

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBILLA



ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS ZONAS VERDES DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL DE SUELO URBANIZABLE NÚMERO 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE VILLALBILLA, SR-8 "LOS HUEROS"

En Villalbilla, a 23 de febrero de 2011, reunidos en el Ayuntamiento de Villalbilla, de una parte, don Iván Jesús Borrego Holgado, con D.N.I. nº 52119185-N, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villalbilla, (Madrid), y don Adolfo Sánchez de la Blanca Sánchez, con D.N.I. nº 2515655-F, Arquitecto municipal, y de otra, don Javier Santos Lamas, con D.N.I. nº 5870115-D, Arquitecto Director de las obras, Colegiado 6.097, y don Francisco Javier Solano Rodríguez, con D.N.I. nº 10552774-K, Presidente de la Junta de Compensación del SR-8, "Los Hueros",

Ante mí, Alfredo Carrero Santamaría, Secretario General del Ayuntamiento de Villalbilla, que intervego al objeto de dar fe del acto.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este Ayuntamiento de Villalbilla, aprobadas de manera definitiva por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 9 de mayo de 2000, B.O.C.M. de 7 de julio de 2000, establece como sistema de gestión para la urbanización del ámbito conocido como SR-8, "LOS HUEROS" el de compensación, mediante el cual se han realizado las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo urbanizable en urbano a través de la introducción de los servicios de suministro de agua potable, evacuación de aguas y alcantarillado, suministro de energía eléctrica, infraestructuras para telecomunicaciones, acceso rodado para vehículos y pavimentación de las vías, adoquinado y encintado de aceras, y zonas verdes, previstas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villalbilla y el Plan Parcial del SR-8.

Las referidas obras, anteriormente descritas, para la urbanización del Sector Residencial número 8 "Los Hueros", se realizaron por parte de la Junta de Compensación del SR-8.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBILLA

Realizadas las obras anteriormente descritas por cuenta de la Junta de Compensación del SR-8 y en cuanto a su adecuación a la ordenación urbanística y al Proyecto de Urbanización, aprobado de manera definitiva por Decreto de la Alcaldía de fecha 6 de julio de 2005, y modificado puntualmente mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión de fecha 2 de abril de 2008, en el que se establecían los parámetros técnicos para la ejecución de las obras de urbanización previstas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villalbilla y el Plan Parcial, con fecha 20 de noviembre de 2008, se realizó la recepción parcial de la urbanización del Sector Residencial de suelo urbanizable SR-8, posponiéndose para fecha posterior la recepción de los trabajos de jardinería y de las zonas verdes del sector.

Con fecha 24 de junio de 2010 se firma acuerdo entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Villalbilla sobre la ejecución de las obras de urbanización que quedan por desarrollar en el Sector SR-8, la recepción completa de éste y el mantenimiento y conservación posterior, estableciéndose, entre otros, el compromiso de la Junta de Compensación de finalizar los trabajos de jardinería y zonas verdes del sector, así como la conservación y mantenimiento de las obras y plantaciones de todo el Sector, a sus expensas, durante el plazo de tres años a partir de su recepción.

Con fecha 8 de julio de 2010, se procede a la recepción de la estación depuradora provisional de aguas residuales procedentes de la urbanización del SR-8, estableciéndose que el mantenimiento, conservación, costes adicionales y el período de garantía de las instalaciones de esta depuradora, extendiéndose éste a toda la vida útil de la instalación depuradora, corren a cargo de la Junta de Compensación del Sector, a excepción del tratamiento terciario, que regenerará la totalidad del caudal para riego.

A través de nuevos informes emitidos desde los Servicios Técnicos municipales, de los cuales se acompaña copia al presente Acta, en concreto, Informe de Técnico de Medio Ambiente de fecha 31 de enero de 2011 e Informe del Arquitecto municipal de fecha 17



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBILLA

de febrero de 2011, se informa favorablemente la recepción de las Zonas Verdes, ~~condicionada al cumplimiento y resolución de todos y cada uno de los puntos mencionados en los mismos.~~

En lo que respecta a los defectos subsanables observados en los Informes Técnicos municipales antes mencionados, se deben seguir las instrucciones precisadas en los Informes Técnicos para remediarlos, concediéndose para ello **el plazo que, para cada caso, se expresa en los mismos.**

En el **Proyecto de Reparcelación**, aprobado por Resolución de la Alcaldía de fecha 24 de marzo de 2006 e inscrito en el Registro de la Propiedad, a través de certificación de dicha aprobación definitiva del Proyecto realizada por el Sr. Secretario General de este Ayuntamiento, conforme lo dispuesto en los artículos 29 a 32 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, **existen cedidas a favor del Ayuntamiento las parcelas correspondientes.**

Dentro de las referidas cesiones, el Proyecto de Reparcelación y las Normas Subsidiarias de Planeamiento, junto con el posterior Plan Parcial, prevé de forma expresa la cesión a este Ayuntamiento de los viales incluidos en los referidos documentos, **las zonas verdes** establecidas en dicha normativa y las parcelas destinadas a equipamientos calificadas como equipamiento público en el grafiado de la documentación de las Normas.

Habiéndose producido la transformación física del suelo y existiendo con cargo a cada una de las parcelas resultantes afección mediante inscripción en el Registro de la Propiedad de éstas, procederá, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, **una vez realizada la recepción definitiva de la toda la urbanización, con motivo de la finalización de los trabajos de mantenimiento, con el informe positivo de los Servicios Técnicos municipales,** la cancelación de dichas notas mediante la recepción, en su caso, de la urbanización realizada y su incorporación al ámbito de gestión municipal.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBILLA

Disponiendo el artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/78 de 25 de agosto, la cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviera prevista en el Plan de Ordenación y Proyecto de Urbanización en un plazo no superior a tres meses, desde la recepción definitiva por el Propietario, y habiendo el referido propietario procedido a recepcionar las Zonas Verdes realizadas, la Junta de Compensación del SR-8, "Los Hueros", cede al Ayuntamiento de Villalbilla, (Madrid), las Zonas Verdes de la urbanización, instalaciones y dotaciones descritas, del SR-8.

Vistos los informes de los Servicios Técnicos Municipales, antes mencionados, en relación con esta recepción y sobre el estado físico de las zonas verdes y otras obras de urbanización, se da el visto bueno de las mismas, con las salvedades en ellos expuestas, con la presente recepción.

Queda acreditado por la Junta de Compensación el abono al Ayuntamiento de Villalbilla de los **8.406,85 euros**, correspondientes a la valoración del trozo de terreno de la zona verde ZV-SL-6, mencionado en el Informe del Arquitecto municipal, de fecha 17 de febrero de 2011.

La Junta de Compensación se compromete a la resolución de los trabajos puestos de manifiesto en el Informe del Arquitecto municipal, de fecha 17 de febrero de 2011, en las zonas verdes ZV SL-9 y ZV SL-8, así como al cumplimiento de lo establecido en el apartado 2 del mencionado informe, "estudio de ruidos para cumplimiento del Decreto 78/1999 modificado del Plan Parcial del Sector R8", el cual condiciona la concesión de licencias de primera ocupación de las viviendas afectadas a la aportación de certificado de mediciones acústicas "in situ", acreditando por laboratorio homologado en acústica, el cumplimiento del Decreto 78/1999, en un muestreo significativo de viviendas por promoción a determinar por los Servicios Técnicos municipales.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBILLA

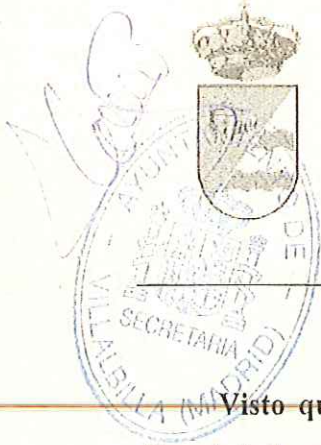
El período de garantía previsto por la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, ~~para los trabajos de jardinería, y demás elementos de zonas verdes del sector,~~ garantizado mediante los avales constituidos ante la Corporación, comenzará a computarse con la formalización de la presente Acta de Recepción positiva. En todo caso, dicha garantía deberá extenderse por plazo de 3 años, contados a partir del día siguiente a la firma de la presente Acta, en cuanto a los trabajos de mantenimiento y conservación de la jardinería y riego de las zonas verdes del SR-8, en virtud de acuerdo suscrito por ambas partes el 24 de junio de 2010.,

No obstante lo anterior, la garantía vigente en la actualidad, por importe de 2.403.751,35 euros, podrá ser objeto de liberaciones parciales con motivo de la acreditación técnica de la correcta ejecución anual de los trabajos de mantenimiento y de la subsanación de las deficiencias existentes en la actualidad, salvada la ejecución de la Piscina y SPA en parcela dotacional y gastos auxiliares comprometidos en el convenio de modificación Puntual del Plan Parcial del SR-8.

Se emplaza a la Junta de Compensación del SR-8 "Los Hueros", a que proceda a la conservación y mantenimiento de las obras de jardinería y riego de las zonas verdes del SR-8, a sus expensas, durante el plazo de tres años a contar a partir del día siguiente a la firma del presente Acta de Recepción, conservación y mantenimiento que deberá realizarse con el uso de agua reciclada, contando con la autorización correspondiente de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

La conservación de las Zonas Verdes recepcionadas correrá a cargo del Ayuntamiento de Villalbilla, (Madrid), una vez transcurridos los tres años de mantenimiento a cargo de la Junta de Compensación del SR-8, con la correspondiente conformidad técnica municipal.

Se adjunta al presente Acta copia compulsada de los informes técnicos mencionados en la misma: en concreto, **Informe de Técnico de Medio Ambiente de fecha 31 de enero de 2011 e Informe del Arquitecto municipal de fecha 17 de febrero de 2011.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBILLA

Visto que ha sido cumplimentado todo lo anterior, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa del Acta definitiva de Recepción, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento comprometido, y una vez acreditado mediante informe técnico municipal el cumplimiento de las condiciones reflejadas en los informes técnicos Informe de Técnico de Medio Ambiente de fecha 31 de enero de 2011 e Informe del Arquitecto municipal de fecha 17 de febrero de 2011, a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.

Firmado,
El Alcalde-Presidente,

Fdo.: Iván Jesús Borrego Holgado.

El Arquitecto municipal,

Fdo.: Adolfo Sánchez de la Blanca Sánchez.

El Ingeniero Director de las obras,

Fdo.: Javier Santos Lamas,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLALBILLA



Por la Junta de Compensación del SR-8, "Los Hueros",

Fdo.: Francisco Javier Solano Rodríguez

Como Secretario, doy fe del acto,

Fdo.: Alfredo Carrero Santamaría.



Nº DE EXPEDIENTE: 1639/2004
Nº DE INFORME: 011/2011

Ángel León González, TECNICO DE MEDIO AMBIENTE del Ayuntamiento de VILLALBILLA, emite el presente informe:

En relación al estado actual de las zonas verdes del Sector Residencial R-8 "Los Hueros" para su posible recepción en fechas próximas, expongo lo siguiente.

A fecha de hoy, la mayor parte de las labores de jardinería previstas realizar según Proyecto de Jardinería presentado el 7 de junio de 2010 se han ejecutado correctamente. Sin embargo, algunos trabajos han quedado pendientes o se han ejecutado de forma incorrecta. Las deficiencias detectadas son:

Parque Norte:

- En la caseta donde se localiza el sistema de cloración del agua reciclada, existe una ventana rota y unos respiraderos sin ningún tipo de cierre.
- En el cuarto de bombas, situado junto al lago, debido a la proximidad entre el grupo de bombeo y la escalera de bajada es complicado el acceso.
- En las arquetas de riego, la denominada "caja de conexiones", elemento necesario para la automatización del riego, no está fija al lateral de la arqueta para evitar que se llene de barro y facilitar las operaciones de programación. Así mismo, muchas de las arquetas están llenas de barro tapando las llaves de corte y electroválvulas. Esto sucede también en el resto de las arquetas de riego de la urbanización.
- Según requerimiento en informe del Técnico de Medio Ambiente, se debía colocar un sistema de control vía radio en las arquetas de riego. Con posterioridad, y a propuesta del Técnico de Medio Ambiente, se ha pedido que estos programadores no se instalaran hasta que la empresa que se encargue del mantenimiento y del cuidado de los parques no comenzara en su cometido. Según se informa por parte de la Junta de Compensación, los programadores están en su poder a la espera de su instalación.
- En las arquetas para el riego por goteo de las plantas arbustivas, no se ha instalado un sistema de filtrado adecuado que impida el paso de partículas en suspensión a las tuberías de goteo.
- La fuente de agua potable instalada en las proximidades del parque infantil no tiene suministro de agua.
- En el parque infantil, hay un juego de gomas elásticas y una papelera que están rotos.
- Junto a la calle Lope de Rueda, el hormigón impreso existente en la zona estancial, se ha pintado, no presentando un aspecto similar al resto de las zonas hormigonadas presentes en el parque.

Ayuntamiento de Villalbilla

Plaza Mayor, nº 2. 28810 Madrid. Tfno. 918859002. Fax: 918859011





Ayuntamiento de Villalbilla

- Algunos de los árboles del parque se han entutorado mediante la colocación de un poste de madera cilíndrico y brida de goma para garantizar su estabilidad y enraizamiento. Sin embargo esta medida no se ha tomado en toda la plantación arbórea, o al menos en los de mayor porte, por lo que es frecuente ver en días de viento, árboles caídos. Esto, a la larga, originará roturas de las raíces de los árboles, afectando a su desarrollo, pudiendo llegar a ocasionar su muerte. Es previsible que en la primavera, con frecuentes días de lluvia y viento y la brotación de nuevas hojas en los árboles caducifolios que aumentarán el “efecto vela”, será frecuente la aparición de nuevos árboles tumbados. Esto mismo ocurre en el resto de las zonas ajardinadas de la urbanización.
- En las zonas arbustivas, tras la plantación no se han hecho labores de escarda para eliminar las malas hierbas. Estos trabajos son imprescindibles en plantaciones jóvenes para garantizar el desarrollo adecuado de las plantas. Esto ocurre en el resto de las plantaciones arbustivas de la urbanización.
- El semillado de las praderas se ejecutó en el mes de septiembre del 2010. Debido a que se han seguido realizando diversos trabajos en las zonas de pradera y a la falta de germinación de las semillas en algunos rodales, ha sido necesario hacer un resemillado durante la semana del 17 al 22 de enero del 2011, en aquellas parcelas donde no se había establecido adecuadamente la pradera. El riesgo de realizar estas labores durante los meses más fríos del invierno, es que las heladas pueden originar la muerte de las plantas durante los primeros estadios de su desarrollo, antes de alcanzar una madurez adecuada. Se han seguido similares actuaciones tanto en los parques Sur y de la Iglesia así como en la hidrosiembra de las zonas perimetrales.
- El agua prevista para el riego proviene de depuradora, no existiendo ningún cartel que informe a la población de este hecho. En el resto de las zonas verdes tampoco se ha colocado ningún tipo de señal informativa.
- En la zona sur del parque, la orografía del terreno presenta diversos cortados, que en algunos casos rondan los dos metros de altura, con el riesgo de que puedan producirse caídas en el caso de acceder a la zona.

Parque Sur:

- Como en el Parque Norte, en las arquetas de goteo instaladas para el riego de las plantas arbustivas, no se ha colocado un sistema de filtrado.
- La fuente de agua potable localizada en las proximidades del parque infantil no tiene suministro de agua.
- En el parque infantil, un juego de gomas elásticas está roto, así como algunos tramos de la talanquera de madera.
- En un lateral del parque infantil, al no haberse colocado un bordillo de hormigón entre la zona de arena y un camino de zahorra, se produce la contaminación del areno con grava procedente del camino.

