de enganche de las redes locales con los sistemas o redes infraestructurales generales, en los términos y con las condiciones que en su caso impongan las diferentes Compañías suministradoras, Entidades Gestoras y Administraciones competentes.

d) Previsiones para la puesta en servicio de las dotaciones del sector:

El ámbito y las previsiones de esta etapa única de ejecución prevé la puesta en servicio de la totalidad de suelos adscritos por la Modificación Puntual de Normas a las dotaciones de espacios libres y equipamientos del sector, dando satisfacción y de conformidad con las exigencias legales en este sentido, para que el Ayuntamiento ejecute los equipamientos en el momento que estime oportuno.

4.5. ALTERNATIVAS AL PLAN DE ETAPAS.

En todo caso, y como alternativa, se estima que cualquier nueva solución del Plan de Etapas provocada por la demanda previsible podrá optar por otras alternativas al presente, considerando que siempre tendrán que ejecutarse por los Promotores la urbanización correspondiente a las áreas en donde se concentran los equipamientos locales y las redes viarias principales, y no deberá superarse el plazo máximo de 36 meses para la ejecución total de la urbanización.

Hoyo de Manzanares, Octubre de 2024

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN