



Asunto.- **PROPUESTA DE DENEGACIÓN A LA SEGUNDA SOLICITUD DE RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN LA MONTAÑA**

Interesados.-

- GRAN CASINO REAL DE ARANJUEZ, S.A.
- MARTINSA-FADESA, S.A.
- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL CONCURSO PARA LA CONCESIÓN UN CASINO DE JUEGO EN EL SECTOR LA MONTAÑA DE ARANJUEZ- DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN Y CONTROL DEL JUEGO

INFORME TÉCNICO

1.- Antecedentes

Con fecha 29 DE ABRIL DE 2008, la Junta de Gobierno Local adoptó el los siguientes acuerdos:

- 1) ***Denegar la recepción de las obras de urbanización del Sector La Montaña, por no haberse cumplido todas las obligaciones y compromisos del promotor de la actuación contemplados en la Ley; el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez de 1996 y su Modificación Puntual en el ámbito del Programa de Actuación La Montaña de 2001; el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña de 2003; el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla; el Proyecto de Mejora de Áreas Verdes del Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña; el Plan Especial Acondicionamiento de la M-305 entre el Puente Largo y la Glorieta de las Doce Calles; el Proyecto de Obras Civiles Ordinarias Acondicionamiento de los márgenes de la carretera M-305 entre el extremo Noroeste del Sector La Montaña y el Puente de Barcas, junto con las prescripciones contenidas en su acuerdo de aprobaciones y los requerimientos efectuados por los Servicios Técnicos durante el transcurso de las obras, ahora interrumpidas por su promotor; los proyectos y planes derivados de las anteriores actuaciones; la legislación sectorial y los informes de los organismos competentes en materia de barreras arquitectónicas, patrimonio histórico, vías pecuarias y sector eléctrico; así como los requerimientos***

efectuados desde los Servicios Técnicos sobre diversos desperfectos y actuaciones.

- 2) **Denegar la devolución de los avales presentados en garantía de ejecución de las obras de urbanización, pues estas obras no han concluido y por necesitarse dichos avales para garantizar la ejecución de las obras pendientes de ejecutar, así como para responder de las sanciones e indemnizaciones por infracciones urbanísticas e incumplimiento de los compromisos y obligaciones del promotor a que se ha dado lugar a tenor de lo indicado en el presente informe técnico, tal y como se especifica en la LSCM 9/01; en el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña; y en el Informe Técnico para la Aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización, donde se hacían las siguientes observaciones:**

“Al tratarse de una ejecución global para todo el sector, la urbanización será recibida una vez sea completada íntegramente, disponiéndose los avales que pudieran precisarse en caso de que se simultanearan obras de urbanización y edificación, tanto para garantizar la finalización de las obras de urbanización, como para su mantenimiento hasta la recepción municipal de las mismas.”

- 3) **Dar traslado a Gran Casino Real de Aranjuez, S.A., empresa promotora del Sector la Montaña.**
- 4) **Dar traslado a Martinsa-Fadesa S.A., empresa que solicita la recepción de la urbanización y la devolución del aval depositado por Gran Casino Real de Aranjuez S.A. de manera previa al comienzo de las obras de urbanización, figurando Fadesa Inmobiliaria S.A. como la empresa que tiene a su cargo, asumido por convenio, la prestación de servicios urbanísticos básicos del Sector La Montaña hasta su recepción por parte del Ayuntamiento de Aranjuez.**

2.- Nueva solicitud

Con fecha 13 de noviembre de 2008, y registro de entrada nº 25.849, D. Antonio Gil Rabadán, en representación de la mercantil Martinsa-Fadesa S.A.(si bien la escritura que acredita la representación lo hace en nombre de la mercantil Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.) solicita nuevamente la recepción definitiva (sic) de la urbanización del Sector La Montaña así como la devolución de los avales en garantía de la ejecución de las mismas. Acompaña a su solicitud la siguiente documentación:

- Informe sobre la Ejecución del Sector La Montaña, firmado por D. Nicolás Gabicagogeascoa Pérez, Delegado técnico de la Zona Centro.
- Escritura de Fusión por absorción de Fadesa Inmobiliaria S.A. y Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.
- Poder notarial otorgado por Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. a favor de, entre otros, D. Antonio Gil Rabadán
- Certificación de la Obra de Urbanización de fecha 6 de octubre de 2005 en la que se asegura que se ha ejecutado el 100% de la misma, visada por el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y puertos de Galicia.
- Fotocopia del Acta de Recepción de la obra de ejecución de la Rotonda del Acceso Sur desde la carretera M-305 al Sector La Montaña, suscrita por la Promotora, Constructora y por la Dirección de Obra.
- Fotocopia del Certificado Final de Obra de la Urbanización La Montaña, fechada el 20 de mayo de 2005.
- Fotocopia del Certificado Final Parcial de la Dirección de la Obra denominada “Obras Civiles Ordinarias de Mejora de Márgenes de la M-305 (1ª Fase) entre el extremo Noroeste del Sector La Montaña y el Puente de Barcas”, fechado el 20 de febrero de 2008.
- Fotocopia de la Certificación nº 20 de la obra anteriormente citada, fechada el 20 de febrero de 2008.
- Informe de seguimiento de daños en la urbanización, redactado por la empresa ARCE en el periodo 01/07/06 y 10/04/08, incluyendo reportaje fotográfico y análisis de desperfectos superficiales producidos en la urbanización por obras promovidas por terceros.

Como cuestión previa, la figura de la recepción definitiva no existe en la legislación urbanística vigente, por lo que la recepción de una urbanización se ha de producir en un único acto administrativo cuando ésta se encuentre terminada y en óptimas condiciones. Como ya se indicó en el Informe Técnico-Jurídico de fecha 25 de abril de 2008, que motivó la denegación la recepción del Sector La Montaña, el artículo 135 de la LSCM 9/01 establece el procedimiento para la recepción de las obras de urbanización. En el mismo se prevén las distintas maneras de actuar por parte de la administración en función del estado en que se encuentren las obras. Así, en los puntos 3 y 4 del citado artículo se indica:

“ 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.

4. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, para lo cual se dará un plazo.”

Sin embargo, dado que hay importantes unidades de obra que forman parte de las obligaciones del promotor del Sector La Montaña que ni tan siquiera han sido iniciadas, es imposible “señalar los defectos” o “detallar las instrucciones precisas para remediarlos”. Por tanto, no procede ni tan siquiera hacer constar en acta alguna defectos, cuando un importante volumen de obra está pendiente de ejecutarse. No obstante, dados los desperfectos visibles existentes en la urbanización y en algunas obras de enlace con las infraestructuras exteriores realizadas, se harán constar tales desperfectos a los solos efectos de atestiguar el deterioro causado por la falta de mantenimiento de determinadas unidades de las obras de urbanización que ha tenido lugar por parte del promotor del Sector La Montaña, a pesar de los requerimientos realizados desde estos Servicios Técnicos exigiendo su subsanación.

La Solicitud presentada incluye en sus expositivos que *“si bien el promotor de la actuación es Gran Casino Real de Aranjuez S.A., la mercantil Martinsa-Fadesa ha sido el interlocutor que ha tenido el Ayuntamiento para cuestiones relacionadas con las obras de urbanización del Sector”*.

Sin embargo, no se aporta documento alguno suscrito por el promotor del Sector La Montaña (la mercantil Gran Casino Real de Aranjuez S.A, como bien indica el solicitante) en el que se acredite que la empresa Martinsa-Fadesa S.A. actúa en nombre del promotor del Sector. Por tanto, una vez más se indica que quien debe solicitar la recepción de las obras de urbanización del Sector La Montaña es la mercantil Gran Casino Real de Aranjuez, S.A. o quien, debidamente documentado, se subrogue en sus obligaciones.

A continuación se indica en el escrito que no se está de acuerdo con el informe técnico-jurídico de fecha 25 de abril de 2008 que fundamentó la denegación de la urbanización. Sin embargo, la resolución de denegación es firme y **no se ha realizado por el promotor de la urbanización ninguna actuación de las que quedan pendientes**, las cuales figuran desglosadas en el informe técnico-jurídico que fundamenta dicha denegación de la recepción. En este apartado del escrito presentado por D. Antonio Gil Rabadán, que acredita su representación en nombre de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A., se cita un Informe Técnico fechado

el 13 de noviembre de 2008 y firmado por D. Nicolás Gabicagogeascoa Pérez, Delegado Técnico de la Zona Centro de la mercantil Martinsa-Fadesa S.A.

El citado informe analiza lo que la empresa considera como únicas obligaciones asumidas por el promotor. Estas son, según su criterio:

- Obras Civiles Ordinarias de Acondicionamiento de la carretera M-305 entre el extremo Noroeste del Sector La Montaña y el Puente Barcas.
- Plan Especial de Infraestructuras de Accesos desde la Carretera M-305 al Sector La Montaña. Accesos Norte y Sur.
- Urbanización

Además, el informe aportado incluye un cuarto apartado en el que se describen obras que según el particular criterio del solicitante *"no forman parte de nuestros compromisos según el Convenio Urbanístico firmado con fecha 30 de diciembre de 2003"*. En este Informe Técnico se pormenorizan tanto los compromisos como las obligaciones legales del promotor del Sector La Montaña.

3.- Obligaciones propias del promotor del Sector la Montaña

En este punto, y dado que el solicitante interpreta de una forma muy particular e incompleta cuáles son los compromisos y las obligaciones que tiene el promotor del Sector La Montaña, procede retomar parte de los argumentos utilizados en el Informe Técnico-Jurídico de fecha 25 de abril de 2008 que motivó la primera denegación de la recepción de las obras de urbanización del Sector. Estos argumentos tienen también en cuenta el artículo 1.1.4 de las Normas Urbanísticas del Sector La Montaña, que faculta al Ayuntamiento de Aranjuez para interpretar, dentro de sus competencias y a los efectos de su aplicación, el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada de dicho Sector.

De esta manera, procede referirse al desarrollo urbanístico del Sector La Montaña, **cuyas obras de urbanización no pueden recepcionarse en este momento por encontrarse sin terminar, y por no haberse cumplido las obligaciones y compromisos del promotor**, fijados por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid; el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez de 1996 y su Modificación Puntual en el ámbito del Programa de Actuación "LA Montaña" de 2001; El Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector la Montaña; el Convenio Urbanístico de Ejecución del Plan de Sectorización del Sector La Montaña, aprobado definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada el 2 de marzo de 2004; las Condiciones impuestas por la Consejería de Medio Ambiente en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental

de la Dirección General de Calidad y EVALUACIÓN Ambiental de 13 de febrero de 2003; el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de aprobación definitiva del Plan de Sectorización, de 2 de abril de 2003; el Proyecto de Urbanización del Sector la Montaña; los acuerdos de aprobación inicial y definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña; el Informe de la Dirección General de Carreteras al Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña de 28 de julio de 2003; el Plan Especial de Infraestructuras Acondicionamiento de la carretera M-305 entre el Puente Largo y la Glorieta de las Doce Calles y sus acuerdos de aprobación inicial y definitiva; el Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental al citado Plan Especial; el Proyecto de Expropiación de los accesos Norte y Sur al Sector la Montaña desde la carretera M-305 y sus modificaciones; el Proyecto de Urbanización Construcción de los Accesos Norte y Sur al sector La Montaña desde la Carretera M-305; el Proyecto de Mejora de las Áreas Verdes del Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña; las prescripciones contenidas en los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Instalación de EDAR provisionales en la parcela 548 del Sector La Montaña; El Proyecto de Obras Civiles Ordinarias Acondicionamiento de los márgenes de la carretera M-305 entre el extremo Noroeste del Sector La Montaña y el Puente de Barcas, junto con las prescripciones contenidas en su acuerdo de aprobaciones y los requerimientos efectuados por los Servicios Técnicos durante el transcurso de las obras, ahora interrumpidas por su promotor; los proyectos y planes derivados de las anteriores actuaciones; la legislación sectorial y los informes de los organismos competentes en materia de barreras arquitectónicas, patrimonio histórico, vías pecuarias, sector eléctrico; así como los requerimientos efectuados desde los Servicios Técnicos sobre diversos desperfectos y actuaciones.

El Título III “Ejecución del planeamiento” de **la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid** regula la actividad de Ejecución. En el artículo 71.3 se establece:

“3. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y, en su caso, a lo que disponga el Plan de Ordenación Urbanística, a través de actuaciones aisladas o de actuaciones integradas.”

La Ejecución de la urbanización interior del Sector La Montaña responde a lo prescrito en el Capítulo III del Título III de la LSCM 9/2001, de “*Distribución equitativa de beneficios y cargas*” donde se establece el procedimiento para la ejecución de las redes públicas ubicadas dentro de una Unidad de Ejecución.

En su artículo 95 “Ejecución de las redes públicas” se indica:

*“ 1. Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución costear y, en su caso, ejecutar la **urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria.** A tales efectos, el deber de urbanizar comprenderá todas las obras señaladas en el artículo 97 de la presente Ley.”*

Al estar fijado el sistema de ejecución por compensación, **corresponde a los promotores del Sector costear y ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados a redes públicas** por el Plan de Sectorización que son objeto de cesión obligatoria.

En el artículo 97, se especifican las obras y cargas de urbanización :

“ 1. La ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.

2. Formarán 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 fueran necesarias, 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.**

f) **Las indemnizaciones que procedan en 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 planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada 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.”**

Estas obras son las que en este informe denominaremos “**obras de urbanización interior.**”

Asimismo, forman parte de las obligaciones del promotor del Sector La Montaña actuaciones que, por estar en otra área de reparto o clase de suelo distinta a la del Sector La Montaña, se denominan por la Ley “aisladas”.

En el artículo 79 se definen las modalidades de gestión urbanística. En el punto 3 de este artículo se especifica:

“3. La ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las siguientes finalidades:

a) **Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.**

b) Para la ejecución de obras públicas ordinarias.

(...).”

Estas actuaciones aisladas que forman parte de los compromisos y obligaciones del promotor son las que denominaremos en este informe **“obras exteriores de urbanización”**.

A mayor abundamiento, dentro de las obligaciones que la LSCM 9/01 fija en el Título I “Régimen Urbanístico del Suelo” para el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobado el correspondiente Plan de Sectorización, están las siguientes:

“Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.”

Al estar fijado el sistema de ejecución por compensación, **corresponde a los promotores del Sector costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, incluidas las precisas para asegurar la conexión del Sector** (el artículo 21 de la LSCM 9/01 “Derechos y deberes de la propiedad del suelo urbanizable sectorizado” remite al artículo 18, el cual establece los derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano no consolidado, de ahí la utilización del término “ámbito de actuación” cuando en este caso se ha de entender “sector”) **con las redes generales y supramunicipales, así como reforzar, mejorar o ampliar tales redes**, sin perjuicio de que el propietario pudiera acordar con determinadas empresas suministradoras el pago de la cantidad correspondiente a la ampliación de sus redes en la proporción que le pudiera afectar.

El artículo 45 de la LSCM regula el contenido sustantivo que han de tener los planes de sectorización:

“ 1. El contenido sustantivo de un Plan de Sectorización cubre tres grupos de determinaciones estructurantes:

(...)

c) La concreción, en forma de compromisos, de las contribuciones a la Administración pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta.

2. La delimitación sectorial y la fijación de las condiciones básicas de la ordenación urbanística cumplirá lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el número 5 del artículo 42 de la presente Ley, con las siguientes precisiones específicas:

a) Habrá de justificarse expresamente que el sector cumple las condiciones que, en su caso, hubiera establecido el Plan General, en virtud de lo dispuesto en la letra b) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.

(...)

c) Las condiciones de temporalización del desarrollo señaladas en la letra f) del número 5 del artículo 42 de la presente Ley serán siempre contenido obligatorio de cualquier Plan de Sectorización.

(...)

3. En la calificación de elementos integrantes de las redes públicas supramunicipales y generales, el Plan de Sectorización cumplirá los siguientes requisitos:

(...)

c) Formarán asimismo parte del Plan de Sectorización aquellos elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general el Plan de Sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de redes generales ya definidos por el Plan General, antes que la calificación de nuevos suelos con tal destino; en todo caso, este criterio no eximirá al Plan de Sectorización de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras.

4. Entre los compromisos que deberán constar en el Plan de Sectorización estarán, al menos, los siguientes:

a) Prestación de garantía ante la Administración por importe mínimo del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquél. Dicha garantía deberá cubrir, en todo caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, e incluso ser suficiente para acometer eventualmente las labores de restauración de los terrenos.

b) Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta. En especial, se aportarán suficientes garantías en cuanto a la autonomía del sistema de transporte, de forma que se asegure que no se produce sobrecongestión en ninguna de las distintas hipótesis probables.

c) Plazos vinculantes para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento.

d) Cuantas otras contraprestaciones asuma libremente el promotor a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización.

(...)

En el artículo 46 de la LSCM se especifica la documentación que ha de constar en un Plan de Sectorización, entre las cuales se señala a continuación:

“1. Los Planes de Sectorización formalizarán su contenido en la siguiente documentación:

*a) Memoria: En la que se justificará el cumplimiento de las condiciones sobre la delimitación sectorial y sus **condiciones básicas de ordenación** que hubieran establecido el **Plan General, el planeamiento territorial o disposiciones aplicables sectoriales**. Además, se recogerá toda la información relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.*

(...)

c) *Estudios Sectoriales: Referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre todas y cada una de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de **ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora.***

(...)

g) ***Programa de Actuación y Compromisos: Donde se recogerán las previsiones vinculantes de ejecución así como el resto de obligaciones que se hayan acordado entre la Administración y el promotor, tal como se señala en el número 4 del artículo anterior.***

(...)

En este sentido, la Ley fija que **es el Plan de Sectorización el que establece las obligaciones concretas y los compromisos asumidos por los promotores de un desarrollo urbanístico** como el del Sector La Montaña, teniendo, entre otros, los siguientes efectos la entrada en vigor de los Planes, según se establece en el artículo 64 de la LSCM:

*“ La entrada en vigor de los Planes de Ordenación Urbanística producirá, de conformidad con su contenido, todos o algunos de los siguientes **efectos:***

(...)

b) *La declaración en situación de **fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el Plan de Ordenación Urbanística de que se trate.***

(...)

*Son siempre incompatibles con la nueva ordenación, debiendo ser **identificadas en el Plan de Ordenación Urbanística, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.***

c) *La **obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.***

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

*e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación. **Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.***

(...)”

Por otro lado, el artículo 108 de la LSCM 9/01 se ocupa de regular el desarrollo del sistema de compensación. Así, se establece en el punto 1 de dicho artículo:

“1. La aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará:

a) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal.

*b) La obligación de la constitución de **garantía de la correcta ejecución** a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.”*

En otro orden de cosas, la LSCM 9/01 también se ocupa, en el Título V Disciplina Urbanística, de las infracciones urbanísticas y su sanción de las que, en materia de la ejecución del planeamiento urbanístico, se destacan los siguientes artículos:

“Artículo 200. *Actos de edificación y uso del suelo en zonas verdes y espacios libres.*

1. Los actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución en terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como zona verde o espacio libre quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en este Capítulo sin que sea de aplicación limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística.”

Artículo 204. *Clases de infracciones y tipos legales.*

1. *Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.*

2. *Son infracciones **muy graves**:*

a) ***Las tipificadas como graves, cuando afecten a terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección o calificados como elementos de las redes supramunicipales o municipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos y a los que tengan la consideración de dominio público por estar comprendidos en zonas de protección o servidumbre, por declaración urbanística o sectorial.***

b) ***El incumplimiento total o parcial de las obligaciones impuestas por medidas provisionales o cautelares adoptadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.***

c) *La destrucción o el **deterioro de bienes catalogados por la ordenación urbanística o declarados de interés cultural conforme a la legislación sobre el patrimonio histórico**, cultural y artístico, así como las parcelaciones en suelo no urbanizable de protección.*

3. *Son **infracciones graves**:*

(...)

c) ***Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.***

(...)

Artículo 207. *Cuantía de las sanciones.*

Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:

a) *Infracciones leves: multa de 600 a 30.000 euros.*

b) *Infracciones graves: multa de 30.001 a 600.000 euros.*

c) *Infracciones muy graves: multa de 600.001 a 3.000.000 de euros.*

Artículo 226. *Tala y derribo de árboles.*

1. Se sancionará con multa de 600 a 30.000 euros las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial y se realicen sin la preceptiva licencia.

2. La cuantía de la multa se establecerá en cada caso, en función del grado de irreversibilidad del deterioro causado del valor intrínseco de la especie, del número de elementos dañados y de la antigüedad de los mismos.

Artículo 227. *Carteles y otros soportes de publicidad.*

Se sancionará con multa de 600 a 30.000 euros la *colocación de carteles de publicidad sin licencia*, que se graduará en función de la localización, tamaño e incidencia en el medio físico y en el entorno.”

En definitiva, la LSCM 9/01 **regula las obligaciones que el promotor de un Plan Urbanístico en general, y de un Plan de Sectorización en particular, adquiere** en virtud de los deberes de los propietarios del suelo en función de su clasificación, de las determinaciones de la ordenación urbanística, de los contenidos de los documentos por él formulados con el fin de fijar las bases para el desarrollo de la actuación, de los compromisos voluntariamente asumidos y de los acordados con la administración actuante, de la asunción de la gestión urbanística, de la delimitación de la unidad de ejecución y fijación del sistema de ejecución, de la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento, y el resto de obligaciones contenidas en la Ley.

El Plan General de Aranjuez, de 1996, y su Modificación Puntual en el ámbito del Programa de Actuación Urbanística “La Montaña”, aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 4 de abril de 2001, fija las condiciones para la ejecución del entonces denominado ámbito del Programa de Actuación Urbanística “La Montaña”.

Entre estas condiciones, figuran:

“Serán de cuenta de los promotores el costo de las obras de viales e infraestructuras básicas necesarias para garantizar la integración de la zona en el núcleo urbano, en especial el viario de sistemas generales hasta el límite del suelo urbano próximo al Puente de Barcas”

“El programa de actuación urbanística incluirá un estudio de transporte y tráfico, en él se estimarán: la demanda de transporte que generen los desarrollos previstos, su incidencia en la red de infraestructuras viarias y, en su caso, las medidas previstas para evitar el aumento de la congestión circulatoria.”

“Se restaurarán como paseos arbolados los existentes en la Calle Larga y Carretera de Madrid”.

“El P.A.U. determinará, de acuerdo al informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM, lo siguiente:

-En Sistema General de la Carretera M-305 (antigua N-IV), definido por la calzada y sus zonas de dominio público(...). El acceso o accesos desde la carretera M-305, que podrán concretarse en el Plan Parcial correspondiente y deberán ser definidos mediante proyectos de acuerdo a la Normativa de Carreteras vigente.”

“Sistemas Generales adscritos: Quedará adscrito al desarrollo de este P.A.U. el Sistema General de Comunicaciones formado por la parte proporcional de la antigua N-IV hasta el límite con el suelo urbano, que se fijará previamente al desarrollo del P.A.U.”

Según Informe de la Dirección General de Carreteras, de fecha 16 de abril de 2001, emitido sobre la citada Modificación Puntual se indica: ***“En el desarrollo de la presente modificación y posteriores figuras de planeamiento **deberán quedar perfectamente definidos los accesos desde las carreteras** (nótese el plural) de la Comunidad de Madrid (M-305)”*** En la contestación al citado informe, incluida en el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 1 de junio de 2001, tras describir las forma de definir y ejecutar los accesos desde la antigua N-IV, se indica que *“el PAU se desarrollará de acuerdo con el resto de condiciones que se establece en el informe”.*

Asimismo, en el Informe del Ayuntamiento de Aranjuez con motivo de la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del Programa de Actuación Urbanística “La Montaña”, se justifica el aumento de la edificabilidad y del número de viviendas que supuso tal modificación con el fin de poder atender los altos requisitos de infraestructuras que tendría este núcleo aislado del casco de Aranjuez.

El Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 2 de abril de 2003, recoge la legislación con afecciones urbanísticas que se tuvo en cuenta a la hora de su redacción. Este Plan tiene el contenido fijado en el LSCM 9/01 y, a la hora de establecer las determinaciones estructurantes y pormenorizadas para el Sector, tiene en cuenta las determinaciones del PGOU de 1996 y su Modificación Puntual de 2001 para el ámbito de La Montaña.

El Plan de Sectorización justifica la calificación de redes supramunicipales y generales, y de aquellos elementos que es necesario ampliar o reforzar. Asimismo, justifica la inclusión en el Plan de elementos de redes públicas exteriores de nueva creación, con una especial referencia a las conexiones con las redes de infraestructuras. Se destaca:

*“Acondicionamiento de la M-305, añadiendo una vía de servicio todo a lo largo del frente Oeste del sector, de dos carriles con separadores rígidos a ambos lados, y una acera y **un carril para bicicletas y el refuerzo del arbolado, desde el extremo Noroeste del sector hasta el Puente de Barcas, sobre suelo de dominio y uso públicos, y en parte también en suelo privado interior al sector.**”*

Este acondicionamiento se refiere a las redes siguientes, incluidas en el plano OP1:

- *“Red supramunicipal infraestructura de comunicaciones exterior al sector: conexión exterior y acondicionamiento de la carretera M-305 (antigua N-IV)”*
- *“Red supramunicipal infraestructura de comunicaciones interior al sector: conexión exterior y acondicionamiento de la carretera M-305 (antigua N-IV)”*
- *“Red general servicios urbanos: pista ciclista y paseo peatonal”*

En la página 451 de la Memoria del Plan de Sectorización se recoge una sección transversal de esta vía perteneciente a la red pública de infraestructura de comunicaciones en la que figuran la carretera M-305, la vía de servicio, así como los carriles ciclista, franja arbolada y acera que se debían haber ejecutado.

Por motivos que se desconocen, parte de la urbanización de estas redes adscritas al Sector se definió en el Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña, y otra parte (la pista ciclista y paseo peatonal, también adscritas al Sector y en parte interiores a él) tuvo su definición material en el *“Proyecto de Obras Civiles Ordinarias Acondicionamiento de los márgenes de la carretera M-305 entre el extremo Noroeste del Sector La Montaña y el Puente de Barcas”*. En todo caso, **es obligación del promotor su ejecución, independientemente del proyecto en que se encuentren definidas estas redes adscritas.**

A mayor abundamiento, en la página 517 de la Memoria del Plan de Sectorización se recoge: *“Por otra parte, el Plan General califica como viario del sistema general la carretera existente M-305, de uso y dominio públicos, integrante de la red supramunicipal de comunicaciones, y establece como **carga al desarrollo del Sector La Montaña la ejecución del acondicionamiento que permita conectar el Sector con el núcleo urbano**”.*

En la página 51 de la Memoria del Plan de Sectorización se indica: *“En el caso de que se apruebe el Plan de Sectorización, los deberes son los propios del suelo urbanizable sectorizado y los asumidos en la propuesta de compromisos, así como, en todo caso, los de **ejecutar y ceder a las administraciones públicas que corresponda las obras exteriores al sector necesarias para la debida conexión de éste con las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos**.”*

Entre las determinaciones estructurantes descritas en el epígrafe “contenido sustantivo del Plan de Sectorización” figuran *“la concreción, en forma de compromisos de las contribuciones a la Administración Pública como contrapartida de la autorización de la transformación y garantías de sostenibilidad de la propuesta”.*

En el epígrafe 1.6.4 de la Memoria del Plan de Sectorización se recoge lo establecido en el artículo 45.3 de la LSCM 9/01: *“En cumplimiento de este precepto el Plan de Sectorización recoge la definición y ampliación de las siguientes redes públicas:*

Acondicionamiento de la M-305, añadiendo una vía de servicio todo a lo largo del frente Oeste del sector, de dos carriles con separadores rígidos a ambos lados, y una acera y un carril para bicicletas y el refuerzo del arbolado, desde el extremo Noroeste del sector hasta el Puente de Barcas, sobre suelo de dominio y uso públicos, y en parte también en suelo privado interior al sector (...).”

Sobre la ejecución de redes exteriores de infraestructuras y conexiones, se indica: *“La LSCM 9/01 recoge esta ejecución y cesión como consecuencia de la aprobación del Plan de Sectorización, en el artículo 222.2.d) en relación con el 45.3.c)”.*

Respecto a las garantías y compromisos entre Promotor y Administración, se indica que en los Planes de Sectorización promovidos por particulares *“han de figurar:*

- a) *Garantía mínima del 10 por ciento del presupuesto total (ejecución material más gastos generales) de las obras de urbanización de las redes generales (exteriores e interiores) y locales. La garantía ha de cubrir los posibles incumplimientos e infracciones y poder acometer, en su caso la restauración de los terrenos.*
- b) *Certificados de la suficiencia de las redes de infraestructuras de servicios que garanticen la autonomía del transporte y que la actuación no crea congestión en ninguna de las hipótesis probables.*
- c) *Programación con plazos vinculantes para la ejecución, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento.*
- d) *Otras contraprestaciones que asuma libremente el promotor”*

De esta manera, el punto 1.7 del Plan de Sectorización fija la **concreción y justificación de los compromisos que adquiere el promotor del Plan de Sectorización:**

- La garantía del 10 por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización, que **“se extiende no sólo a las obras de urbanización interiores al sector sino a los elementos de las redes generales, interiores y exteriores, y que, incluso, viene a servir de garantía a la eventual restauración de los terrenos”**.
- Certificaciones técnicas de la suficiencia de las redes de infraestructuras, con una especial referencia a la autonomía del transporte, incluyendo, como **“las opciones más operativas: Potenciar la utilización del ferrocarril, garantizando una buena comunicación mediante autobús y bicicleta con la estación de Aranjuez. Ello podrá hacer necesaria la ampliación del estacionamiento existente en la estación y la instalación de aparcamientos seguros para bicicletas.”**
- Plazos vinculantes para la terminación de la transformación del suelo, en lo que se refiere a obras de urbanización exteriores e interiores :
 - **“de ejecución de las obras de urbanización en la red general de infraestructuras red viaria M-305 y remodelación del entorno del Puente de Barcas, doce meses a partir de la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos y previa la obtención por el Ayuntamiento de las autorizaciones necesarias de los Organismos competentes”**

- **“de ejecución de las obras correspondientes a la urbanización del sector, cuarenta y ocho meses, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización”**
- Contraprestaciones que se asumen en caso de incumplimiento: *“La garantía se extiende a las **responsabilidades derivadas de infracciones urbanísticas en general y de las determinaciones a cumplir y ejecutar, en particular, pero además y como lo señala la Ley , a las responsabilidades derivadas de incumplimiento, en este caso de los plazos asumidos como compromiso.**”*
- **Otras contraprestaciones** que se asumen a fin de aumentar y mejorar el interés público (diferentes en todo caso de las obligaciones propias del promotor de urbanizar las redes públicas interiores y exteriores adscritas):
 - **Acondicionamiento de la M-305, entre el extremo Noroeste del sector y el Puente de Barcas.**(Proyecto donde se incluye la restauración del Monumento de las Doce Calles)
 - **Ejecución y financiación de la remodelación del entorno del Puente de Barcas.**
 - *Financiación de la parte correspondiente al sector de las nuevas infraestructuras de aducción, saneamiento y depuración, en proporción al consumo y al caudal de vertido de aguas negras del sector, y*
 - *Participación a determinar en la **financiación de las obras de las futuras conexiones una vez se ejecute el desvío de la M-305.***

Al fijar esta última contraprestación, se está dando cumplimiento al Informe de la Dirección General de Carreteras, de fecha 16 de abril de 2001, emitido sobre la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del Programa de Actuación “La Montaña”, donde se indica: *“En el desarrollo de la presente modificación y posteriores figuras de planeamiento **deberán quedar perfectamente definidos los accesos desde las carreteras** (nótese el plural) **de la Comunidad de Madrid (M-305”** ..*

Por otro lado, el epígrafe 1.19 de la Memoria del Plan de Sectorización trata sobre los **requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas**. Así, se indica que *“el Plan de Sectorización prevé:*

- **Todas las redes de media y baja tensión se realizan enterradas en las correspondientes zanjas, ejecutadas de acuerdo con las normas**

específicas de la Compañía suministradora del servicio, que es Unión FENOSA Distribución, S.A.

- ***La línea eléctrica aérea existente en el interior del sector se prevé su desmantelamiento, durante la ejecución de la urbanización.***

Además del epígrafe 1.19 referido, otros documentos del Plan de Sectorización, como el epígrafe 1.4.10.4, el Anexo F de la Memoria y plano IS-2 recogen la citada subterranización.

El Anexo C de la Memoria del Plan de Sectorización se denomina **“La Movilidad Ciclista y Peatonal en el Sector La Montaña”**. En dicho anexo se determinan las características de las intersecciones de los viales para que los cruces en lo que se vean implicado peatones, ciclistas y automóviles se produzcan en condiciones de seguridad y visibilidad. También se indican medidas para el templado del tráfico y se especifican medidas para fomentar la utilización de la bicicleta, como son la ubicación de aparcamientos para estos vehículos y objetivos y destinos de la red ciclista.

- Sobre el primer aspecto indicado, se dice *“en el Sector se instala en cercanía de la parada principal del autobús (Casino) un **aparcamiento grande para bicicletas para facilitar la intermodalidad entre el transporte público y la bicicleta. La capacidad proyectada es de 100 plazas cubiertas para bicicletas, con la opción de una posible ampliación. La oferta será complementada por 10 tipos del modelo consigna para bicicletas de alta calidad**”* . En el pie de página se aclara que las consignas son *“casetas individualizadas que protegen cada bicicleta del robo, del vandalismo, así como de las inclemencias del tiempo”*.
- Sobre el segundo aspecto, se indica en un plano la ubicación de:
 - *carriles bici señalizados*
 - *aceras bici unidireccionales*
 - *pista bici de la M-305*
 - *vía pecuaria*
 - *aparcamiento para bicicletas*
 - *puntos de destino y enlace, de los que se destacan 3 enlaces de la red ciclista del Sector con la vía pecuaria Vereda del Vadillo de los Pastores.*

Sobre las determinaciones del Plan de Sectorización y su interpretación, procede hacer referencia al artículo 1.1.4 de las Normas Urbanísticas del citado Plan, que otorga al Ayuntamiento de Aranjuez la potestad de interpretación a los efectos de su aplicación, *“sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos”*. El mismo artículo fija los siguientes criterios a la hora de proceder a tal interpretación:

- “1. Las Normas del Plan de Sectorización se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.*
- 2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.*
- 3. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.*
- 4. Cada uno de los documentos del Plan de Sectorización predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.*
- 5. En la interpretación del Plan de Sectorización prevalecerán como **criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.**”*

En el apartado 5.3 del Estudio de Viabilidad del Plan de Sectorización, “Viabilidad Económica y Financiera” se indica: *“El propietario del suelo particular posee recursos propios de bienes privados suficientes para hacer frente a los costos de las obras de Urbanización, **y de todas aquellas cargas que pudieran generarse en el transcurso de la gestión del Plan de Sectorización.**”*

En este sentido, el cumplimiento de las determinaciones del Plan de Sectorización no termina en el contenido sustantivo del Plan. Los informes de los organismos competentes añaden prescripciones de obligado cumplimiento que condicionan el desarrollo del Sector.

Así sucede con el Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización, de la Comisión de Urbanismo de Madrid, que condiciona el desarrollo del Sector a lo siguiente:

- *“El Proyecto de Urbanización no podrá ser aprobado sin el **cumplimiento de las condiciones impuestas por la Consejería de Medio Ambiente**, a cuyo efecto deberá ser emitido informe por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de dicha Consejería, antes de su aprobación definitiva. Igualmente, deberá ser informado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, en relación con la necesidad de un estudio de cauces.*
- *Los enlaces, nuevos elementos viarios de conexión a la carretera M-305, así como la vía de servicio de la citada carretera, **se definirán y ejecutarán a través de un Plan Especial de Infraestructuras, a cargo del promotor**, el cuál deberá ser informado por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes antes de su aprobación.”*

En relación con las condiciones impuestas por la Consejería de Medio Ambiente al Proyecto de Urbanización, es oportuno aludir a las medidas para el templado del tráfico dentro de las condiciones acústicas, así como al drenaje de la vaguada situada al Norte del Sector, y a todo lo relacionado con el saneamiento en general y con la depuración de aguas residuales en particular.

Sobre las conexiones con la carretera M-305 y el Plan Especial de Infraestructuras, hay que remitirse a los informes de organismos que lo informaron como la Dirección General de Patrimonio Histórico, Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, Dirección General de Carreteras y el propio Ayuntamiento de Aranjuez, que tramitó en ejecución del citado Plan, un Proyecto de Expropiación y sendos Proyectos de Urbanización, cuyos informes son también vinculantes a todos los efectos. Mención aparte merece la condición impuesta por la Dirección General de Patrimonio para la autorización de la construcción de la glorieta de acceso Sur a La Montaña en terrenos propiedad de la Comunidad de Madrid. Esa condición no es otra que la expropiación que ha de realizarse conforme al citado Proyecto de Expropiación, de la cual ha declarado beneficiario el Ayuntamiento a la mercantil Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.

El Convenio Urbanístico de Ejecución del Plan de Sectorización del Sector La Montaña de Aranjuez, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 2 de Marzo de 2004. El artículo 244 de la LSCM 9/01 determina que los convenios urbanísticos de planeamiento son aquellos que

*“no afectando en absoluto a la ordenación urbanística, se limiten a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. **Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento**” .*

El contenido del convenio fija determinados aspectos de la ejecución jurídico-formal del Plan de Sectorización, aclara, en relación con los compromisos asumidos por el promotor, el contenido de determinados proyectos y fija las condiciones para la recepción de la urbanización, que no difieren sustancialmente de las indicadas en la LSCM 9/01.

El **Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña** desarrolla parte de las determinaciones sobre la Ejecución del Sector incluidas en el Plan de Sectorización, centrándose en las obras de urbanización interior. Además de las prescripciones derivadas de los informes para su aprobación inicial y definitiva por parte del Ayuntamiento, son de aplicación los informes sectoriales emitidos por los diferentes organismos competentes, así como los informes derivados de la actividad del ayuntamiento de control del desarrollo de la actuación durante la ejecución de las obras. Por tanto, el Proyecto de Mejora de las Áreas Verdes del Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña, como desarrollo del propio Proyecto de Urbanización, determinará las obras a ejecutar en los espacios libres y zonas verdes, una vez sea aprobado por el Ayuntamiento.

Otros Planes y Proyectos que desarrollan las prescripciones del Plan de Sectorización son el **Plan Especial Acondicionamiento de la M-305 entre el Puente Largo y la Glorieta de las Doce Calles** y el **Proyecto de Obras Civiles Ordinarias Acondicionamiento de los márgenes de la carretera M-305 entre el extremo Noroeste del Sector La Montaña y el Puente de Barcas**. El Plan Especial dio lugar a un Proyecto de Expropiación para la obtención del suelo donde se ubican los accesos Norte y Sur al Sector La Montaña, y también a los oportunos Proyectos de Urbanización que fijan las condiciones para la ejecución material de los accesos. Son de aplicación los informes técnicos para su aprobación inicial y definitiva por parte del Ayuntamiento, así como los informes sectoriales emitidos por los diferentes organismos competentes, sin olvidar los informes y requerimientos derivados de la actividad del ayuntamiento de control del desarrollo de este Plan Especial.

En cuanto al **Proyecto de Obras Civiles Ordinarias Acondicionamiento de los márgenes de la carretera M-305 entre el extremo Noroeste del Sector La Montaña y el Puente de Barcas**, que contempla actuaciones tanto de urbanización

de redes públicas exteriores adscritas al Sector La Montaña, como de concreción de compromisos voluntariamente asumidos por el promotor, se han de cumplir los Informes de la Dirección General de Patrimonio Histórico y del Ayuntamiento de Aranjuez, sin perjuicio de lo que se determine desde la Confederación Hidrográfica del Tajo, el IMIDRA y otros organismos con competencias en el ámbito de esta obra. En este proyecto existe un rosario de informes y requerimientos efectuados por el Ayuntamiento, que tuvo que paralizar las obras en dos ocasiones por incumplimientos de las prescripciones contenidas en la Licencia, los cuales habrán de ser cumplidos en su totalidad.

Existen otros Planes y Proyectos que habrán de ser redactados para dar cumplimiento a todas las obligaciones y compromisos del promotor del Sector La Montaña, manifestados en el Plan de Sectorización. Del mismo modo que se ha indicado anteriormente, existirán prescripciones, cuyo cumplimiento será obligado, derivadas de los informes que se emitirán durante su tramitación por parte del propio Ayuntamiento de Aranjuez y los organismos competentes.

Por último, **la legislación sectorial** en materia de barreras arquitectónicas, patrimonio histórico, vías pecuarias, sector eléctrico, medio ambiente, carreteras, telecomunicaciones, transporte terrestre y ferroviario, aguas, y todas aquellas otras materias con incidencia urbanística **será de obligado cumplimiento por parte del promotor del Sector La Montaña**. Por ello, con motivo de la solicitud de recepción de la urbanización, se ha pedido informe al Canal de Isabel II, al Servicio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y a la Dirección General de Industria, Energía y Minas, para que den su parecer sobre determinados aspectos de las obras de urbanización del Sector La Montaña, y podrán requerirse a otros organismos aclaraciones sobre cuestiones que son de su competencia.

4.- Motivación de la denegación de la recepción

A continuación se analizan los argumentos contenidos en el Informe que acompaña a la solicitud de recepción de la urbanización, dándoles de forma individualizada la contestación que, o bien se remite al Informe Técnico-Jurídico de fecha 25 de abril de 2008 que motivó la primera denegación de la recepción, o bien se amplía con datos que aportan más detalles sobre cuál ha sido la actitud del promotor de la urbanización y cuál la del propio Ayuntamiento a través de los Servicios Técnicos Municipales, lo que no hace si no reforzar los motivos que han de conducir a denegar una vez más la recepción de la urbanización La Montaña.

En cualquier caso, dado que desde la primera denegación de la solicitud de recepción de la urbanización, el promotor de la misma no ha realizado ninguna ejecución material dirigida a completar el cumplimiento de sus compromisos y obligaciones, el sentido de la resolución, a juicio del técnico que suscribe, ha de ser desestimatorio, pues las condiciones en que se encuentra la urbanización y las obras adyacentes, lejos de mejorar, han sufrido un importante deterioro.

En aplicación del artículo 1.1.4 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización, la interpretación del citado Plan corresponde al Ayuntamiento de Aranjuez, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos. Este artículo, en su punto 5, indica: *“En la interpretación del Plan de Sectorización prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.”* Estos criterios son, por tanto, los adoptados a lo largo del presente Informe Técnico, que se completa con una valoración provisional de los proyectos y obras pendientes, a los efectos de poder iniciar la ejecución subsidiaria con cargo al promotor del Sector La Montaña.

4.1.- Proyecto de Obras Civiles Ordinarias de Acondicionamiento de la carretera M-305 entre el extremo Noroeste del Sector La Montaña y el Puente Barcas. Restauración del Monumento de las Doce Calles.

Sobre este Proyecto, se indica en el escrito presentado por Martinsa-Fadesa S.A. que la obra cuenta con Certificado Final de Obra y Proyecto Final de Obra (este Proyecto Final, sin embargo, no se ha aportado). Tampoco se indica que se trata de un Certificado Final de Obra Parcial. Se asegura que la Licencia de Obra y Tasas correspondiente al citado Proyecto es un gasto que ha de sumarse a la cantidad comprometida en Convenio, y a continuación se afirma que únicamente está pendiente el 9,48% del total del montante económico comprometido. Termina la descripción de este apartado indicando que la obra se encuentra parada a la espera de llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento para determinar qué actuaciones se ejecutan con el saldo pretendidamente disponible, y qué otras se cargan a *“las partidas presupuestarias correspondientes para completar el resto de las actuaciones por el importe que exceda del compromiso económico”*.

Se asegura en el escrito que no hay discontinuidad en el carril bici, que las acequias están en servicio, y que *“está pendiente de recibir por parte del Ayuntamiento la cesión de los terrenos ocupados por la ampliación de la Glorieta de las 12 Calles”*. Una visita a la obra permitirá comprobar que no hay



continuidad en el carril bici, lo cual ya ha sido suficientemente requerido y documentado. Las acequias están en servicio pero de forma provisional, y, en cuanto a la cesión que ha de recibir el Ayuntamiento de terrenos ocupados por la ampliación de la glorieta, no se aclara quién tiene que ceder al Ayuntamiento unos terrenos que no han sido ampliados, pues el diámetro ejecutado de la glorieta se corresponde con el previsto en Proyecto, a pesar del malentendido planteado por la promotora sobre un presunto requerimiento de ampliación de la glorieta exigido por el Ayuntamiento no contemplado inicialmente, lo cual es fácilmente rebatible analizando el Proyecto y midiendo la obra ejecutada. Simplemente el promotor de la obra planteó una reducción del diámetro previsto, alegando problemas técnicos, con el único fin de evitar la modificación del trazado de la acequia perimetral, la cual estaba contemplada en el Proyecto. Como no podía ser de otra manera, desde los Servicios Técnicos se descartó reducir el diámetro previsto en Proyecto, lo cual ahora el promotor transforma en su escrito en una “ampliación de la glorieta”.

Se indica también que las plantaciones no se han ejecutado por estar incluidas en un Proyecto independiente pendiente de aprobación por parte del Ayuntamiento. Confunde el solicitante sin duda este apartado con el Proyecto de Adecuación Paisajística relativo a los accesos Norte y Sur al Sector La Montaña, sin embargo en el proyecto que nos ocupa sí están contempladas las plantaciones, en concreto, y entre otras especies, 991 plátanos de los cuales más de 950 están aún pendientes de suministro y plantación. Sí queda pendiente definir y ejecutar el tratamiento o ajardinamiento del interior de la Glorieta, el cual, más que pendiente de aprobación por parte del Ayuntamiento, está pendiente de aportación por parte del promotor, según los requerimientos repetidamente efectuados al respecto.

Desde el comienzo de las obras de acondicionamiento de las márgenes de la M-305 entre el extremo Noroeste del Sector La Montaña y el Puente de Barcas, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento advirtieron al promotor de las mismas de los retrasos que se estaban ocasionando en relación con la restauración del monumento de las Doce Calles y las obras relacionadas con él. A continuación se repasa la evolución de la obra desde la redacción del Proyecto y se recuerda el contenido de algunos de los informes y requerimientos que se han ido enviando a Fadesa Inmobiliaria S.A. y a Gran Casino Real de Aranjuez S.A. en los que se pone en evidencia la insistencia del Ayuntamiento por el comienzo de las obras de restauración del monumento y la dilación del promotor sobre este asunto.

En Informe Técnico de fecha 16 de marzo de 2005 se solicitó al promotor que reajustara las fases del Proyecto de Obras Civiles Ordinarias acondicionamiento de las márgenes de la M-305 entre el extremo Noroeste del Sector La Montaña y el Puente de Barcas para asegurar la correcta restauración del monumento de las Doce Calles. Posteriormente, con fecha 7 de julio de 2005 se insistió en la

necesidad de ese reajuste de las fases de la obra, que no se produjo hasta la presentación del Proyecto Modificado, que tuvo lugar en mayo de 2006, 14 meses después de la primera solicitud.

Con fecha 20 de junio de 2006 se otorgó por Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Aranjuez la Licencia de Obras. Sin embargo, en el momento de firmar el acta de inicio de obra, la empresa constructora a la que pretendidamente el promotor adjudicó las obras se negó a suscribir el acta, argumentando que no había firmado ningún contrato con la empresa promotora. Esto produjo un retraso en el comienzo efectivo del grueso de las obras, haciéndose cargo Fadesa Inmobiliaria S.A., como empresa constructora, únicamente de la demolición del firme de la calzada de la M-305.

Iniciadas las obras se hicieron visitas a la misma de las que resultaron sendos informes técnicos de fecha 12 y 21 de septiembre de 2006 en los que se requerían determinadas cuestiones relacionadas con el monumento de las Doce Calles y su entorno lo cual, al no ser atendidas convenientemente, dio lugar a la **primera orden de paralización de la obra**, ordenada con fecha 25 de septiembre de 2006.

Con fecha 3 de noviembre de 2006 se ordenó el levantamiento de la paralización, pues se aportó la documentación solicitada y se comprometieron otras, como la definición de la zona ajardinada del interior de la glorieta, la cual, se decía, *"hasta que no concluyan los trabajos de control arqueológico, y a tenor de las conclusiones que se deriven de los mismos, no es posible definir ninguna actuación"*. Concluidos los trabajos de control arqueológico, no se tienen constancia de ninguna propuesta sobre la definición del ajardinamiento del interior de la glorieta.

Reiniciadas las obras, y tras repetidas visitas a la misma, **se comprobó que las rasantes de la calzada que se estaban replanteando en torno al monumento no cumplían con las prescripciones de la Comisión Local de Patrimonio Histórico y del propio Ayuntamiento sobre la recuperación de las rasantes originales**. En Requerimiento de fecha 7 de diciembre de 2007 se ordenó la retirada de unos bordillos colocados "muy por encima de la rasante original".

Con fecha 27 de diciembre de 2006 **se ordenó la segunda paralización de las obras por incumplimiento de las prescripciones de la Licencia** sobre la adopción de las rasantes originales, al comprobarse que se estaba hormigonando parte de la calzada de la glorieta por encima de las rasantes que se debían adoptar como originales.



En Informe Técnico de fecha **22 de enero de 2007** se indicaba: *“Teniendo como base estas rasantes, (...) deberá aportar propuesta de actuación en el monumento, con especial hincapié en el detalle de valla perimetral (...), petos, pilastras, remates ornamentales, albardillas, iluminación, protecciones, etc. así como la solución al cruce del desagüador de los suizos y la actuación en la cacera exterior a la glorieta. **Esta propuesta ha de aportarse en el menor plazo posible, para mantener el compromiso de finalización de la obra.**”*

En Informe Técnico de fecha **9 de febrero de 2007**, sobre el incumplimiento de los plazos comprometidos se decía: *“Transcurridos 17 días desde la última reunión (...), no se ha recibido en este departamento documentación alguna sobre la restauración de la glorieta de las Doce Calles que respete las rasantes originales. No se ha presentado tampoco ninguna propuesta de detalle sobre el cruce del desagüador de los suizos, la cacera perimetral del monumento, los acuerdos con las calles que acceden a la glorieta, la actuación individualizada sobre las pilastras, la definición de las obras a ejecutar en los petos, la propuesta de ajardinamiento interior, el certificado de la Dirección Facultativa sobre el firme estructural de la calzada, el detalle de la valla perimetral, ni otras cuestiones que son imprescindibles para la correcta ejecución de las obras y que han sido requeridas en distintos informes técnicos de fechas 12/09/06, 21/09/06, 25/09/06, 3/11/06, 7/12/06, 27/12/06, además de las prescripciones contenidas en el Informe Técnico de la Licencia, de fecha 19 de junio de 2006 que tampoco han sido totalmente atendidas.*

CONCLUSIÓN

*La obra en el entorno de la glorieta de las Doce Calles lleva paralizada 43 días. Por otro lado, **existen requerimientos planteados por este Departamento desde hace 5 meses que aún no han sido atendidos. Si el promotor continúa desatendiendo estos requerimientos, el cumplimiento de los plazos para la terminación de la obra está seriamente comprometido.** Por tanto, los técnicos que suscriben estiman que **PROCEDE**, y así se propone*

*REQUERIR (...) que **aporte la documentación pendiente (...), que permita la correcta restauración del monumento de las Doce Calles, en un plazo de DIEZ DÍAS naturales. Una vez aportada la documentación, y autorizada la actuación por este Departamento, la ejecución de las obras deberá reiniciarse de forma inmediata.**”*

Hasta el día 16 de marzo de 2007, y tras una prórroga solicitada, no se aportó parte de la documentación solicitada el día 27 de diciembre de 2006 que permitiera levantar, de manera condicionada, la segunda paralización de las obras ordenada por el Ayuntamiento con fecha 27 de diciembre de 2006 por incumplimiento de las prescripciones de la Licencia. En el Informe Técnico que

acompañaba el levantamiento de la paralización se solicitaba documentación que, a día de hoy, aún no ha sido aportada:

*“En lo que respecta a la restauración del monumento, **se deberá completar la documentación aportada**, con planos de todo el conjunto y detalles de la intervención propuesta en los siguientes elementos:*

- *Pilastas*
- *Muretes de cerramiento*
- *Remates de coronación*
- *Albardillas*
- *Cantoneras troncocónicas en puertas.*
- *Verjas de madera*
- *Tratamiento de la rasante en el interior de la glorieta y propuesta, en su caso, de jardinería.*
- *Despiece y descripción de los materiales a utilizar (ladrillos, morteros, remates de piedra, albardillas, revocos, verjas de madera, etc)*
- *Tratamiento del espacio situado entre murete y calzada.*
- *Alumbrado*

Antes de iniciar la actuación sobre el monumento, se deberá notificar a los técnicos que suscriben el alcance de la misma, la cual no se podrá acometer sin su expresa autorización.

Por todo lo anteriormente expuesto, y a la vista de la parte de documentación aportada que recoge las rasantes indicadas por los Servicios Técnicos con fecha 22 de enero de 2007, los técnicos que suscriben estiman que procede, y así se propone:

1. *Levantar la paralización de las obras para que puedan seguir ejecutándose según las citadas rasantes.*
2. ***Requerir que se complete el expediente con toda la documentación indicada en el cuerpo del presente informe en el plazo de 10 días.***
3. *Archivar el expediente de disciplina urbanística sin más trámite.”*

Otro escrito de fecha 25 de abril de 2007 concluía requiriendo: **“Una vez más,(...) que, en el plazo de 48 horas, aporte plano de retranqueo de la cacería y detalle constructivo de la misma, la cual deberá realizarse en su mayor parte en ladrillo enfoscado, con remate a sardinel visto, para que los organismos correspondientes**

puedan autorizar el retranqueo de la cacera que rodea a la glorieta de las Doce Calles.

En dicho escrito se recordaba que los retrasos que se estaban produciendo por este asunto eran atribuibles exclusivamente al promotor, ***“pues el primer requerimiento de aporte de documentación de este asunto data del 12 de septiembre de 2006 y aún no ha sido atendido.”***

En informe técnico de fecha 24 de octubre de 2007 se advertía que **el plazo voluntariamente asumido por el promotor para la ejecución de las obras había finalizado**, y se indicaba que, además de iniciarse la ejecución subsidiaria, podría aplicarse una sanción como indemnización por incumplimiento de los plazos, tal y como prevé el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña en relación con los compromisos voluntariamente asumidos por el promotor y las obligaciones derivadas del propio Plan de Sectorización y de la Ley.

En requerimiento de fecha 29 de octubre de 2007, tras la caída parcial de una pilastra del monumento de las Doce Calles sobre la calzada de la carretera M-305, **se ordenó la adopción de medidas de seguridad para evitar un mayor deterioro en el monumento, cuya restauración se volvió a reclamar**; la realización de un inventario de restos dispersos y se notificó a Fadesa Inmobiliaria S.A. y a Gran Casino Real de Aranjuez, S.A. el incumplimiento de los plazos para la terminación de las obras, advirtiéndoles de la responsabilidad en que se incurría en caso de no acometer de forma inminente la citada obra de restauración.

En escrito de fecha 18 de enero de 2008, además de requerir el mantenimiento de la instalación de alumbrado de los márgenes de la M-305, **se daba un plazo para notificar la fecha de reanudación de las obras, interrumpidas unilateralmente por la empresa promotora de las mismas, además de advertirse sobre las responsabilidades en que se incurrían en materia de patrimonio histórico**, dado el deterioro que estaba sufriendo el monumento.

En escrito de contestación de fecha 28 de enero de 2008, se indica por parte de la representante del Departamento Jurídico de Martinsa-Fadesa, S.A. que en relación con la restauración del monumento, *“estamos a la espera de recibir indicaciones en cuanto al plan de actuación y pago, puesto que las cantidades presupuestadas no cubren dichas obras”*.

En requerimiento de fecha 17 de marzo de 2008, tras la caída parcial de la valla de protección del monumento sobre el mismo, se requirió, entre otras actuaciones, el refuerzo de aquella para evitar el deterioro que venía sufriendo el monumento (con dos pilastras caídas desde el inicio de las obras de la M-305). En el mismo requerimiento se constató la ausencia de personal en la obra, lo que podría haber

evitado este nuevo daño sufrido por el monumento de las Doce Calles. Se transcribe a continuación la conclusión del requerimiento: *“Sin perjuicio de las actuaciones que desde el Ayuntamiento de Aranjuez se puedan emprender en relación a la ejecución subsidiaria de la obra y los procedimientos sancionadores y de disciplina urbanística, el técnico que suscribe estima que PROCEDE:*

1º.- REQUERIR A FADESA INMOBILIARIA QUE, EN EL PLAZO DE 10 DÍAS, PROCEDA A LAS SIGUIENTES ACTUACIONES:

- *Reparación del vallado que rodea al Monumento de las Doce Calles*
- *Inventariado y, en su caso, traslado de elementos dispersos a un lugar debidamente custodiado.*
- *Limpieza de la obra.*
- *Dar continuidad de la senda peatonal, interrumpido por la obra provisional de desvío de las acequias de riego.*
- *Realización de pruebas de riego en las infraestructuras ejecutadas, dada la proximidad de la puesta en funcionamiento de los canales de la Confederación Hidrográfica del Tajo.*
- *Demolición de elementos de riego provisionales y los anulados por la nueva infraestructura, previo visto bueno del organismo de cuenca.*

2º.- DAR TRASLADO A GRAN CASINO REAL DE ARANJUEZ, S.A. Y FADESA INMOBILIARIA S.A. DE LAS RESPONSABILIDADES DERIVADAS DEL INCUMPLIMIENTO DE SUS COMPROMISOS.

En ningún caso podrá repercutirse al Ayuntamiento el incremento de coste que pudiera suponer el deterioro sufrido por el monumento desde que se iniciaron las obras de acondicionamiento de los márgenes de la M-305.”

Transcurridos los plazos sin haber recibido una contestación satisfactoria sobre la reanudación de las obras en los márgenes de la M-305, tan solo se ha aportado fotocopia de un Certificado Final de Obra Parcial, pero no una aclaración sobre lo repetidamente requerido, y en concreto sobre el inicio de la restauración del Monumento de las Doce Calles y los detalles de la intervención, sobre la continuidad de la senda peatonal, sobre el inventariado de elementos dispersos, sobre las pruebas a realizar en las caceras ejecutadas, sobre la demolición de los elementos de riego anulados tras las obras (previo visto bueno del organismo de cuenca), sobre el ajardinamiento del centro de la glorieta y sobre otras cuestiones repetidamente reclamadas por escrito, y ante el peligro que supone para el

monumento de las Doce Calles y las personas que transitan diariamente en torno a él, se estima necesario **iniciar el trámite de la ejecución subsidiaria de las obras pendientes, con cargo al promotor**, de forma que se frene el deterioro que viene sufriendo el monumento, se complete el sistema de riego sin perjudicar las canalizaciones que dan servicio a los terrenos cultivados del entorno, y se terminen las obras inconclusas de las márgenes de la M-305, que forman parte de las obligaciones asumidas y los compromisos contraídos por el promotor del Sector La Montaña.

Para el inicio de la ejecución subsidiaria es preciso hacer una valoración de la obra ejecutada que permita estimar el coste de las obras pendientes, en función de lo previsto en el Proyecto aprobado por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta que el citado proyecto define tanto obras de la red general de comunicaciones M-305 adscrita al Sector la Montaña como red exterior (de obligada ejecución por el promotor del Sector) según el artículo 45.3 c de la LSCM 9/01, como obras asumidas voluntariamente según el artículo 45.4 d de la LSCM 9/01.

La **valoración de la obra ejecutada**, según el criterio del técnico que suscribe, es la siguiente:

Capítulo 1. Acondicionamiento del Terreno.	93.225,50 €
Capítulo 2. Pavimentación	930.023,99 €
Capítulo 3. Red de evacuación de aguas pluviales	36.664,78 €
Capítulo 4. Red de abastecimiento de agua	0,00 €
Capítulo 5. Red de riego	122.025,10 €
Capítulo 6. Red de telefonía	7.005,00 €
Capítulo 7. Red de alumbrado	291.621,07 €
Capítulo 8. Jardinería, señalización y mobiliario	28.939,18 €
Capítulo 9. Restauración Monumento	0,00 €
Capítulo 10. Desvío provisional	47.700,00 €
Capítulo 11. Seguridad y Salud	27.577,37 €
Total obra ejecutada	1.612.235,12 €

Teniendo en cuenta que la cantidad prevista en el presupuesto del proyecto para esta obra asciende a 2.502.480,77 Euros, se estima que las obras se encuentran ejecutadas en un 64,43 %, correspondiendo prácticamente la totalidad de ellas a lo recogido en el artículo 45.3.c de la LSCM 9/01 sobre los elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la Sectorización. Existen, además, otras obras pendientes de ejecutar en cumplimiento de lo previsto en el Plan de

Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña, por corresponder a fases distintas del proyecto, a la urbanización interior del Sector La Montaña, o bien a los compromisos del promotor de ejecución de ampliación y conexión exterior con las redes de comunicaciones y transporte público pendientes de definir en detalle. Estas otras obras, por su extensión y complejidad podrán ser objeto de informes posteriores.

En la obra que nos ocupa, quedan pendientes de ejecutar, en todo o en parte, las siguientes partidas y unidades, que se corresponden con partidas del proyecto, con prescripciones de la Licencia de Obras, y con las más elementales normas de la buena construcción. Esas partidas y unidades pendientes, sin perjuicio de un análisis más exhaustivo fruto de un proyecto de intervención, son las siguientes:

- Restauración del monumento de las Doce Calles, con el incremento correspondiente por su deterioro desde el comienzo de las obras sin haberse producido ninguna intervención en él.
- Desbroce del terreno, especialmente en torno a la senda peatonal.
- Limpieza de los márgenes de la M-305.
- Limpieza del entorno de la glorieta de las Doce Calles.
- Destoconado de troncos y recortes de maleza, rebrotes y malas hierbas.
- Rebaje del terreno existente, en la salida Norte de la glorieta de las Doce Calles y en su interior.
- Demolición de capas asfálticas en desuso, en el mismo punto anterior.
- Prolongación de carril bici y senda peatonal hasta el Sector la Montaña.
- Soterramiento del canal de riego bajo la senda, junto a la calle de la Montaña.
- Protección permanente en puente del desagador de los Suizos.
- Adecuación y protección del puente sobre el canal de la Azuda.
- Adecuación del firme de la senda entre la calle de La Montaña y el viario del Sector La Montaña.
- Protección permanente en la senda paralela a dicho canal.
- Adecuación y limpieza de la cuneta de la carretera M-305.
- Adecuación de las plataformas deceleradoras.
- Conexionado y adecuación de la red de goteo.
- Obra civil complementaria de las caceras paralelas a la senda peatonal (aletas, arquetas, protecciones, pasatubos, etc)
- Limpieza del fondo de las caceras paralelas a la senda peatonal.
- Obra civil complementaria del bombeo de riego en el tramo Norte de la calle Chillones.
- Puesta en funcionamiento y pruebas de las caceras ejecutadas.

- Adecuación de la cacera perimetral a las Doce Calles a las alineaciones arboladas.
- Prolongación del riego perimetral a la totalidad de las calles convergentes con la glorieta.
- Limpieza del fondo de la cacera perimetral.
- Enfoscado exterior del ladrillo tosco en caceras y arquetas de ladrillo.
- Nivelación del fondo de la cacera perimetral.
- Conexionado y puesta en funcionamiento y comprobación de la cacera perimetral.
- Anulación y demolición de cacera perimetral incompatible con la actuación.
- Enfoscado exterior de las caceras dejando visto el sardinel de ladrillo.
- Sustitución de tierras inadecuadas extendidas junto a cacera perimetral.
- Adecuación del centro de mando de alumbrado.
- Prolongación de la red de alumbrado de la Senda Peatonal hasta el Sector La Montaña.
- Sustitución de columnas golpeadas o torcidas.
- Alumbrado del monumento.
- Señalización Informativa de la senda y el carril bici.
- Mejora de la señalización en la glorieta de las Doce Calles.
- Plantaciones de plátanos de alineación.
- Plantaciones de especies vegetales en parterres (junto a la glorieta de Fernando VII)
- Ajardinamiento del interior de la glorieta.
- Pilonas robustas de piedra de Colmenar en embocadura de cada una de las Doce Calles
- Pilonas robustas de piedra de Colmenar en pilastras.
- Recuperación, catalogación y reubicación de elementos dispersos.
- Reparación de calzada y bordillo de granito en varios puntos de la calzada de la glorieta.
- Adecuación de los encuentros de senda peatonal con asfalto mediante bordillos.
- Nivelación de la cuneta de la glorieta en torno a la calle Nogales para evitar acumulación de aguas de lluvia.
- Limpieza general de la obra.

La ejecución subsidiaria de la obra contemplada en el Proyecto podrá requerir la redacción de un Proyecto Modificado que recoja el estado actual de las obras y las nuevas propuestas de actuación que tengan en cuenta el deterioro de los elementos dañados, la disponibilidad real de los terrenos y las prescripciones de los organismos competentes.

Asimismo, dicha ejecución subsidiaria requerirá que se asuman las necesarias tareas de dirección de obra y de coordinación de seguridad y salud.

Aunque la estimación de lo ejecutado asciende a 1.612.235,12 €, dado el abandono en que se encuentran las obras y el deterioro sufrido por el monumento, evidenciado en los requerimientos descritos en este informe, la **valoración de las obras pendientes de ejecutar** para dar por cumplidos los deberes voluntariamente asumidos y las obligaciones establecidas por el Planeamiento y por la Ley es mayor que la diferencia entre el presupuesto de la obra y la citada valoración.

Cantidad prevista en el Proyecto de Obras Civiles Ordinarias	2.502.480,77 €
Cantidad cuya ejecución se ha estimado	1.612.235,12 €
Cantidad pendiente según Proyecto	890.245,65 €
Sobrecoste por deterioro del monumento y abandono de las obras	<u>509.754,35 €</u>
Estimación de las obras pendientes	1.400.000,00 €.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, **la estimación de la cantidad pendiente de ejecutar asciende a 1.400.000 €.**

Dado que las obras, al tratarse de una ejecución subsidiaria, no van a ser realizadas por el promotor del Sector La Montaña, a esta cantidad habrá que añadirle los costes de redacción de Proyecto Reformado, direcciones de obra, coordinación de seguridad y salud, costes indirectos, beneficio industrial de la empresa que ejecute las obras, y todos los gastos relacionados con la correcta terminación de las mismas. Asimismo, se recomienda incluir una partida de indemnizaciones que pudieran reclamar colindantes afectados por la paralización unilateral de las obras por parte de la empresa promotora, lo que ha ocasionado un incumplimiento de los plazos previstos.

Ejecución de las obras	1.400.000
Gastos Generales 13%	182.000
Beneficio Industrial 6%	84.000
Proyecto reformado y direcciones facultativas	100.000
Indemnizaciones a particulares	<u>300.000</u>
TOTAL VALORACIÓN PROVISIONAL	2.066.000 €

En esta cantidad no se incluyen otras obras pendientes de ejecutar en cumplimiento de lo previsto en el Plan de Sectorización con Ordenación

Pormenorizada del Sector La Montaña, por corresponder a fases distintas del proyecto, a la urbanización interior del Sector La Montaña, o bien a los compromisos del promotor de ejecución de ampliación y conexión exterior con las redes de comunicaciones y transporte público pendientes de definir en detalle. Estas otras obras serán objeto de posteriores actuaciones.

Todo ello sin perjuicio de las medidas sancionadoras que se pudieran adoptar por incumplimiento de los plazos voluntariamente asumidos por el promotor, y de las prescripciones contenidas en la Licencia.

4.2.- Plan Especial de Infraestructuras de Accesos desde la Carretera M-305 al Sector La Montaña. Acceso Sur.

Se asegura en el escrito que la Glorieta Sur de Acceso a La Montaña está ejecutada al 100%. Para reforzar esta tesis, se adjunta acta de recepción en la que parecen estar de acuerdo sobre ese extremo tanto la dirección facultativa como la empresa constructora y el promotor (representado por un técnico de Martinsa-Fadesa). Sin embargo, dicho documento no implica que el Ayuntamiento de Aranjuez o la Comunidad de Madrid acepten que dicha glorieta esté concluida, así como que su ejecución haya sido la correcta. La Comunidad de Madrid se ha negado a recepcionar la obra. En el caso del Ayuntamiento, han sido numerosas las comunicaciones dirigidas al promotor solicitando tanto la terminación de las obras como la subsanación de deficiencias. En cualquier caso, la situación de la obra desde que se produjo la primera denegación de la recepción de la urbanización, de fecha 29 de abril de 2008, no ha cambiado. Antes al contrario, el nulo mantenimiento que la empresa promotora debía haber realizado hasta su recepción, además de ocasionar accidentes, lo cual podrá ser objeto de la oportuna responsabilidad, ha provocado un mayor deterioro de los elementos de señalización y balizamiento, lo que sin duda aumentará el coste de las reparaciones y obras de reforma necesarias para permitir una correcta visibilidad.

Tal y como se decía en el apartado 7º del punto 3 del Informe Técnico-Jurídico de fecha 25 de abril de 2008 que motivó la denegación de la recepción de las obras de urbanización del Sector la Montaña, *“en cuanto a la Glorieta Sur de acceso a La Montaña, deberá completarse la obra, ejecutando el acondicionamiento paisajístico, la retirada de los tendidos eléctricos, la demolición de la calzada que ha quedado fuera de servicio y prolongar a actuación hacia el Sur para que se produzca un correcto acuerdo con la calzada de la Glorieta de las Doce Calles, dado que la red supramunicipal M-305 está adscrita al Sector y se ha de ejecutar de forma correcta en su totalidad.”*

Tampoco se ha aportado **estudio analítico de las tierras de relleno ubicadas al Sur de la glorieta de acceso Sur** al Sector, exigido por este Ayuntamiento durante la ejecución de las obras de pavimentación de dicha glorieta, tal y como se reflejaba en el Informe Técnico-Jurídico anteriormente citado.

Para arrojar más luz y facilitar una necesaria ejecución subsidiaria, ya sea por parte de la Comunidad de Madrid, actual titular de la vía, como por parte del Ayuntamiento de Aranjuez, es preciso indicar, siquiera de forma provisional, una valoración aproximada de las obras necesarias para que se pueda producir la recepción de la obra de la Glorieta de Acceso Sur al Sector. En la valoración no se incluyen los necesarios análisis de tierras, ni las actuaciones que, en su caso, fuera preciso acometer para retirar rellenos inconvenientes y proceder a las necesarias tareas de restauración ambiental, si ello fuera preciso.

VALORACIÓN PROVISIONAL RESTO ACCESO SUR 150.000 €

Todo ello sin perjuicio de las medidas sancionadoras que se pudieran adoptar por incumplimiento de los plazos voluntariamente asumidos por el promotor, y de las prescripciones contenidas en la Licencia.

4.3.- Plan Especial de Infraestructuras de Accesos desde la Carretera M-305 al Sector La Montaña. Acceso Norte.

Se aduce en el escrito presentado que las obras no se han iniciado al no estar a su disposición los terrenos para la ejecución de las obras, que se valoran en el escrito en 4.350.000 €.

Con fecha 25 de noviembre de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez ha ratificado el Convenio Expropiatorio de fijación del justiprecio en especie de los terrenos necesarios para la construcción del Acceso Norte al Sector La Montaña. Con fecha 16 de diciembre de 2008 se ha elevado a escritura pública el citado Convenio, así como el Acta de Ocupación y Pago, suscrita por la propietaria de los terrenos. Dado que la empresa constructora debe realizar un estudio arqueológico en la zona, por estar el acceso incluido en una ZOPA declarada BIC, debe proceder a la inmediata renovación del permiso otorgado al efecto por la Dirección General de Patrimonio Histórico, que según le consta a este técnico, ha caducado. Lo mismo sucede al permiso de construcción de la Dirección General de Carreteras. Otro trámite también necesario que ha de realizarse, y que aquí es preciso

recordar, es el Estudio Geotécnico para confirmar y, en su caso, modificar las previsiones estructurales del proyecto.

De cara a una Ejecución Subsidiaria que pudiera requerirse, se procede a indicar una valoración provisional que tenga en cuenta no sólo la obra de ejecución del Acceso Norte, si no las actuaciones previas para poner en marcha dicha obra.

Ejecución acceso norte	4.785.000
Adecuación paisajística	324.000
Demolición de calzadas fuera de servicio y tratamiento de terrenos afectados por el antiguo trazado de la carretera	150.000
Geotecnia, arqueología, proyectos	215.000
TOTAL VALORACIÓN PROVISIONAL ACCESO NORTE	5.474.000 €

Esta valoración provisional se indica a los meros efectos de iniciar el procedimiento de ejecución subsidiaria, siendo la liquidación definitiva de la obra, una vez ejecutada ésta a satisfacción del Ayuntamiento, la que se habrá de tener en cuenta para regularizar el defecto o exceso con respecto a lo previsto en la valoración provisional.

4.4.- FUTURAS CONEXIONES UNA VEZ SE EJECUTE EL DESVÍO DE LA M-305

Se indica en el escrito presentado por Martinsa-Fadesa S.A. que *“del compromiso adquirido de ejecutar accesos sólo está pendiente la realización de la Glorieta Norte por no disponer de los terrenos.”*

Sin embargo, en el punto 1.7 del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña se fija la concreción y justificación de los compromisos que adquiere el promotor del Plan de Sectorización (la Mercantil Gran Casino Real de Aranjuez S.A.). Dentro del apartado denominado *“Otras contraprestaciones que se asumen a fin de aumentar y mejorar el interés público”* (diferentes en todo caso de las obligaciones propias del promotor de urbanizar las redes públicas interiores y exteriores adscritas) figura:

*“Participación a determinar en la **financiación de las obras de las futuras conexiones una vez se ejecute el desvío de la M-305.**”*

Queda claro y por escrito el compromiso adquirido por el promotor que, al fijar esta última contraprestación, se está dando cumplimiento al Informe de la Dirección



General de Carreteras, de fecha 16 de abril de 2001, emitido sobre la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del Programa de Actuación "La Montaña", donde se indica: *"En el desarrollo de la presente modificación y posteriores figuras de planeamiento **deberán quedar perfectamente definidos los accesos desde las carreteras** (nótese el plural) **de la Comunidad de Madrid (M-305"*** ..

En atención a lo indicado en el Acuerdo de aprobación de la Modificación Puntual antes descrita, así como en la contraprestación que la empresa promotora asumió a fin de aumentar y mejorar el interés público, no sólo se han de definir los accesos desde las carreteras de la Comunidad de Madrid, si no, como se indica en la Memoria del Plan de Sectorización, participar en la financiación de las futuras conexiones.

Dado que ha entrado en funcionamiento la variante de la carretera M-305, es preciso proceder a las citadas conexiones, para lo cual se deberá tramitar y ejecutar un Plan Especial de Infraestructuras que permita la conexión de los núcleos habitados de Aranjuez que han quedado aislados de la variante de la carretera M-305, con esta nueva vía. Deberá ser por cuenta del promotor del Sector La Montaña la conexión de este núcleo con la citada variante, considerándose la alternativa más viable enlazar con la nueva M-305 en el entorno del Cortijo de San Isidro, tal y como se refleja en el Documento Final del Estudio de Movilidad de Aranjuez, de fecha octubre de 2005 (Alternativa A de la Ronda Este).

Si bien no se dispone de la documentación necesaria para poder valorar esta obra, pues además de los necesarios Planes Especiales de Infraestructuras habría que redactar los correspondientes Proyectos de Urbanización y todos aquellos estudios sectoriales que pudieran requerirse por cuestiones ambientales, sí se puede hacer una primera aproximación económica que pudiera servir de punto de partida, de cara a una posible ejecución subsidiaria por incumplimiento del promotor (ya se ha manifestado por escrito por parte de Martinsa-Fadesa S.A. que no forma parte de sus compromisos adquiridos esta obra, a pesar de lo indicado en el Plan de Sectorización por el propio promotor en forma de compromiso).

La valoración de una calzada de 16 m de ancho, de 1.800 m de longitud, un puente sobre la vía pecuaria Vereda del Vadillo de los Pastores, canalizaciones, alumbrado, drenaje, etc podría ascender a 10.250.000 €, si bien, conviene insistir en que no se trata más que de una valoración provisional efectuada por la necesidad de proceder a una ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento del promotor. Sería necesario en todo caso disponer de los oportunos planes y

proyectos para poder efectuar una valoración más ajustada. A día de hoy, el promotor no ha presentado la citada documentación que permita determinar su participación *“en la financiación de las obras de las futuras conexiones una vez se ejecute el desvío de la M-305”*.

VALORACIÓN PROVISIONAL FUTURAS CONEXIONES M-305 10.250.000 €

4.5.- Soterramiento de líneas aéreas y telefónicas que permanecen en aéreo en el interior del Sector y sus inmediaciones.

Se indica en el Informe presentado por Martinsa-Fadesa S.A. que no es necesario el soterramiento de la línea aérea que discurre por el interior del Sector por no estar en servicio. *“Es propiedad de Unión FENOSA, y es ésta la que debe quitarla si el Ayuntamiento, que es el propietario de la Parcela en la que está situada, se lo requiere. En cuanto a las líneas situadas en las inmediaciones del Sector, no tenemos obligación comprometida al respecto”*

A pesar de lo manifestado en el Informe aportado junto a la segunda solicitud de recepción, el epígrafe 1.19 de la Memoria del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña describe los **requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas**. Así, se indica que *“el Plan de Sectorización prevé:*

- ***Todas las redes de media y baja tensión se realizan enterradas en las correspondientes zanjas, ejecutadas de acuerdo con las normas específicas de la Compañía suministradora del servicio, que es Unión FENOSA Distribución, S.A.***
- ***La línea eléctrica aérea existente en el interior del sector se prevé su desmantelamiento, durante la ejecución de la urbanización.”***

Además del epígrafe 1.19 referido, otros documentos del Plan de Sectorización, como el epígrafe 1.4.10.4, el Anexo F de la Memoria y plano IS-2 recogen la citada subterranización. Asimismo, en el Decreto 131/1997 de 16 de octubre de la Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid, se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Quedan claros por tanto el compromiso y la obligación de proceder al desmantelamiento y/o subterranización de las líneas eléctricas durante la ejecución de la urbanización. Difícilmente dicha urbanización está ejecutada al 100% si aún

no se ha procedido a esta actuación contemplada por el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector la Montaña.

Ante la evidencia que manifiesta el promotor (o empresa que dice actuar en su nombre) del Sector La Montaña de solicitar la recepción de las obras de urbanización sin haber cumplido con sus obligaciones y compromisos, en Informe Técnico de fecha 13 de marzo de 2008 se solicitó a la Dirección General de Industria, Energía y Minas información relativa a las irregularidades que podrían estarse cometiendo por pretender eludir la obligación de desmantelar tendidos eléctricos aéreos en el entorno de nuevos desarrollos urbanísticos. En dicho Informe se solicitaba a la citada Dirección General aclaraciones sobre:

“1º.- El grado de cumplimiento de las obligaciones del promotor del Sector La Montaña en relación con lo estipulado en el Decreto 131/1997 de 16 de octubre de la Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

2º.- Las consecuencias que tendría la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Aranjuez sin que el promotor de la misma hubiera cumplido con su obligación de proceder al soterramiento de las líneas eléctricas aéreas que discurren por el interior del Sector y sus inmediaciones.

3º.- La capacidad y disposición de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de imponer sanciones por incumplimiento de la legislación autonómica del sector eléctrico.

4º.- Cuantas otras cuestiones se estime oportuno indicar a los efectos de la resolución del trámite objeto de esta solicitud.”

Aunque la Dirección General de Industria, Energía y Minas aún no ha contestado al informe, la empresa que dice actuar en nombre del promotor del Sector La Montaña insiste en eludir sus obligaciones relativas a los tendidos aéreos. El Ayuntamiento ha iniciado los trámites para iniciar expediente de disciplina urbanística por lo que podría considerarse falta muy grave.

En Informe Técnico de fecha 23 de mayo de 2008, el técnico que suscribe indicaba que según consta en los puntos 1.4.10.4, 1.19, Anexo F de la Memoria y plano IS-2 del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid con fecha 2 de abril de 2003, se prevé el soterramiento de las líneas eléctricas que discurren por el interior del Sector, dando así cumplimiento al Decreto 131/1997 de 16 de octubre de la Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en

relación con las infraestructuras eléctricas. El Decreto 131/1997 establece en su artículo 2 lo siguiente:

“Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.”

Con fecha 24 de octubre de 2007 se requirió a Fadesa Inmobiliaria que se procediera a la retirada de las líneas eléctricas aéreas que discurren por el interior del Sector La Montaña. En concreto, estas líneas discurren por parcelas y zonas calificadas como Red General de Infraestructuras viarias, Red General de Equipamientos y Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales de carácter educativo, cultural o recreativo, esta última clasificada como suelo no urbanizable especialmente protegido.

Con fecha 30 de enero de 2008 se requirió a Fadesa Inmobiliaria y a Gran Casino Real de Aranjuez lo siguiente:

“que, JUNTO A LA RETIRADA DE LOS TENDIDOS ELÉCTRICOS AÉREOS EXISTENTES EN EL SECTOR, PROCEDA, dentro del plazo asumido para la terminación de las obras de urbanización, A LA DEMOLICIÓN DE ESTAS CONSTRUCCIONES, por no estar previstas por los Planes y Proyectos que han desarrollado el Sector La Montaña, y resultar peligrosas para el uso público previsto para la parcela.

(...)

Se le advierte que se consideran las obras necesarias para dotar de seguridad a la parcela dotacional nº 520 del Sector La Montaña como parte de las obligaciones derivadas del desarrollo urbanístico del Sector La Montaña, a todos los efectos. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades que podrían tener lugar por incumplimiento del presente requerimiento”

Con fecha 25 de febrero de 2008 la mercantil Martinsa-Fadesa se dirigió a este Ayuntamiento, a través de escrito con registro de entrada nº 4495 en el que asegura que *“en el plan de Sectorización no figura ninguna actuación referente al desmontaje de líneas eléctricas en desuso, porque no corresponde la ejecución de la misma por nuestra parte”*.

Como se ha indicado en este mismo punto, documentos del Plan de Sectorización como los epígrafes 1.19, 1.4.10.4, Anexo F de la Memoria y plano IS-2 recogen la

citada subterranización. Asimismo, en el Decreto 131/1997 de 16 de octubre de la Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid, se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Los soterramientos de líneas aéreas eléctricas contemplados en el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña y requeridos a los promotores del sector La Montaña no se han producido en el plazo indicado en los requerimientos ni en el plazo asumido por éstos para la terminación de las obras de urbanización del Sector La Montaña (48 meses a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, es decir transcurridos cuatro años desde el 24 de febrero de 2004), y en consecuencia, tampoco en el curso de la ejecución de la urbanización (tal y como establece el Decreto 131/1997 en su artículo 2). Por tanto, las obras de urbanización del Sector no están completadas por el promotor porque no se han cumplido las obligaciones derivadas de la ejecución del planeamiento en lo que se refiere al cumplimiento de las prescripciones contenidas en el Plan de Sectorización en lo referente a las infraestructuras eléctricas.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 204, 3,c) establece que son infracciones graves “Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.” Asimismo, el artículo 204 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su punto 2,a) que se consideran infracciones muy graves “Las tipificadas como graves, cuando afecten a terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección o calificados como elementos de las redes supramunicipales o municipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos y a los que tengan consideración de dominio público por estar comprendidos en zonas de protección o servidumbre, por declaración urbanística o sectorial.” En este sentido, se indica que, a juicio del técnico informante, al no proceder al total soterramiento de las líneas eléctricas aéreas en el transcurso de las obras de urbanización, ni tras los requerimientos efectuados para que dicho soterramiento tuviera lugar, se está incumpliendo una obligación impuesta por el instrumento de planeamiento vigente en el Sector La Montaña, y este incumplimiento afecta a terrenos calificados como red de equipamientos generales (municipales) en el borde Sur del Sector, y a terrenos calificados como red general de infraestructuras, y red supramunicipal de equipamientos (este último en suelo no urbanizable de protección) junto al borde Sureste, lo que puede suponer una

falta muy grave, sin perjuicio de lo al efecto que determine el Departamento de Disciplina Urbanística

El Plan de Sectorización del Sector La Montaña, en el punto 1.7.4 de la Memoria, indica que la garantía depositada por el promotor en el Ayuntamiento, calculada como un porcentaje del valor de las obras de urbanización estimadas en dicho documento, *“se extiende a las responsabilidades derivadas de infracciones urbanísticas en general y de las determinaciones a cumplir y ejecutar, en particular, pero además y como lo señala la Ley, a las responsabilidades derivadas de incumplimiento, en este caso de los plazos asumidos como compromiso, epígrafe c), en relación con el a) del artículo 45.4 de la LSCM 9/01”*.

Sin perjuicio de las indemnizaciones que se pudieran reclamar al promotor del Sector La Montaña por incumplimiento de los plazos voluntariamente asumidos para la ejecución de las obras de urbanización del sector La Montaña, plazo que incluye, en este caso, la ejecución del soterramiento de las líneas eléctricas aéreas del Sector al que dicho promotor se comprometió en el Plan de Sectorización, es un hecho que se ha incumplido lo prescrito en el Plan de Sectorización y la legislación sectorial sobre el soterramiento de los tendidos eléctricos, y se ha desatendido el primer requerimiento formulado por la administración al efecto.

Se deberá dar traslado al Departamento de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Aranjuez para la apertura de expedientes de disciplina y sancionador, por incumplimiento de los deberes y obligaciones impuestos por Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña en relación con el soterramiento de líneas eléctricas aéreas en parcelas calificadas como Red General de Infraestructuras viarias, Red General de Equipamientos y Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales de carácter educativo, cultural o recreativo, o clasificadas como suelo no urbanizable especialmente protegido, lo cual es considerado como falta muy grave por el artículo 204 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

La LSCM 9/01 fija en su artículo 207 una cuantía para las infracciones muy graves de multa de 600.001 a 3.000.000 de Euros. El técnico que suscribe estima oportuno poner de manifiesto la proximidad del entorno declarado por la UNESCO Paisaje Cultural Patrimonio de la Humanidad, así como el impacto negativo sobre dicho paisaje de los tendidos eléctricos que no han sido soterrados por el promotor del Sector La Montaña. **Este impacto negativo sobre un bien declarado Patrimonio Mundial debe ser tenido en consideración como agravante a la hora de fijar la cuantía de la multa.** Todo ello sin perjuicio de lo que se determine desde la

- a) *El Sector La Montaña se encuentra con las zonas verdes previstas en el Proyecto de Urbanización terminadas, según aprobación inicial y definitiva del mismo.*
- b) *Los servicios Técnicos Municipales a los que nos dirigimos, no han realizado requerimiento alguno antes de la finalización de las obras (fecha del certificado final de las obras), indicando y/o solicitando aclaraciones que desarrollen el Proyecto aprobado dentro del espíritu del mismo.*
- c) *El promotor de las edificaciones (no el urbanizador) sin estar obligado a ello, ha realizado la mejora en el tratamiento previsto para las zonas verdes y espacios libres públicos según su porcentaje de participación en el ámbito (edificabilidad)."*

En estas líneas, además de poner en evidencia que existen parcelas del Sector La Montaña calificadas como zonas verdes y espacios libres que permanecen sin ajardinar o reforestar, se acredita que existe la obligación que vincula al promotor de la urbanización La Montaña de proceder a la completa ejecución de las obras de jardinería de la totalidad del Sector. Esta obligación está contemplada en la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña y su correspondiente Estudio de Incidencia Ambiental, en el Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña y sus correspondientes Informes Técnicos de aprobación inicial y definitiva, así como en los distintos requerimientos enviados por este Ayuntamiento, y por último, en las reuniones mantenidas por los Técnicos Municipales de Urbanismo y Medio Ambiente con los representantes del promotor del Sector La Montaña para la definición en detalle de las obras de jardinería y reforestación del Sector La Montaña, que fue recogida en un proyecto específico cuyo borrador fue presentado por éste en el Ayuntamiento.

4.6.1.- Obligaciones derivadas de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid

El artículo 97 del la LSCM 9/01 establece que ***"la ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización."*** Asimismo, *"forman parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:*

(...)

e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.

(...)

h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización ”

El técnico que suscribe estima que el incumplimiento de este precepto podría constituir una **infracción muy grave**, pues según se establece en la LSCM 9/01 , en su artículo 204, 3,c) se indica que son infracciones graves **“Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.”** Asimismo, el artículo 204 de la Ley, se establece en su punto 2,a) que se consideran infracciones muy graves **“Las tipificadas como graves, cuando afecten a terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección o calificados como elementos de las redes supramunicipales o municipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos y a los que tengan consideración de dominio público por estar comprendidos en zonas de protección o servidumbre, por declaración urbanística o sectorial.”** En este sentido, conviene recordar que el artículo 36, 2, b) de la citada Ley incluye dentro de las redes de equipamientos a las **“zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.”**

4.6.2.- Obligaciones derivadas del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña y su correspondiente Estudio de Incidencia Ambiental

Según consta en las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid con fecha 2 de abril de 2003, artículo 1.1.3, **“El Plan de Sectorización, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.”** Asimismo, en el artículo 1.1.4 se indica que la **“interpretación del Plan de Sectorización, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Aranjuez, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos”**. En el punto 5 del citado artículo, se establece **“En la interpretación del Plan de Sectorización prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor**

deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad”.

El Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña, entre los objetivos para el desarrollo del Sector (que forman parte de las Determinaciones Estructurantes del Plan), señala:

“Configurar un espacio urbano de calidad

(...)

Fomentar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible

(...)

Fomentar y producir espacios públicos significados, de gran fuerza expresiva, que faciliten su reconocimiento y permitan su identificación como propios de la actuación urbanística del sector La Montaña

(...)

Consideración en la ordenación de los paseos y las zonas verdes interiores del sector, de la imagen tradicional de los sotos de Aranjuez, los huertos y las zonas arboladas”

Asimismo, dentro de los criterios para el desarrollo del Sector, señala el Plan de Sectorización, también como Determinaciones Estructurantes del Plan:

“Configuración de una estructura territorial del municipio acorde con los fines y objetivos perseguidos por el Plan General, y de forma coherente con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio;

Consecución de un núcleo urbano autosuficiente;

Minimización del Impacto Ambiental preservando adecuadamente el medio físico y el paisaje;

Remate de la estructura urbana

(...)”

El Artículo 2.1.5 de las Normas Urbanísticas del Sector La Montaña, en su punto 1, establece que ***“los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM 9/01 y en este Plan de Sectorización”.*** En este informe ya se ha indicado que las obras de ***“jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas”*** forman parte de las incluidas en el citado artículo de la LSCM.

En el punto 2 del citado artículo se establecen los elementos de la urbanización básica que han de estar ejecutados para poder ejecutarse simultáneamente obras

de edificación con obras de urbanización. Dichos elementos, según señalan las Normas Urbanísticas del Sector La Montaña, son:

“Explanación

Saneamiento

Encintado de aceras y base del firme de calzada

Cruces de calzadas de os servicios.

(...)

El resto de servicios urbanos, complementarios de los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación”

A estos efectos, se interpreta que **las obras de jardinería** forman parte de aquellas que se pueden ejecutar simultáneamente con la edificación, y por tanto, **que han sido avaladas por el promotor de éstas para garantizar su ejecución.**

El punto 5 “Normas Generales de Urbanización” del artículo 2.1.5 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización dice:

*“La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar de forma complementaria a lo establecido en el Plan General de Aranjuez, las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y Proyectos de Urbanización, y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.(...) En cumplimiento de las condiciones establecidas por la LSCM 9/01 para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimentación de calzadas y solado y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, a los que el Plan de Sectorización añade el servicio de gas natural, telecomunicaciones y red de riego con agua reciclada; por su parte **el Plan General de Aranjuez completa la relación con la exigencia de que la red de saneamiento sea separativa y que se incluya la plantación de zonas verdes, espacios libres y ajardinados.**”*

En el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan de Sectorización, dentro del punto 2.4.4 Descripción de Acciones Impactantes, se indica:

*“Los diferentes emplazamientos de equipamientos y zonas verdes van a suponer la adecuación de la zona **Sur del sector**, ya que éste se constituye como el borde-límite meridional del crecimiento propuesto, con la consiguiente importancia respecto a su papel como fachada urbana frente a la vega del Tajo.*

(...)

El sistema de espacios verdes debe permitir la integración entre los diferentes elementos urbanizados del sector, proporcionando una gradación entre éstos y los diferentes usos con aprovechamiento lucrativo. En este punto es importante volver a recalcar el importante papel que la Red general de espacios libres va a tener en cuanto a su disposición como fachada Sur del sector.”

El Técnico que suscribe estima que, si el promotor del Sector La Montaña persiste en su intención de no ajardinar ni reforestar la totalidad de los suelos calificados como redes general y local de zonas verdes y espacios libres, se estarán alterando las condiciones previstas por el Estudio de Incidencia Ambiental, lo que ha de ser trasladado al Órgano Ambiental de la Comunidad de Madrid, que fue quien tuvo participación en la emisión de los Informes Previo y Definitivo de Análisis Ambiental del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña para que, dentro de sus competencia, adopte, si así lo estima oportuno, las medidas oportunas dado el incumplimiento del promotor de las previsiones del mismo, las cuales afectan a la merma de la calidad ambiental y paisajística de la actuación urbanística y su entorno.

4.6.3.- Obligaciones derivadas del Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña y de los Informes Técnicos para su aprobación Inicial y Definitiva. Actuaciones posteriores.

En el Tomo 0 del Proyecto de Urbanización se recoge el tipo de alumbrado que se dispondrá en las zonas verdes, y se indica que en la zona Sur se procederá a la reforestación de la misma con fresnos y arbustos tipo aligustre de Japón.

En la página 4 de la Memoria del Proyecto Específico nº 10 “Jardinería, Mobiliario Urbano, Recogida de Basuras y Señalización Viaria” se especifica que ***“el ajardinamiento y arbolado de las redes general y local de zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público que se prevé para el ámbito del sector La Montaña comprende la formación de paseos peatonales, así como la plantación de árboles, setos, arbustos, etc.”*** En la página 8 del citado documento se especifica que ***“se prevé la reforestación del área sur del sector (...) a base de fresnos y arbustos de porte medio-alto a base de aligustres de Japón”*** En este tomo del Proyecto de Urbanización se cuantifican 743 fresnos que deberían ir destinados a la zona de reforestación. Reforestación que sigue pendiente de realizarse, y a pesar de lo cual, se ha solicitado ya en dos ocasiones la recepción de la urbanización e incluso se ha certificado por la Dirección Facultativa de las obras de urbanización que éstas se encuentran ejecutadas al 100%.

En el Informe Técnico para la Aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización se hacían las siguientes observaciones:

Visto el Documento denominado Parte General, se considera válido para su aprobación inicial con las incorporaciones que tengan lugar fruto de las prescripciones derivadas de cada uno de los informes parciales al respecto de los diferentes proyectos específicos que componen el Proyecto de Urbanización.

(...)

Al tratarse de una ejecución global para todo el sector, la urbanización será recibida una vez sea completada íntegramente, disponiéndose los avales que pudieran precisarse en caso de que se simultanearan obras de urbanización y edificación, tanto para garantizar la finalización de las obras de urbanización, como para su mantenimiento hasta la recepción municipal de las mismas. En todo caso, se indica la necesidad de presentar un informe final de control de calidad por entidad homologada, que certifique la correcta ejecución de la obra previa a su recepción.

(...)

Todas las vías incorporarán arbolado según el marco de plantación que se establezca en el informe parcial correspondiente. Los alcorques serán pisables mediante la colocación de rejillas al efecto.

(...)

En la zona Sur del Sector se realiza una reforestación a base de fresnos y arbustos del tipo aligustre de Japón.

(...)

*Así mismo, previo a la aprobación definitiva **deberán incorporarse las prescripciones que se emitan por los Servicios Municipales de Medio Ambiente a fin de establecer especies de arbolado y marco de plantación.***

(...)

*Desde el punto de vista técnico y en las condiciones anteriormente expuestas, se estima que **PROCEDE** la aprobación inicial con sujeción a las prescripciones señaladas en el presente informe del Proyecto de Urbanización correspondiente al Sector La Montaña.”*

Por otro lado, en el Informe Técnico previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, se hacían las siguientes indicaciones:

*Según el informe técnico emitido por el Ayuntamiento, con el Decreto de Aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización de fecha 20 de octubre de 2002, **éste incorpora cualquier solicitud de los departamentos de Obras***

y Servicios o Urbanismo que se estimen necesarios durante el desarrollo de la obra.

(...)

CONCLUSIÓN

Desde el punto de vista técnico y con las condiciones anteriormente explicadas, se estima que procede la Aprobación Definitiva con la sujeción a las prescripciones señaladas en el presente informe del Proyecto de Urbanización correspondiente al Sector de la Montaña.”

Tal y como se especifica en los informes técnicos, durante la ejecución de las obras de urbanización del Sector, los departamentos de Obras y Servicios, Medio Ambiente y Urbanismo podrían hacer indicaciones al promotor de la actuación a los efectos de completar la definición de las zonas verdes y su ajardinamiento y reforestación.

En cumplimiento de las prescripciones contenidas en los informes técnicos de aprobación del Proyecto de Urbanización, el promotor del mismo y los Departamentos de Medio Ambiente y Urbanismo del Ayuntamiento de Aranjuez se han venido reuniendo desde verano de 2005 para establecer las pautas y definir en detalle el ajardinamiento y arbolado de las zonas verdes del Sector La Montaña. Finalmente, en enero de 2007 se dieron al promotor las últimas instrucciones que debía recoger el Proyecto Específico de Jardinería, el cual se comprometió a aportarlo en el mes siguiente.

El **Proyecto de Mejora de Áreas Verdes del Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña**, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Centro y Canarias con fecha 1 de marzo de 2007, concreta parte de las prescripciones de dichos informes, si bien este proyecto nunca ha sido presentado formalmente en el Ayuntamiento para su aprobación definitiva, a pesar de los reiterados requerimientos realizados desde los Servicios Técnicos al efecto. El citado proyecto también debería recoger modificaciones a los radios de giro de las glorietas, a instancias de los Servicios Técnicos Municipales.

En este sentido, es conveniente recordar lo recogido en el apartado 5.3 del Estudio de Viabilidad del Plan de Sectorización, “Viabilidad Económica y Financiera” donde se indica: ***“El propietario del suelo particular posee recursos propios de bienes privados suficientes para hacer frente a los costos de las obras de Urbanización, y de todas aquellas cargas que pudieran generarse en el transcurso de la gestión del Plan de Sectorización.”***

Transcurridos tres meses desde la fecha comprometida, comenzaron las obras de jardinería en determinadas parcelas de la red general y local de zonas verdes y espacios libres, sin poderse determinar desde el Ayuntamiento a qué Proyecto se adecuaban, puesto que no se disponía más que de un borrador del mismo.

En Informe Técnico de 29 de mayo de 2007 se requería el aporte del proyecto específico de jardinería, el cual fue presentado en mano sin que este Ayuntamiento haya podido resolver sobre el mismo por no haber sido presentado por registro con toda la documentación necesaria para informarlo.

El Informe de 20 de mayo de 2007 concluía de la siguiente manera:

“Se le advierte que, en caso de incumplimiento del presente requerimiento, el Ayuntamiento podrá hacerse cargo de la definición y ejecución de las obras necesarias para completar el ajardinamiento y arbolado de todas las zonas verdes y espacios libres del Sector La Montaña con cargo al promotor.”

Las obras de jardinería han ido ejecutándose durante parte del año 2007 por parte del promotor del Sector La Montaña, pero han concluido en algunas parcelas, quedando otras pendientes de ajardinar y reforestar.

Con fecha 30 de enero de 2008 **se notificó a Fadesa Inmobiliaria y a Gran Casino Real de Aranjuez lo siguiente:**

*“Se ha podido comprobar por parte del Departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Aranjuez que **las obras de jardinería en el Sector La Montaña están sin concluir.***

Las parcelas que aún no han sido urbanizadas pertenecen tanto a la Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres, como a la Red Local. También quedan 5 glorietas pendientes de ajardinar.

La superficie de parcelas de espacios libres y zonas verdes pendientes de urbanizar asciende a 154.683 m².

Dado que el plazo voluntariamente asumido por el Promotor del Sector para concluir las obras de urbanización interior es de 48 meses a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, y que este plazo

termina el 24 de febrero de 2008, el técnico que suscribe estima que PROCEDE, y así se propone, REQUERIR A FADESA INMOBILIARIA, y por extensión, a GRAN CASINO REAL DE ARANJUEZ, S.A. que, dentro del plazo asumido para la terminación de las obras de urbanización, ejecute el ajardinamiento de las parcelas RGZV-1, RGZV-2, RLZV-3, RLZV-4, RLZV-5, RLZV-6, RLZV-7, RLZV-9, RLZV-12, RLZV-13, RLZV-23, RLZV-24, RLZV-25, así como de las glorietas 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 y 2.7 y de todas las zonas residuales del Sector (cunetas, bordes, etc), de forma que el ajardinamiento del Sector quede completado según las prescripciones del Departamento de Medioambiente del Ayuntamiento de Aranjuez.

La actuación que se realice sobre la parcela RLZV25 deberá contar con el visto bueno de la Comisión Local de Patrimonio Histórico, dado que en esa parcela existe un elemento catalogado por el Plan de Sectorización del Sector La Montaña.

Se le advierte que se considera el ajardinamiento de los espacios libres y zonas verdes como parte de las obligaciones derivadas del desarrollo urbanístico del Sector La Montaña, a todos los efectos. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades que podrían tener lugar por incumplimiento del presente requerimiento. Asimismo, en el punto 1.7.4 del Plan de Sectorización se indican las contraprestaciones que el promotor asume en caso de incumplimiento de los plazos.”

4.6.4.- Respuesta a los requerimientos.

Con fecha 25 de febrero de 2008 la mercantil Martinsa-Fadesa se dirigió a este Ayuntamiento, a través de escrito con registro de entrada nº 4496 en el que asegura que :

“en relación a la actuación solicitada (...)

- a) El Sector La Montaña se encuentra con las zonas verdes previstas en el Proyecto de Urbanización terminadas, según aprobación inicial y definitiva del mismo.*
- b) Los servicios Técnicos Municipales a los que nos dirigimos, no han realizado requerimiento alguno antes de la finalización de las obras (fecha del certificado final de las obras), indicando y/o solicitando aclaraciones que desarrollen el Proyecto aprobado dentro del espíritu del mismo.*
- c) El promotor de las edificaciones (no el urbanizador) sin estar obligado a ello, ha realizado la mejora en el tratamiento previsto para las zonas*

verdes y espacios libres públicos según su porcentaje de participación en el ámbito (edificabilidad)."

Procede aclarar al representante de la mercantil Martinsa-Fadesa, en relación a su contestación, que:

- a) **El Sector La Montaña se encuentra sin terminar de urbanizar quedando pendiente, entre otras cosas, el ajardinamiento y reforestación de determinadas parcelas calificadas como zonas verdes y espacios libres.** Se adjunta Informe del Departamento de Medio Ambiente en el que se desglosan las parcelas pendientes de ajardinar.
- b) Según consta en el presente Informe técnico, **han sido varios los requerimientos efectuados sobre las zonas verdes y espacios libres durante el transcurso de las obras de urbanización, obras que se encuentran sin finalizar.**
- c) El urbanizador, entendiéndolo como tal **el promotor de la urbanización, está obligado a ejecutar las zonas verdes con un tratamiento que permita el uso a que están destinadas.** Ningún promotor de viviendas está obligado a realizar mejora alguna sobre las zonas verdes y espacios libres. El Ayuntamiento de Aranjuez entiende que quien ha ejecutado parte de las zonas verdes lo ha hecho en calidad de promotor de la urbanización. Asimismo, **los avales depositados por los promotores de las edificaciones para poder simultanear las mismas con las obras de urbanización, por definición, garantizan estas obras de urbanización, entre las que se encuentran las obras de jardinería y reforestación.**

Por otro lado, la empresa promotora de la urbanización, la mercantil Gran Casino Real de Aranjuez, S.A. no ha contestado al requerimiento. En este sentido, se significa que Fadesa Inmobiliaria figura en el acuerdo relativo a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña como promotor de la sociedad Gran Casino Real de Aranjuez, S.A., a los efectos de las oportunas responsabilidades. No se tiene constancia en este Ayuntamiento de subrogación alguna que se hubiera podido ejercer por parte de la mercantil Martinsa-Fadesa respecto a las obligaciones contraídas por Gran Casino Real de Aranjuez, S.A. En todo caso, si el representante de la mercantil Martinsa-Fadesa actúa en representación de la empresa promotora del Sector La Montaña, Gran Casino Real de Aranjuez, S.A., se debería acreditar tal representación.

Las zonas verdes no se han ejecutado en su totalidad en el plazo dado a los promotores en los requerimientos ni en el plazo asumido por éstos para la terminación de las obras de urbanización del Sector La Montaña (48 meses a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, es decir, transcurridos cuatro años desde el 24 de febrero de 2004). Por tanto, **las obras de urbanización del Sector no están completadas por el promotor** porque no se han cumplido las obligaciones derivadas de la ejecución del planeamiento en lo que se refiere al cumplimiento de las prescripciones contenidas en el Plan de Sectorización, Proyecto de Urbanización, ni las obligaciones derivadas del cumplimiento de la LSCM 9/01.

Con fecha 4 de febrero de 2008 la mercantil Martinsa-Fadesa, S.A. solicitó al Ayuntamiento de Aranjuez la recepción de las obras de urbanización del Sector La Montaña. Con fecha 29 de abril de 2008 la Junta de Gobierno Local acordó denegar dicha solicitud. Con fecha 13 de noviembre de 2008 se ha vuelto a solicitar por parte de la mercantil Martinsa-Fadesa, S.A. la recepción de la urbanización, sin haberse realizado ninguna actuación desde la anterior solicitud que pudiera subsanar las carencias, deficiencias e incumplimientos reflejados en el Informe Técnico-Jurídico de fecha 25 de abril de 2008 que motivó la denegación de la recepción.

4.6.5.- Ejecución subsidiaria

Constatado el incumplimiento de las obligaciones del promotor en lo relativo a la urbanización de los espacios libres y zonas verdes, reforzado por las afirmaciones del representante de la empresa que dice actuar en nombre del promotor del Sector la Montaña, en cuanto a que las zonas verdes del Sector las han de ejecutar otros promotores, será precisa por tanto la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento, con cargo al promotor del Sector, esto es, Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.

A falta del **Proyecto de Mejora de Áreas Verdes del Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña**, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Centro y Canarias con fecha 1 de marzo de 2007, se puede estimar de forma provisional la valoración de las actuaciones pendientes.

URBANIZACIÓN ZONAS VERDES PENDIENTES	1.000.000
REFORESTACIÓN RED GENERAL TALUD SUR	900.000
TRATAMIENTO DE TALUDES	100.000

CORRECCIÓN DE GLORIETAS	60.000
TOTAL VALORACIÓN PROVISIONAL	2.060.000 €

Esta valoración provisional se indica a los meros efectos de iniciar el procedimiento de ejecución subsidiaria, siendo la liquidación definitiva de la obra, una vez ejecutada ésta a satisfacción del Ayuntamiento, la que se habrá de tener en cuenta para regularizar el defecto o exceso con respecto a lo previsto en la valoración provisional.

4.6.6.- Infracciones y sanciones

La Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid , en su artículo 204, 3,c) que son infracciones graves **“Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.”** Asimismo, el artículo 204 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su punto 2,a) que se consideran infracciones muy graves **“Las tipificadas como graves, cuando afecten a terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección o calificados como elementos de las redes supramunicipales o municipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos y a los que tengan consideración de dominio público por estar comprendidos en zonas de protección o servidumbre, por declaración urbanística o sectorial.”** En este sentido, se indica que, a juicio del técnico que suscribe este informe, al no proceder al total ajardinamiento y reforestación de las zonas verdes y espacios libres del Sector dentro del plazo asumido por el promotor para terminar la urbanización, ni en cumplimiento de los requerimientos efectuados con tal fin, se está incumpliendo una obligación impuesta por la Ley y por el planeamiento vigente en el Sector La Montaña, afectando este incumplimiento a terrenos calificados como red general y local de zonas verdes y espacios libres (incluidos por el artículo 36 de la LSCM 9/01 dentro de las redes de equipamientos), lo que podría suponer una **infracción muy grave**, sin perjuicio de lo que determine el Departamento de Disciplina Urbanística.

La LSCM 9/01 fija en su artículo 207 una cuantía para las infracciones muy graves de multa de 600.001 a 3.000.000 de Euros. El técnico que suscribe estima oportuno poner de manifiesto la proximidad del entorno declarado por la UNESCO Paisaje Cultural Patrimonio de la Humanidad, desde el cual es visible la vertiente Sur del Sector La Montaña donde se encuentran parte de las zonas de reforestación

cuya urbanización no está completada. **Este impacto negativo sobre un bien declarado Patrimonio Mundial debe ser tenido en consideración como agravante a la hora de fijar la cuantía de la multa.**

La sanción por falta muy grave podría alcanzar la cantidad de 3.000.000 €. Asimismo, se deberá dar traslado a la Dirección General de Evaluación Ambiental para que, dentro de sus competencias, adopte, si así lo estima necesario, las medidas oportunas dado el incumplimiento del promotor de las previsiones del Estudio de Incidencia Ambiental, lo cual afecta a la merma de la calidad ambiental y paisajística de la actuación urbanística y su entorno.

4.7.- Conexión del Saneamiento y Riego del Sector con la EDAR Aranjuez Norte una vez esté en funcionamiento. Ampliación EDAR provisional. Abastecimiento de agua.

Las aguas residuales del Sector se depuran en la actualidad en unas estaciones depuradoras provisionales ubicadas en una parcela privada, cuyo mantenimiento corre por cuenta de Fadesa Inmobiliaria, S.A. según el convenio de prestación de Servicios Urbanísticos Básicos que dicha empresa tiene suscrito con el Ayuntamiento de Aranjuez. **Al no estar finalizadas las obras de la EDAR Aranjuez Norte, no se ha conectado la red de saneamiento del Sector con la infraestructura exterior en funcionamiento.**

Tampoco se han realizado las obras de infraestructuras exteriores a la unidad de ejecución precisas para la **conexión de la red de riego del Sector con el punto de origen en el que se suministrará de forma definitiva este servicio** tal y como se establece en el artículo 97 de la Ley., **ni se ha construido el depósito de 2.900 m³, bombeo y tratamiento terciario previsto por el Proyecto de Urbanización al efecto, por la EDAR Aranjuez Norte, la cual aún se encuentra en obras.** Tampoco se ha acreditado el convenio comprometido por el promotor para regular con el Canal y e Campo de Golf la utilización del agua reciclada.

No se ha acreditado la **solicitud al Canal de Isabel II de la autorización para la conexión de las red de aguas residuales del Sector a la EDAR Aranjuez Norte**, prevista en el Documento de Cumplimentación de las Condiciones derivadas del Informe Definitivo de Análisis Ambiental de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 13 de febrero de 2003. Está pendiente de recibirse del Canal de Isabel II contestación a la solicitud de informe sobre la fecha de entrada en funcionamiento de la EDAR Aranjuez Norte, sin la cual no podrán

desmantelarse las depuradoras provisionales que actualmente depuran las aguas residuales que se generan en el Sector La Montaña, y cuyo mantenimiento corre a cargo de Fadesa Inmobiliaria S.A. según lo estipula el Convenio de Prestación de Servicios Urbanísticos Básicos

No se ha aportado **Convenio Específico** para la previsión de un depósito acumulador para el uso de **agua depurada** para limpieza de calles, riego de zonas verdes y riego del Campo de Golf, previsto en el Documento de Cumplimentación de las Condiciones derivadas del Informe Definitivo de Análisis Ambiental de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 13 de febrero de 2003.

Tampoco se ha acreditado que haya terminado **la transitoriedad en el suministro de agua** al sector por parte del canal de Isabel II, dado que el Proyecto de Urbanización aseguraba un caudal limitado desde la arteria de Aranjuez.

Con motivo de la primera solicitud de recepción de la urbanización, en Informe Técnico de fecha 13 de marzo de 2008 se solicitó al Canal de Isabel II información sobre el grado de cumplimiento de las obligaciones del promotor del Sector La Montaña en relación con el abastecimiento, saneamiento, depuración y riego del citado Sector. Dicho Informe, que aún no ha sido contestado, concluía de esta forma:

“Con el fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del promotor del Sector La Montaña en cuestiones de la competencia del Canal de Isabel II, en relación con las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, depuración y riego, así como la capacidad de atender las demandas totales de estos servicios del Sector, el técnico que suscribe estima que PROCEDE solicitar al Canal de Isabel II que, en aplicación del artículo 83 de la LRJAP 30/92, emita en el plazo de diez días informe sobre:

*1º.- El **grado de cumplimiento** de las obligaciones del promotor del Sector La Montaña en relación con las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, depuración y riego.*

*2º.- El **estado en que se encuentran las obras** de las infraestructuras gestionadas por este organismo, y su conexión con el Sector La Montaña.*

*3º.- La **capacidad actual de las mismas de satisfacer las demandas** totales del Sector en el momento en que se ha solicitado la recepción de las obras de urbanización al Ayuntamiento (4 de febrero de 2008).*

4º.- *La acreditación de la mercantil Martinsa-Fadesa S.A. ante el Canal de Isabel II para tramitar asuntos relacionados con la urbanización del Sector La Montaña, cuyo promotor es la mercantil Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.*

5º.- *Cuantas otras cuestiones se estime oportuno indicar a los efectos de la resolución del trámite objeto de esta solicitud.*"

Es evidente que no se han podido realizar las conexiones de las redes de saneamiento y riego del Sector con una infraestructura de depuración como la EDAR Aranjuez Norte cuya construcción no se había iniciado en el momento en que se certificaba que se habían ejecutado al 100% las obras de urbanización del Sector. Al tratarse de una obligación del promotor, y ante un posible incumplimiento del mismo en base a sus afirmaciones (*"Dicha conexión está realizada conforme a las indicaciones y de acuerdo con el Canal de Isabel II"*), afirma el informe de la empresa que dice actuar en nombre del promotor del Sector la Montaña, tanto para la conexión del saneamiento como de la red de riego) es conveniente realizar una valoración provisional de las obras de cara a una posible ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento. Se incluyen en la valoración los costes derivados de las necesarias reparaciones y ampliaciones de la EDAR provisional que da servicio a la urbanización La Montaña en tanto se ejecuta la EDAR Aranjuez Norte, dado que a día de hoy se desconocen los plazos para su puesta en servicio. En cuanto a los informes que afirman se facilitan al Ayuntamiento mensualmente, éstos han dejado de facilitarse desde el mes de junio de 2008, por lo que los datos sobre caudales que se aportan en el escrito no son fiables.

CONEXIÓN SANEAMIENTO A LA EDAR ARANJUEZ NORTE	250.000
CONEXIÓN RED DE RIEGO	150.000
DEPÓSITO 2.900 m3 TRATAMIENTO TERCIARIO	301.711
REPARACIONES EDAR PROVISIONAL Y RIEGO	100.000
DESMONTAJE Y RECICLAJE EDAR PROVISIONAL	150.000
ESTUDIO Y DESCONTAMINACIÓN DE SUELOS	300.000
VALORACIÓN PROVISIONAL SANEAMIENTO Y RIEGO	1.251.711 €

Esta valoración podrá verse incrementada en función de lo que resulte una vez el Canal de Isabel II acredite el grado de cumplimiento de los compromisos y obligaciones del promotor del Sector La Montaña, especialmente en lo relacionado con el abastecimiento de agua, el tratamiento terciario de la EDAR Aranjuez Norte y la duplicación de la arteria de Getafe.

Además de la valoración anterior, es preciso prever el coste que supondría la ampliación de la EDAR provisional a una tercera fase, dado que el Canal de Isabel II, transcurridos 9 meses desde que se le solicitó informe sobre la fecha prevista para la entrada en servicio de la EDAR Aranjuez Norte, no ha contestado a dicha solicitud de información, y sin embargo, las demandas de volumen de depuración crece día a día.

VALORACIÓN PROVISIONAL AMPLIACIÓN TERCERA FASE	
EDAR PROVISIONAL	1.500.000 €

En estas valoraciones no se incluyen las necesarias reparaciones que habrán de realizarse en la red interior de saneamiento del Sector, fruto de la defectuosa ejecución, así como de los movimientos que están sufriendo diversos viales del Sector.

4.8.- Corrección de viales. Eliminación de barreras arquitectónicas, viales que superan las pendientes máximas indicadas en el planeamiento, marcas viales y medidas de templado del tráfico.

No se cumple la legislación vigente en materia de **eliminación de barreras arquitectónicas**, dado que existen calles del Sector, como la calle Salamanca, en la que no existe una anchura libre de 1,20 m en las aceras para permitir el paso de personas con movilidad reducida que puedan requerir la utilización de un coche de ruedas, dada la interrupción de las farolas. Consultado el Proyecto de Urbanización, se ha podido comprobar que el mismo contemplaba el cumplimiento de esta normativa, y así se exigía en los informes para la aprobación del mismo por parte del Ayuntamiento. En el escrito que acompaña a la solicitud de recepción únicamente se afirma sobre este particular que se han realizado 8.552 metros cuadrados de resaltos de pasos de peatones según proyecto de urbanización aprobado. Independientemente de la deficiente ejecución de dichos resaltos, intransitables la mayoría de ellos para cualquier persona con movilidad reducida que tenga que transitar en silla de ruedas, nada se afirma sobre los metros cuadrados de aceras intransitables para personas con movilidad reducida, por incumplimiento de las anchuras mínimas.

La calle M (actualmente Granada) tiene **una pendiente próxima al 8%** en su conexión con la vía de servicio, mientras en el Plan de Sectorización, dicha pendiente estaba fijada en torno al 6%. En ese punto, el firme ha cedido al paso de los oleoductos Almodóvar -Loeches y Rota-Zaragoza. Se afirma en el escrito que acompaña a la solicitud de recepción de la urbanización que los Servicios Técnicos



son concededores y aprobaron la ejecución de un vial con mayor pendiente, condicionada por la cota del gasoducto (sic) que hay que atravesar. Independientemente de la confusión entre oleoducto y gasoducto, en este punto procede exigir a quien realiza tales afirmaciones que indique con qué fecha, en qué informe, decreto o resolución se autoriza por parte de los Servicios Técnicos el incumplimiento de las pendientes máximas establecidas por el Plan de Sectorización, y que aporte copia del mismo. Al igual que sucede con el incumplimiento de las normativa sobre barreras arquitectónicas, el técnico que suscribe estima preciso en expediente aparte incoar expediente de disciplina urbanística por tan graves incumplimientos, cuya subsanación va a ser muy costosa si se realiza mediante la ejecución subsidiaria.

No se ha completado la pintura de las marcas viales de símbolos en la calzada. En este punto, el solicitante achaca a los daños que el resto de promotores están realizando en los acabados de la urbanización. Entiende el solicitante que se ha de ejecutar esta pintura de marcas viales cuando el Ayuntamiento comunique la fecha prevista para la recepción, así como que el resto de promotores han de colaborar en la reparación. Sobre el primer aspecto, no es posible especificar con detalle la fecha en que se producirá la recepción de la urbanización, que no podrá ser antes de que el promotor de la misma haya ejecutado la totalidad de sus compromisos y obligaciones, los cuales están suficientemente detallados en este informe. Sobre el segundo aspecto indicado, el Ayuntamiento, que sí está cumpliendo el Convenio de Prestación de Servicios Urbanísticos Básicos del Sector La Montaña suscrito con la mercantil Fadesa Inmobiliaria S. A (hoy Martinsa-Fadesa S.A.), está exigiendo antes de conceder nuevas Licencias de Primera Ocupación, que se reparen los desperfectos ocasionados por las obras y que se repinten las marcas viales. Esto se refleja en el segundo Informe de Seguimiento de Daños en la Urbanización, aportado simultáneamente a la solicitud de recepción de la urbanización. En dicho informe, muy bien detallado por la empresa Arce, se recogen los desperfectos que ya han sido reparados a instancias del Ayuntamiento, en cumplimiento del Convenio citado anteriormente. En todo caso, se ha de completar la pintura de marcas viales que se contemplan en el Proyecto de Urbanización y que jamás fueron realizadas por el promotor de la urbanización, como los símbolos propios de los carriles-bici, a pesar de que se haya aportado una certificación que asegura que la urbanización está ejecutada al 100%.

Tampoco se ha procedido a la ejecución de los resaltos de las intersecciones conforme a lo previsto en el Proyecto de Urbanización y Plan de Sectorización como medidas **para el templado del tráfico**. Se deberían haber ejecutado **elevaciones de los cruces de las calles** colectoras con las locales, así como en las intersecciones de las calles principales y colectoras con las calles locales de

acceso, dando continuidad a la banda peatonal, según se preveía en los detalles de diseño de las intersecciones para dar cumplimiento al informe definitivo de Análisis Ambiental al Plan de Sectorización. Se asegura erróneamente en el informe presentado que el Arquitecto Municipal, sin indicar su nombre, “solicitó” que dichas elevaciones se sustituyeran por pasos elevados y/o badenes. Parece confundir una vez más el informe lo que fue una solicitud, a instancias de la Policía Local, de urgencia de aplicación medidas provisionales que dotaran de una mínima seguridad a las calles del Sector que, una vez abiertas al tráfico sin haberse ejecutado las medidas de templado de tráfico previstas en el proyecto de urbanización, presentaban cierto peligro para los peatones si no se adoptaban estas medidas provisionales. En ningún momento se solicitó por parte de los Servicios Técnicos que se sustituyeran las elevaciones de los cruces de las calles previstas en el proyecto de urbanización por simples pasos elevados o badenes. De nuevo, en este punto procede exigir a quien realiza tales afirmaciones que indique con qué fecha, en qué informe, decreto o resolución se autoriza por parte de los Servicios Técnicos la sustitución de las medidas de templado de tráfico previstas en el Plan de Sectorización y Proyecto de Urbanización, y que aporte copia del mismo. En cuanto al sobre coste de 200.000 € indicado por el solicitante, éste no se hubiera producido de haberse ejecutado correctamente las intersecciones, tal y como estaban previstas en los proyectos que inicialmente aprobó este Ayuntamiento, por lo que ha de ser asumido completamente por el promotor de la urbanización.

En cualquier caso, será preciso recurrir al procedimiento de ejecución subsidiaria si el promotor continúa desatendiendo las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales, sin corregir las obras ejecutadas defectuosamente o de forma incompleta. Para ello, de nuevo se indica una valoración provisional que pudiera servir de estimación, sin perjuicio de los costes reales que pudieran derivarse de la ejecución de los correspondientes proyectos que ha de redactarse al efecto, y que en todo caso deberán ser asumidos por el promotor del Sector.

ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	631.000
CORRECCIÓN DE PENDIENTES EXCESIVAS	125.000
PINTURA DE MARCAS VIALES	150.000
ELEVACIÓN INTERSECCIONES	153.500
VALORACIÓN PROVISIONAL CORRECCIÓN VIALES	1.059.500 €

4.9.- Estabilización del talud situado al Sur del Sector. Estudio y reparación de firmes de las Calles Ávila, Amazonas Central, Cáceres, Oviedo, Ciudad de Toledo, Patrimonio Mundial, Granada y Otras.



Durante la ejecución de las obras de urbanización se detectaron daños en los firmes de determinadas calles del Sector (Avenida del Amazonas Central, Ruta del Incienso, Ávila, Cáceres, Oviedo, y otras) que fueron puestos de manifiesto en requerimientos de fecha 17 de mayo de 2007, y 23 de octubre de 2007. Si bien se notificó con fecha 5 de junio de 2007 por parte de Fadesa Inmobiliaria S.A. la contratación de un laboratorio para la realización de pruebas y estudios, y el compromiso de aportar una propuesta de soluciones, transcurridos 18 meses no se ha recibido ninguna propuesta que determine las reparaciones a realizar. El talud situado al Sur del Sector está cediendo, y su movimiento ha originado numerosos daños puestos de manifiesto en distintos informes técnicos. Existen cuatro edificios de viviendas promovidos y ejecutados por Fadesa Inmobiliaria S.A. que están desalojados mediante Orden de Ejecución y Desalojo de fecha 13 de abril de 2007. Estos edificios, situados en la cabeza del talud indicado, presentan daños que no pueden repararse sin haberse consolidado previamente el talud, y reparado los daños de las calles aledañas. Así lo indica el propietario actual de los edificios en solicitud de fecha 22 de julio de 2008 que acompaña un detallado Estudio de Anomalías elaborado por la empresa INTEMAC, en el cual se confirman las tesis indicadas por este técnico en los informes de fechas 17 de mayo y 23 de octubre de 2007 sobre la íntima relación entre los daños que presentan los edificios y los daños que se pueden percibir en los viales de la urbanización a consecuencia del movimiento del talud.

El citado Estudio de las Anomalías indica lo siguiente: *“Los indicios de inestabilidad en el terraplén sobre el que está dispuesto el vial calle Ávila, en las proximidades del talud existente al pie del vial que separa la Urbanización y el Campo de Golf adyacente, que han podido provocar movimientos en los edificios, hacen aconsejable adoptar medidas de protección y consolidación en dicho terraplén”*. A continuación detalla diversas soluciones, como inyecciones de fracturación, inyección de válvulas antirretorno, construcción de elementos de contención y protección del talud, escolleras, etc. En cuanto a la propia calle Ávila, se indica: *“En las zonas de los viales internos más afectados por cedimientos y figuración, la simple reparación de las fisuras no es suficiente, ya que hay constancia de que el pavimento se encuentra descalzado en zonas debido a los movimientos del terreno. Por ello, es recomendable proceder a su levantamiento y reposición, para evitar la reproducción de los daños con el tiempo. En el apartado anterior, ya se ha incidido en la necesidad de comprobar la estanqueidad del saneamiento, disponer aceras o zonas pavimentadas adosadas a las fachadas, evitar plantación de árboles, reparar todas las fisuras y grietas existentes en viales y aceras, y asegurar un buen sellado en la zona de contacto con bordillos y fachadas.”*

El Informe aportado por Martinsa-Fadesa, S.A. junto a la segunda solicitud de recepción de la urbanización, sobre este punto, indica que está *“pendiente de determinar el responsable de dicho deterioro”*. También indica que se realizó un Estudio Geotécnico (aún no aportado a este Ayuntamiento, como ya se ha indicado) y que está pendiente la contratación del Proyecto de Reparación de Firmes y Dirección de Obra. El propio Informe valora la obra de reparación en 2.000.000 de Euros, si bien no explica por qué se han incumplido los requerimientos efectuados por estos Servicios Técnicos al respecto, y no se ha presentado ninguna documentación ni se ha iniciado ninguna reparación, lo que está provocando un deterioro progresivo de la urbanización y daños a terceros.

Es urgente una actuación para subsanar cuanto antes estos desperfectos, sin perjuicio de la apertura del correspondiente y necesario expediente de disciplina urbanística, que habrá de tener en cuenta en la cuantía de las sanciones la actitud del promotor y las consecuencias que su inacción puede tener sobre la seguridad de las personas.

En la valoración de estas obras es fundamental disponer de un proyecto que defina con precisión las obras, de gran complicación técnica a tenor de lo anticipado en el Estudio de Anomalías citado. A falta de dichos estudios patológicos y proyectos requeridos al promotor y que a día de hoy (18 meses después) no ha tenido a bien aportar, se puede tomar en consideración, con las prevenciones necesarias, la estimación aportada por Martinsa-Fadesa S.A. que asciende a 2.000.000 €, sin perjuicio de que posteriormente esta cantidad se pueda ver incrementada dada la complejidad de la actuación.

VALORACIÓN PROVISIONAL REPARACIÓN TALUD Y FIRMES 2.000.000 €

Dados los repetidos incumplimientos de los diversos requerimientos enviados desde los Servicios Técnicos al promotor del Sector, así como las repercusiones sobre la seguridad que podrían derivarse de dichos incumplimientos, es preciso iniciar los correspondientes expedientes sancionadores, de los que se podrán derivar las oportunas sanciones que, a juicio de este técnico y en atención a los antecedentes expuestos en este Informe, deberán imponerse en su cuantía máxima.

4.10.- Vallado de seguridad en viales con desniveles

La Memoria del Plan de Sectorización, en sus páginas 105 y siguientes, especifica la disposición, por motivos de seguridad, de un vallado metálico en la calle existente en la cornisa Sur del Sector. La página 107 incluye un detalle a escala 1/75 que incluye, en la parte meridional del vial que bordea la cornisa Sur, un

bordillo resaltado, arbolado, 2 setos de altura 1,80 y valla metálica también de 1,80 m de altura. La calle Ávila que bordea el sector por el Sur dispone de un **vallado provisional** que fue exigido con motivo de dotar de seguridad a la zona previamente a la concesión de Licencias de Primera Ocupación de viviendas en bloque. Es condición necesaria para la recepción de la urbanización que se sustituya dicho vallado provisional por unas defensas definitivas de altura mínima 1,10 que aseguren una resistencia a empujes suficiente y no sean escalables. La misma prescripción se hace extensiva al extremo oriental de la calle Cáceres y a la Avenida del Amazonas Central, en los puntos que presenta desniveles.

Asimismo, existe un vallado perimetral de obra compuesto por malla de simple torsión que rodea gran parte del perímetro del Sector La Montaña, si bien no coincide con sus límites físicos. Deberá eliminarse, adecuando los bordes de la actuación a los objetivos del Plan de Sectorización de producir espacios públicos significados, o bien sustituirse en aquellos puntos donde exista desnivel, por unas defensas definitivas de las mismas características que las indicadas en el párrafo anterior.

VALORACIÓN PROVISIONAL DEFENSAS, Y OTRAS MEDIDAS 314.200 €

4.11.- Anulación y restauración de viales que han quedado fuera de servicio

Si bien en los puntos 4.2 y 4.3 de este informe se han incluido las necesarias actuaciones de demolición de calzadas que quedarían fuera de servicio como consecuencia de la entrada en funcionamiento de los accesos Norte y Sur. También en el interior del Sector hay tramos de viales que han quedado reducidos a un espacio residual que ha tener el oportuno tratamiento. La valoración de estas obras, que sí son responsabilidad del promotor de la actuación, está incluida en el punto 4.2.

4.12.- Conexión peatonal y ciclista con la Vereda del Vadillo de los Pastores.

No se ha enlazado la red peatonal del sector con la vía pecuaria Vereda del Vadillo de los Pastores, lo cual requiere la aprobación del Servicio de Vías Pecuarias, tal y como se establece en el Anexo C del Plan de Sectorización y en la página 28 del tomo 0 del Proyecto de Urbanización. La mercantil Martinsa-Fadesa afirma en el informe que adjunta a la segunda solicitud de recepción de la urbanización que estas obras responden a requerimientos posteriores a la aprobación del Proyecto de Urbanización, que no están contemplados en este proyecto y por tanto no forman parte de sus compromisos. Sin embargo, el requerimiento efectuado por el

Ayuntamiento responde a la exigencia de cumplir con lo especificado en el Proyecto de Urbanización y en el Plan de Sectorización, como se ha señalado anteriormente. Según indica en su informe, le consta a esa empresa que es necesario solicitar permiso a Vías Pecuarias para emprender dichas actuaciones. Sin embargo, a pesar de constarle, ni Martinsa Fadesa S.A. , ni Gran Casino Real de Aranjuez S.A. han solicitado ningún permiso para emprender estas obras que forman parte de las obligaciones del promotor.

En requerimiento de fecha 12 de noviembre de 2007, se solicitó al promotor del Sector La Montaña que:

“previa autorización del Servicio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, proceda al acondicionamiento de los bordes Este del Sector (ajardinamiento, tratamiento de taludes, apertura de sendas y caminos, disposición de rampas, instalación de fuentes y aparcamientos para bicicletas, eliminación de elementos de obra, etc) para que se produzca la adecuada conexión peatonal y ciclista entre el Sector La Montaña y la Vereda del Vadillo de los Pastores.”

Con fecha 4 de febrero de 2008, se contestó por parte de Martinsa-Fadesa S.A., indicándo (a pesar de un certificado que asegura que las obras están finalizadas) que *“se ejecutará la conexión conforme a lo recogido en el Proyecto de Urbanización.”* 9 meses después no se ha ejecutado y, además, a tenor de lo manifestado en el Informe de fecha 13 de noviembre de 2008, no hay indicios de que se pretenda ejecutar al no asumirlo como compromiso, por lo que será necesario recurrir a la ejecución subsidiaria. Por ello, se incluye más adelante una valoración provisional.

Con fecha 14 de marzo de 2008 y registro de salida nº 2.343, el Ayuntamiento de Aranjuez solicitó informe al Servicio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid sobre los trámites efectuados por el promotor del Sector La Montaña ante dicho organismo *“ a los efectos de la correcta definición y ejecución de la conexión peatonal y ciclista de la vía pecuaria con el Sector”*.

El Servicio de Vías Pecuarias no ha tramitado ninguna autorización sobre conexiones ciclistas y peatonales entre la vía pecuaria y el Sector La Montaña.

Asimismo, el Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña no pormenoriza el alcance de las obras de conexión citadas, por lo que se deberá incluir en Proyecto aparte, o en el Proyecto de Mejora de las Áreas Verdes del Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña (redactado según las indicaciones de los Departamentos de Medio Ambiente y Urbanismo y pendiente de tramitarse en este

Ayuntamiento) la definición de los cuatro accesos peatonales y ciclistas previstos en el Plan de Sectorización, para conectar el Sector con la vía pecuaria.

Será imprescindible para cualquier actuación que afecte a la Vereda del Vadillo de los Pastores el visto bueno del Servicio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

VALORACIÓN PROVISIONAL CONEXIÓN VÍA PECUARIA 60.000 €

Dados los incumplimientos de los requerimientos enviados desde los Servicios Técnicos al promotor del Sector, es preciso iniciar los correspondientes expedientes sancionadores, de los que se podrán derivar las oportunas sanciones.

4.13.- Tratamiento de taludes pendiente

Esta actuación está valorada en el punto 4.6 de este informe, junto con el ajardinamiento de Zonas Verdes. A pesar de lo indicado en el Informe de Martinsa-Fadesa S.A. de fecha 13 de noviembre de 2008, estos taludes que es preciso acondicionar sí se encuentran dentro del ámbito del Sector La Montaña. Este acondicionamiento ha de responder al objetivo del Plan de Sectorización de “producir espacios públicos significados”.

4.14.- Restauración como paseos arbolados de la Calle Larga y la Carretera de Madrid

No se han restaurado como paseos arbolados los existentes en la calle Larga y carretera de Madrid, como se especifica en la página 12 del Tomo 0 del Proyecto de Urbanización, así como en las Condiciones para la Ejecución contenidas en el PGOU de 1996 y su Modificación, aprobada con fecha 12 de junio de 2001. Estas obras se encuentran incluidas dentro de “*obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas*”, descritas en la página 8 del Tomo 0 del Proyecto de Urbanización.

Afirma la mercantil Martinsa-Fadesa, S.A. que estas obras, de obligada ejecución del promotor del Sector La Montaña según se especifica en el P.G.O.U de 1996, no han sido comunicadas hasta la fecha y considera que no entran dentro de sus compromisos. Sin embargo, el Plan de Sectorización, en la página 24 de la Memoria, recoge esta determinación del Plan General que obliga a la restauración como paseos arbolados de la calle Larga y carretera de Madrid. En la página 507 se vuelve a remitir a las condiciones establecidas en el Plan General para el

desarrollo del Sector La Montaña, a la hora de justificar el cumplimiento de las condiciones de ordenación establecidas en normas de rango superior. Asimismo, el Proyecto de Urbanización, en su tomo 0, página 12, vuelve a recoger esta obligación, que lo es del promotor del Sector La Montaña.

Al ser una obligación claramente definida por el planeamiento, y constatarse su incumplimiento, será necesario recurrir a medios de ejecución forzosa, para lo cual se estima una valoración provisional que tiene en cuenta no sólo la plantación de arbolado, si no también la implantación o restauración de los oportunos sistemas de riego y la disposición de caminos terrizos, para dar cumplimiento a la prescripción del Plan General de restaurar dichas calles “como paseos arbolados”.

VALORACIÓN PROVISIONAL RESTAURACIÓN COMO PASEOS ARBOLADOS DE LA CALLE LARGA Y LA CARRETERA DE MADRID **2.292.000 €**

El incumplimiento de esta prescripción podrá dar lugar a la correspondiente sanción, que, a juicio de este técnico, deberá ser impuesta en su grado máximo por las negativas repercusiones que tendría sobre el Bien declarado Patrimonio de la Humanidad dicho incumplimiento.

4.15.- Urbanización de la parcela 502, Red Supramunicipal de Equipamientos

No se ha ejecutado la urbanización de la parcela 502 destinada a Red Supramunicipal de Equipamientos, la cual carece de acceso rodado, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, y demás servicios urbanísticos que la Ley prevé. En las actuales condiciones, no se ha cedido a la Comunidad de Madrid esta red debidamente urbanizada. Esta parcela forma parte de las cesiones de equipamientos supramunicipales efectuadas por el Plan de Sectorización y materializadas en el Proyecto de Reparcelación. La necesidad de urbanizarla está contemplada por la Ley, que obliga a ceder las parcelas dotacionales libres de cargas y urbanizadas. No es preciso que el Ayuntamiento comunique, una por una, esta obligación para todas y cada una de las parcelas dotacionales, si bien, una vez constatado el incumplimiento de esta obligación, y evidenciada la pretensión de que se produzca la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento sin haber justificado dicho cumplimiento, es preciso recurrir a medios de ejecución forzosa.

VALORACIÓN PROVISIONAL URBANIZACIÓN P-502 **233.830 €**

4.16.- Depósito de 2.900 m³ para bombeo y tratamiento terciario para riego.

El Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña contempla la construcción de un **depósito de 2.900 m³**, con unas dimensiones de 24mx24m en planta y 5,5 m de altura, y el **tratamiento terciario, para el riego de la urbanización** junto a la EDAR Aranjuez Norte. El promotor del Sector aún no ha procedido a su construcción, a pesar de lo cual se ha presentado un Certificado Final de Obra en el que se asegura que se ha ejecutado el 100% de las obras previstas en el citado Proyecto. El representante de Martinsa-Fadesa S.A. asegura que dicha obra está contemplada en la E.D.A.R. Aranjuez Norte, cuyo promotor es el Canal de Isabel II. La E.D.A.R. provisional que presta servicio en La Montaña hasta que entre en funcionamiento la E.D.A.R. Aranjuez Norte no dispone de depósito para bombeo, por lo que es necesaria su construcción para garantizar el riego de los viales y zonas verdes del Sector, sin perjuicio de lo que disponga el Canal de Isabel II con respecto a la E.D.A.R. Aranjuez norte. Su valoración está incluida en el punto 4.7 de este Informe Técnico.

4.17.- Conexión peatonal y ciclista con el casco urbano de Aranjuez

No han concluido las Obras Públicas Ordinarias comprometidas por el promotor para asegurar la **conexión peatonal y ciclista del Sector con el casco urbano de Aranjuez, así como la restauración del monumento de las Doce Calles** prevista en el citado proyecto, al amparo del artículo 79 de la Ley.