Puede verificar la integridad de este documento en
<https://verifica.sedelectronica.es/doc/36Q7KT9JDQWFF3HL7ERLEP9DE>



- Como en el Parque Norte, sólo se ha entutorado de forma parcial las plantaciones arbóreas.
- Debido a las fechas en el semillado, las praderas presentan un pobre aspecto y no está garantizado que se cubran de césped de forma total y uniforme.
- Las plantaciones arbustivas presentan abundancia de malas hierbas que dificultan su desarrollo.
- En el estanque de recogida de lluvias se han producido acopios de restos vegetales que hasta la fecha no se han retirado.

Parque de la iglesia (parcela RL-ZV4):

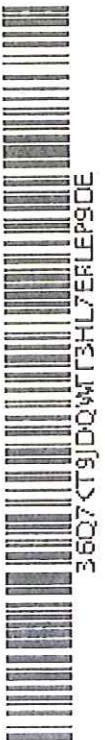
- El semillado de las praderas de este parque se han realizado en el mes de enero, por lo que habrá que esperar hasta abril para ver si las praderas presentan unas condiciones mínimas ornamentales.

Jardinería en viario (glorietas, medianas, parterres y arbolado de alineación)

- En algunas medianas el desarrollo de la vegetación espontánea está invadiendo las plantaciones arbustivas ornamentales, dificultando su desarrollo e incluso su supervivencia.
- Las plantaciones arbustivas en algunas de las medianas han desaparecido parcialmente.
- El entutorado de los árboles se ha hecho de forma parcial, tanto en la jardinería de las glorietas como en el arbolado de calles.
- En el proyecto inicial, estaba previsto realizar el riego de las zonas ajardinadas de los viales con agua del Canal de Isabel II, por lo que se instalaron doce armarios localizados en diversas calles de la urbanización aunque no llegaron a estar en servicio en ningún momento, debido a que el suministro de agua previsto inicialmente se cambió por el procedente de la depuradora del Sector.

Zonas Verdes Perimetrales

- Como en el resto de las zonas, la hidrosiembra se ha hecho en dos fases, la última en el mes de enero de 2011, por lo que hasta la primavera no se podrá valorar su resultado.
- El entutorado de árboles se ha realizado sólo en algunos árboles por lo que será frecuente, como en el resto de las zonas, la aparición de árboles tumbados los días de viento, en especial en los árboles de mayor tamaño.
- Aunque la mayor parte de los árboles presentan un buen aspecto, existe una plantación de pinos que se realizó durante el mes de septiembre de 2010 que presentan un pobre estado vegetativo. Aunque su localización está muy extendida por los perimetrales, existe una plantación abundante en las parcelas RL-ZV-3 y RG-ZV, junto a la Plaza de Gabriel Miró.