En Informe de fecha 17 de marzo de 2008, se decía que dentro del “Proyecto de Obras Civiles Ordinarias Acondicionamiento de los Márgenes de la M-305 entre el extremo Noroeste del Sector La Montaña y el Puente de Barcas” hay unidades de obra que se corresponden con la **urbanización de las redes públicas exteriores al Sector La Montaña**, cuya completa ejecución corresponde al promotor de dicha actuación, y otras unidades de obra forman parte, como ya se ha dicho en informes anteriores, de las **“Contraprestaciones que se asumen a fin de aumentar y mejorar el interés público”**, contenidas en el punto 1.7 del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector la Montaña, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid con fecha 2 de abril de 2003. Las actuaciones para la conexión del Sector con el núcleo urbano de Aranjuez se corresponden con las primeras unidades de obra, de ejecución obligatoria por parte del promotor, mientras que la restauración del monumento de las Doce Calles, que se ha tratado con más extensión en el punto 4.1 de este Informe Técnico, se corresponde con las segundas, asumidas voluntariamente. En marzo de 2008 ya se requirió que se diera continuidad a la senda peatonal, interrumpida por la obra provisional de desvío de las acequias de riego. Esa discontinuidad, a día de hoy, permanece sin resolver, ha de ser eliminada para poder conectar el Sector La Montaña con el

casco de Aranjuez. Al contrario de lo que se manifiesta en el Informe de fecha 13 de noviembre de 2008 aportado por Martinsa-Fadesa S.A., la ejecución de la obra no ha concluido y está pendiente el soterramiento de parte de la cacera que discurre por la calle Sin Salida para dar continuidad a la senda peatonal. Asimismo, el carril ciclista y la senda peatonal no llegan al extremo Noroeste del Sector La Montaña. Si el promotor continúa con la suspensión unilateral de las obras, será preciso recurrir a la ejecución subsidiaria, para lo cual, se indica una valoración provisional que coincide con la aportada por la empresa que afirma representar al promotor del Sector La Montaña.

VALORACIÓN PROVISIONAL CONEXIÓN PEATONAL Y CICLISTA 992.680 €

4.18.- Drenaje de la vaguada situada al Norte del Sector.

En el Informe Técnico para la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, se hacía referencia al informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 28 de marzo de 2003 (nº de referencia 112.733/02 JMM/RS Proyecto 2840 Madrid) en el que se manifiesta la inexistencia de cauces públicos en el Sector La Montaña y **la necesidad de tener en consideración durante la ejecución de las obras la existencia de algunas vaguadas, en particular en el lindero Norte del Sector**, en las que no se autoriza la ejecución de obras que puedan causar perjuicio del interés público o de terceros, o que pueda causar daños a personas o cosas.

No se ha previsto el **drenaje de las aguas que ocasionalmente puedan discurrir por la vaguada situada al Norte del Sector**, tal y como se indicaba en el Documento de Cumplimentación de las Condiciones derivadas del Informe Definitivo de Análisis Ambiental de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 13 de febrero de 2003, en el que se preveía hacer ese drenaje a través de la calle hoy denominada Memorial de la Paz de Hiroshima, ya que la rasante de dicha calle queda muy por encima de la vaguada descrita. No es cierto que esta conexión no esté incluida en el proyecto de Urbanización, tal y como afirma el representante de Martinsa Fadesa S.A. en su escrito. El documento de Cumplimentación antes mencionado forma parte del Proyecto de Urbanización y en él se asegura que la vaguada desagua a través del saneamiento previsto en la calle Avenida Memorial de la Paz de Hiroshima. Una vez se ha comprobado que el drenaje de la vaguada no se ha ejecutado, tal y como se preveía por el propio promotor en un documento que presentó en este Ayuntamiento, ni se pretende ejecutar, a tenor del contenido del Informe que acompaña a la segunda solicitud de recepción, será necesario iniciar la ejecución subsidiaria para dar cumplimiento a esta prescripción. Para ello, se ha realizado una valoración provisional.

VALORACIÓN PROVISIONAL DRENAJE VAGUADA NORTE 162.800 €

4.19.- Ampliación del estacionamiento existente en la estación de ferrocarril e instalación de aparcamientos seguros para bicicletas

No se ha redactado el planeamiento ni llevado a cabo la obtención del suelo ni la ejecución de las obras para la materialización del compromiso voluntariamente asumido por el promotor en el punto 1.7.2.1 *“Especial referencia a la autonomía del transporte”* del epígrafe 1.7 *“Concreción y Justificación de los compromisos que adquiere el promotor”* del Plan de Sectorización de establecer **un nuevo acceso para transporte público y bicicletas a la estación de ferrocarril** que garantice *“una buena comunicación mediante autobús y bicicleta con la estación de Aranjuez. Ello podrá hacer necesaria la **ampliación del estacionamiento existente en la estación y la instalación de aparcamientos seguros para bicicletas**”*.

Estas obras están recogidas en el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña, epígrafe 1.7, en el que se concretan y justifican los compromisos que adquiere el promotor. No obstante según el escrito presentado por Martinsa-Fadesa S.A. *“está escrito en la **literatura** del Plan de Sectorización, pero no es un compromiso de ejecución, si no una recomendación”*.

En este punto, procede señalar **que la concreción de los compromisos que adquiere el promotor** de un Plan de Sectorización como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta (en la que se incluye el fomento del transporte público y el uso de la bicicleta), **son determinaciones estructurantes del planeamiento**, y en ningún caso recomendaciones sujetas a la libre interpretación del promotor.

Sobre las determinaciones del Plan de Sectorización y su interpretación, procede una vez más hacer referencia al artículo 1.1.4 de las Normas Urbanísticas del citado Plan, que otorga al Ayuntamiento de Aranjuez la potestad de interpretación a los efectos de su aplicación, *“sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos”*. El mismo artículo fija, entre los criterios a la hora de proceder a tal interpretación, los siguientes:

*“Cada uno de los documentos del Plan de Sectorización predomina sobre los demás en lo que respecta a **sus contenidos específicos**.”*

Sin duda, el lugar donde figuran los compromisos del promotor de manera más específica es en el epígrafe 1.7 *“Concreción y Justificación de los **compromisos**”*

que adquiere el promotor” del Plan de Sectorización. Otros criterios que prevalecerán son *“aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.”* La interpretación que se da, por tanto al compromiso (no recomendación) antes mencionado es que el promotor del Sector La Montaña, para evitar sobrecongestiones de tráfico que pudieran derivarse del incremento de tráfico inducido por el Sector La Montaña, ha de ejecutar un nuevo acceso desde el Sector para transporte público y bicicletas hasta a la estación de ferrocarril. Ello hace necesaria la ampliación del estacionamiento existente en la estación y la instalación de aparcamientos seguros para bicicletas.

Se indica a continuación la valoración provisional de estas actuaciones, con la advertencia sobre la posibilidad de que el coste final varía, dado que aún no se dispone de los planes y proyectos necesarios para cumplir esta determinación del Plan de Sectorización.

VALORACIÓN PROVISIONAL NUEVA CONEXIÓN CON ESTACIÓN	6.721.000 €
VALORACIÓN PROVISIONAL AMPLIACIÓN APARCAMIENTO	800.000 €

4.20.- Adecuación del entorno del Puente de Barcas

Este compromiso figura en el Plan de Sectorización de forma separada al de Acondicionamiento de los márgenes de la carretera M-305. Deberá ejecutarse la adecuación del entorno del Puente de Barcas, tal y como se refleja en los compromisos voluntariamente asumidos por el promotor en el Plan de Sectorización. A falta de planeamiento de desarrollo que concrete el alcance de este compromiso, o de proyecto de ejecución o urbanización que lo detalle, y en atención a la potestad de interpretación que las Normas Urbanísticas del Sector La Montaña confieren al Ayuntamiento de Aranjuez en su artículo 1.1.4, se aplicará en su concreción dicha interpretación con el criterio más favorable *“a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad”*.

Se especifica a continuación una valoración provisional para la ejecución subsidiaria de este compromiso asumido por el promotor del Sector.

VALORACIÓN PROVISIONAL REMODELACIÓN DEL ENTORNO DEL PUENTE BARCAS	500.000 €
--	------------------

4.21.- Otras actuaciones

Una vez evidenciado el incumplimiento de las obligaciones del promotor del Sector, el Ayuntamiento de Aranjuez se ha visto obligado a asumir el mantenimiento de la urbanización, aún sin recepcionar, en sustitución de Fadesa Inmobiliaria S.A.(ahora Martinsa-Fadesa S.A.), quien tenía asumida por convenio la Prestación de los Servicios Urbanísticos Básicos del Sector.

A falta de una inspección que se deberá realizar una vez estén concluidas las obras de urbanización, ya se han detectado numerosas deficiencias, algunas de las cuales es preciso subsanar de forma inmediata para evitar daños mayores de los producidos.

La red de alumbrado de la Urbanización requiere una reparación que ha sido presupuestada por la empresa que venía realizando el mantenimiento de la misma. El coste estimado de dicha reparación asciende a 51.601 Euros.

En el Tomo 0 del Proyecto de Urbanización se recoge el tipo de alumbrado que se dispondrá en las zonas verdes. No se han colocado **alumbrado en la totalidad de las parcelas destinadas a zonas verdes y espacios libres**, tal y como se especifica en la página 24 del tomo 0 del Proyecto de Urbanización y en el Proyecto Específico de alumbrado público. Se estima de forma provisional el coste de la red de alumbrado pendiente de colocación en 175.000 Euros.

No se han dispuesto los modelos **de bancos de madera, aparcabicicletas y armarios consigna previstos** en el Proyecto de Urbanización. Tampoco se han dispuesto **las marquesinas de autobuses** previstas en los planos de detalle del Proyecto de Urbanización. No se han limitado la totalidad de las áreas de juego con troncos de madera en posición de postes, tal y como se especifica en la página 25 del tomo 0 del Proyecto de Urbanización. El coste estimado del mobiliario urbano previsto en el Proyecto de Urbanización y que no ha sido colocado asciende a 300.000 Euros.

La red de saneamiento deberá ser inspeccionada y, en su caso, reparada. Existen evidencias de mal funcionamiento de la misma, así como de imbornales que no recogen correctamente el agua de lluvia. También se han detectado imbornales que no se conectan a ninguna red de saneamiento. La valoración provisional de estas inspecciones y reparaciones asciende a 300.000 Euros.

Permanecen abiertas en distintas parcelas destinadas a equipamientos y espacios libres las catas que se realizaron con motivo del Estudio Arqueológico de la totalidad del Sector. Estas catas son zanjas de gran longitud que impiden el normal uso de estas parcelas públicas. La restitución de estos terrenos a su estado original se valora, de forma provisional, en 100.000 €.

Se desconocen los resultados de las **pruebas de presión realizadas en los hidrantes a cargo del cuerpo de bomberos** para determinar su adecuación a las condiciones de seguridad requeridas para esta instalación. No obstante, se han detectado hidrantes que no están funcionales. Se estima una valoración provisional de 50.000 Euros para la reparación de los hidrantes dañados.

Permanecen en la urbanización **restos de la cimentación de construcciones conmemorativas** de la inauguración del Casino que interrumpen franjas de aparcamientos y viales de la calle Granada. Asimismo, **permanecen carteles publicitarios** de la empresa promotora de la actuación. El coste de la eliminación de estos elementos y la reparación consiguiente se estima, de forma provisional, en 35.000 Euros.

No se han ejecutado los **alcorques del Sector conforme al detalle** contenido en el plano O2-PA04-C del Proyecto de Urbanización según el cual se dispondrían adoquines en los citados alcorques. Se estima de forma provisional un coste de 85.000 Euros para la terminación de los alcorques según el Proyecto de Urbanización.

Han desaparecido un elevado número de ejemplares de Olivo durante la ejecución de las obras de urbanización que el Plan de Sectorización preveía hacer compatible con la ordenación, manteniendo un número aproximado de 500 olivos. Deberá ponerse a disposición del Ayuntamiento de Aranjuez el número de árboles que se determine desde el Departamento de Medio Ambiente para, mediante esta compensación, dar cumplimiento a las determinaciones del Plan de Sectorización, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar en cumplimiento de la normativa vigente. Se estima el coste de la reposición de los olivos, de características similares a los desaparecidos, en 125.000 Euros.

Permanece en la parcela 505 la ocupación con una nave de obra y acopios de material. Su autorización termina cuando concluyan las obras de urbanización por parte del promotor. Dado el abandono en que se encuentra dicha nave, es preciso adoptar medidas de seguridad o, en caso de persistir la dejación de las funciones de mantenimiento de la urbanización, responsabilidad de su promotor, proceder a

su demolición y a la restauración de los terrenos donde se encuentra ubicada. El coste de esta actuaciones se estima, de forma provisional, en 190.000 Euros.

Otros desperfectos que han sido detectados en la urbanización deberán ser objeto de un Informe más detallado. Deberá exigirse, en cualquier caso, responsabilidad a la empresa promotora por los desperfectos que sean detectados con el objeto de proceder a la recepción de la urbanización.

5.- Resumen de las valoraciones provisionales

5.1.- Valoraciones provisionales de compromisos y obligaciones concretados

ACONDICIONAMIENTO MÁRGENES M-305-DOCE CALLES	2.066.000
OBRAS PENDIENTES RESTO ACCESO SUR	150.000
ACCESO NORTE	5.474.000
SOTERRAMIENTO TENDIDOS ELÉCTRICOS AÉREOS	100.000
URBANIZACIÓN ZONAS VERDES PENDIENTES	1.000.000
REFORESTACIÓN RED GENERAL TALUD SUR	900.000
TRATAMIENTO VEGETAL DE TALUDES	100.000
CORRECCIÓN DE GLORIETAS	60.000
CONEXIÓN SANEAMIENTO A LA EDAR ARANJUEZ NORTE	250.000
CONEXIÓN RED DE RIEGO	150.000
DEPÓSITO 2.900 m3 TRATAMIENTO TERCIARIO	301.711
REPARACIONES EDAR PROVISIONAL Y RIEGO	100.000
DESMONTAJE Y RECICLAJE EDAR PROVISIONAL	150.000
ESTUDIO Y DESCONTAMINACIÓN DE SUELOS	300.000
ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	631.000
CORRECCIÓN DE PENDIENTES EXCESIVAS EN VIALES	125.000
PINTURA DE MARCAS VIALES	150.000
ELEVACIÓN INTERSECCIONES	153.500
REPARACIÓN INESTABILIDAD DEL TALUD Y FIRMES	2.000.000
DEFENSAS, Y OTRAS MEDIDAS	314.200
CONEXIÓN PEATONAL Y CICLISTA CON LA VÍA PECUARIA	60.000
RESTAURACIÓN PASEOS ARBOLADOS	2.292.000
URBANIZACIÓN PARCELA 502	233.830
CONEXIÓN PEATONAL Y CICLISTA MONTAÑA- CASCO URBANO	992.680
DRENAJE VAGUADA NORTE	162.800
NUEVA CONEXIÓN CON ESTACIÓN DE FERROCARRIL	6.721.000
AMPLIACIÓN APARCAMIENTO ESTACIÓN	800.000
REMODELACIÓN DEL ENTORNO DEL PUENTE DE BARCAS	500.000
REPARACIÓN ALUMBRADO	51.601

ALUMBRADO ZONAS VERDES SIN EJECUTAR	175.000
MOBILIARIO URBANO PENDIENTE	300.000
INSPECCIONES Y REPARACIONES SANEAMIENTO	300.000
RESTITUCIÓN DE TERRENOS AFECTADOS POR CATAS	100.000
REPARACIÓN DE HIDRANTES	50.000
ELIMINACIÓN DE ELEMENTOS DECORATIVOS PROVISIONALES	35.000
TERMINACIÓN DE ALCORQUES	85.000
RESTITUCIÓN OLIVOS DESAPARECIDOS	125.000
RESTAURACIÓN PARCELA 505	190.000
TOTAL ACTUACIONES CONCRETADAS	27.649.322 €

5.2.- Valoraciones provisionales de compromisos y obligaciones pendientes de concretar

FUTURAS CONEXIONES VARIANTE DE LA M-305	10.250.000
AMPLIACIÓN TERCERA FASE EDAR PROVISIONAL	1.500.000
TOTAL ACTUACIONES PENDIENTES DE CONCRETAR	11.750.000 €

5.3.- Valoración provisional total

A los efectos de proceder a la ejecución subsidiaria de las obras incluidas en los compromisos y obligaciones del promotor del sector La Montaña, se estima una valoración provisional total, suma de las actuaciones concretadas y de las pendientes de concretar, que asciende a **39.399.322 € (treinta y nueve millones trescientos noventa y nueve mil trescientos veintidós Euros)**

6.- Conclusión

Sin perjuicio de las indemnizaciones que se pudieran reclamar al promotor del Sector La Montaña por incumplimiento de los plazos voluntariamente asumidos para la ejecución de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores del Sector La Montaña; las sanciones previstas en la Ley 9/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid por las infracciones incluidas en el artículo 204 de la misma **“Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración”**; en base al presente Informe, el técnico que suscribe estima que PROCEDE, y así se PROPONE:

1º.- Denegar la recepción de las obras de urbanización del Sector La Montaña, por no haberse cumplido todas las obligaciones y compromisos del promotor de la actuación contemplados en la Ley; el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez de 1996 y su Modificación Puntual en el ámbito del Programa de Actuación La Montaña de 2001; el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña de 2003; el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla; el Proyecto de Mejora de Áreas Verdes del Proyecto de Urbanización del Sector La Montaña; el Plan Especial Acondicionamiento de la M-305 entre el Puente Largo y la Glorieta de las Doce Calles; el Proyecto de Obras Civiles Ordinarias Acondicionamiento de los márgenes de la carretera M-305 entre el extremo Noroeste del Sector La Montaña y el Puente de Barcas, junto con las prescripciones contenidas en su acuerdo de aprobaciones y los requerimientos efectuados por los Servicios Técnicos durante el transcurso de las obras, ahora interrumpidas por su promotor; los proyectos y planes derivados de las anteriores actuaciones; la legislación sectorial y los informes de los organismos competentes en materia de barreras arquitectónicas, patrimonio histórico, vías pecuarias y sector eléctrico; así como los requerimientos efectuados desde los Servicios Técnicos sobre diversos desperfectos y actuaciones.

2º.- Denegar la devolución de los avales presentados en garantía de ejecución de las obras de urbanización, pues estas obras no han concluido y por necesitarse dichos avales para garantizar la ejecución de las obras pendientes de ejecutar, así como para responder de las sanciones e indemnizaciones por infracciones urbanísticas e incumplimiento de los compromisos y obligaciones del promotor a que se ha dado lugar a tenor de lo indicado en el presente informe técnico, tal y como se especifica en la LSCM 9/01; en el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector La Montaña; y en el Informe Técnico para la Aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización, donde se hacían las siguientes observaciones:

“Al tratarse de una ejecución global para todo el sector, la urbanización será recibida una vez sea completada íntegramente, disponiéndose los avales que pudieran precisarse en caso de que se simultanearan obras de urbanización y edificación, tanto para garantizar la finalización de las obras de urbanización, como para su mantenimiento hasta la recepción municipal de las mismas.”

3º.- Iniciar el tramite de ejecución subsidiaria, con cargo al promotor, de las actuaciones descritas en el punto 4 del presente Informe Técnico y valoradas de forma provisional en treinta y nueve millones trescientos noventa y nueve mil trescientos veintidós Euros. Dichas actuaciones forman parte de los compromisos y obligaciones pendientes de cumplir por parte del promotor del Sector La Montaña.

4º.- Dar traslado a Gran Casino Real de Aranjuez, S.A., empresa promotora del Sector la Montaña.

5º.- Dar traslado a Martinsa-Fadesa S.A., empresa que solicita la recepción de la urbanización y la devolución del aval depositado por Gran Casino Real de Aranjuez S.A. de manera previa al comienzo de las obras de urbanización, figurando Fadesa Inmobiliaria S.A. como la empresa que tiene a su cargo, asumido por convenio, la prestación de servicios urbanísticos básicos del Sector La Montaña hasta su recepción por parte del Ayuntamiento de Aranjuez.

6º.- Dar traslado a la Comisión de Seguimiento del concurso público convocado por Acuerdo de 2 de agosto de 2001, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, para la concesión de una autorización para la instalación de un Casino de Juego en el municipio de Aranjuez, a los efectos de lo previsto en el apartado C del punto 2 de la base 13ª del concurso, publicada en el BOCM nº 187, de fecha 8 de agosto de 2001.

7º.- Dar traslado a los Servicios Jurídicos, Económicos, y de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Aranjuez, de cara a la obtención de recursos para permitir la ejecución subsidiaria y para la apertura de los oportunos expedientes sancionadores.

Aranjuez, a 19 de diciembre de 2008
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo: D. Pedro Mejía Toribio