Ayuntamiento de Villalbilla

- Los taludes limítrofes con la carretera M-300 debido a la falta de mantenimiento tiene abundante vegetación espontánea que es necesario eliminar. Esta zona, y según se recogía en informe N° 62/2010 del Técnico de Medio Ambiente de fecha 9 de junio de 2010, la finalización de los taludes quedaban pendientes hasta la emisión de informe por parte de la Dirección General de Medio Ambiente respecto a la revisión de medidas acústicas del Sector.
- Aunque la mayor parte de la superficie de las Zonas Verdes Perimetrales están ajardinadas, existen algunas parcelas que están pendientes de ejecutar su jardinería, como son:
 1. Parcela ZV-SL-14. Limita la urbanización por el oeste. En esta parcela se ha realizado el ajardinamiento previsto junto al Camino de José de Ceca, quedando pendiente la ejecución de un camino de zahorra situado entre las pantallas acústicas que limitan con la M-300 y las parcelas urbanizables RU-322 y RU-3.20, actual emplazamiento de los chalets piloto de HERCESA, S.A., cuyas parcelas ajardinadas ocupan parcialmente la superficie por donde discurre el camino. En esta misma parcela, está pendiente el ajardinamiento de una zona verde situada en la trasera de las parcelas urbanizables RU-3.20 y RU-3.18. donde estaba previsto la plantación de 13 árboles. En una última zona, situada al norte de esta parcela y limitada por la travesía del Camino de la Isabela, se están realizando los trabajos de acondicionamiento mediante la eliminación de unos árboles secos, perfilado de taludes, plantaciones arbóreas e hidrosiembra.
 2. Parcela ZV-SL-6. Situada en la trasera de la parcela dotacional RL-DOT-1, sita en la calle Fray Luis de León. A propuesta del Arquitecto Municipal se han realizado trabajos de nivelación para un mejor aprovechamiento tanto de la parcela dotacional como de la zona verde. No está previsto la realización de nuevas actuaciones en esta zona, salvo el vallado de la parcela en el límite con las traseras de las viviendas de las calles Joan Miró y de la Iglesia y de las traseras de las naves del camino Real de la Isabela para evitar el riesgo de caída en las zonas donde la parcela se encuentre a una cota superior con los límites anteriormente referenciados.
 3. Parcela ZV-SL-8. Situada en la trasera de la parcela dotacional RC-DOT-2, sita en la calle Francisco de Quevedo. Se está procediendo a la nivelación de la parcela y construcción de red de drenaje con el objeto de evitar inundaciones de las traseras de las naves situadas en la calle Cobre. Posteriormente se está previsto el arbolado e hidrosiembra de la parcela.
 4. Parcela ZV-SL-9. En ella se incluye una zona ataluzada que hace de barrera vegetal entre las naves industriales de la calle Cobalto y las viviendas de protección para jóvenes RC-VPJ-3.1, 2 y 3. Al existir dudas entre los límites del sector y las naves, a requerimiento municipal, se está procediendo al deslinde. Una vez definido el límite, se ejecutará el perfilado de los taludes, plantaciones e hidrosiembra. En esta misma parcela se incluye la zona ajardinada limitada al sur por la calle Alfonso X

Ayuntamiento de Villalbilla

Plaza Mayor, nº 2. 28810 Madrid. Tfno. 918859002. Fax: 918859011



el Sabio, al este por la carreta a Torres de la Alameda y al noroeste por las naves de la calle Cobalto. Este último límite está formado por un talud que deberá llevar el mismo tratamiento de jardinería que el talud anterior al ser uno continuación del otro, formando una barrera visual con la zona industrial de los Hueros.

5. Parcela RL-ZV-5. Se localiza entre la calle Alfonso X el Sabio y la parcela actualmente en construcción RC-VPJ-3.3, siendo continuación de la parcela verde anterior. Su ajardinamiento no se ha realizado al estar ocupado por casetas de obra de la empresa GESTECAM con autorización municipal para la construcción de las viviendas sitas en la parcela RC-VPJ-3.3. Diversos materiales y acopios de esta misma obra ocupan de forma parcial la parcela ZV-SL-9.

Por todo ello, ante la urgencia en comenzar con los trabajos de mantenimiento, que como quedó definido en acuerdo entre el Ayuntamiento de Villalbilla y la Junta de Compensación del Sector R-8, esta última se comprometía a realizar por un período de 3 años tras la recepción de las obras de jardinería, y considerando que muchos de los trabajos pendientes por realizar son de escasa entidad o supeditados a actuaciones al margen de las propias de la jardinería, SE INFORMA FAVORABLEMENTE los trabajos realizados, proponiéndose la recepción de los jardines del Sector R-8 siempre que se cumplan con los siguientes **CONDICIONANTES**:

- Se deberá proceder a la reparación de la caseta de madera situada junto al lago del Parque Norte, colocando unas rejillas en los respiradores superiores y reparando la ventana para impedir su apertura desde su exterior.
- Se deberá modificar el pasamano de la escalera de bajada al cuarto de bombas del Parque Norte y la localización del presostato del equipo de bombeo del sistema de riego, para facilitar el acceso a su interior.
- Se deberá fijar la "caja de conexiones" en el lateral de las arquetas de riego y proceder a su limpieza de todas las arquetas de riego de la urbanización.
- El sistema de control vía radio de la instalación de riego se propone colocarlo antes de su puesta en marcha que deberá realizarse a final de marzo o comienzos de abril. En caso de que la empresa de mantenimiento no se haga cargo de su instalación, los programadores de riego se entregarán el Ayuntamiento, siendo competencia municipal su colocación una vez finalizado el período previsto de mantenimiento por parte de la Junta de Compensación.
- Se deberá colocar un sistema de filtrado adecuado que garantice la eliminación de partículas que puedan obturar la instalación de los emisores de riego por goteo. Se propone como solución, la colocación de una batería de filtros de anillas en el cuarto de bombas que impida el paso de partículas en suspensión a las tuberías de goteo de toda la urbanización.



Ayuntamiento de Villalbilla

- Se deberá contratar el suministro de agua y su instalación para garantizar el abastecimiento de agua potable de las fuentes de los parques Norte y Sur.
- Se deberá proceder a la reparación de los juegos de gomas elásticas de los parques Norte y Sur así como a la reparación de la papelera del parque Norte y la talanquera de madera de la zona infantil del Parque Sur.
- Se deberá proceder a la demolición del hormigón impreso y pintado en rojo, localizado en la zona estancial del parque Norte, junto a la calle Lope de Rueda y sustituirlo por otro de las mismas características y color que el resto.
- Cualquier árbol que se tumbe por no tener poste de madera, deberá enderezarse y obligatoriamente entutorarse con el correspondiente tutor de madera y brida de goma que garantice su estabilidad y supervivencia. Esta actuación deberá realizarse durante el periodo de mantenimiento previsto con cargo a la junta de compensación del Sector y en todas las zonas verdes de la urbanización.
- Se deberá proceder a la eliminación de las malas hierbas que invaden las plantaciones arbustivas ornamentales en un periodo máximo de un mes.
- Cualquier fallo en el semillado de praderas tanto en los parques, glorietas, parterres y zonas verde perimetrales, deberá ser resemillado durante el mes de abril del presente año para garantizar su germinación y establecimiento con anterioridad al periodo estival
- Se deberá proceder a la colocación de carteles informativos de uso de agua no potable en las zonas de riego por aspersión. El tamaño, número y diseño de los carteles se entregó a representantes de la Junta de Compensación para su elaboración. De igual forma se deberá colocar carteles en los accesos a los cortados del parque norte, prohibiendo el paso, según diseño y número también facilitado a la Junta de Compensación.
- Se deberá colocar un bordillo de hormigón en el lateral del parque infantil del parque sur que limita con el camino de zahorra, para evitar la contaminación del areno con grava procedente del camino.
- Se deberá proceder a la eliminación de restos vegetales acopiados en el estanque de recogida de lluvias del parque Sur.
- Se deberá tener en cuenta que la desaparición o muerte de algunas plantas arbustivas puede ser aceptable y no afectar significativamente al aspecto ornamental en su conjunto. Sin embargo, en el caso de que se detecten zonas arbustivas con un porcentaje de marras superiores al 10%, deberá procederse a su sustitución inmediata.
- Deberán eliminarse los armarios de agua potable para el riego de los jardines de glorietas y viales de su actual emplazamiento. Estos trabajos de demolición deberán aplazarse hasta la autorización par parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la utilización de las aguas depuradas en el riego de los parques.
- Como el resto de las plantaciones, los árboles que se mueran deberán ser sustituidos por ejemplares de igual tamaño y características a las que presenten los situados en las inmediaciones en el momento en que se produzca su replantado.

Ayuntamiento de Villalbilla

Plaza Mayor, nº 2. 28810 Madrid. Tfno. 918859002. Fax: 918859011

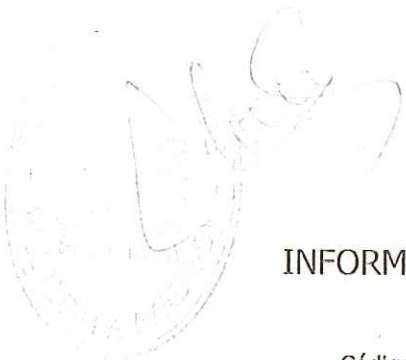


- Como en el resto de las zonas, deberá acometerse de manera urgente la limpieza y desbroce de los taludes limítrofes con la carretera M-300, quedando supeditado su remodelación en el caso de exigirse por parte de la Dirección General de Medio Ambiente y en relación a las medidas acústicas a tomar en el Sector.
- La ejecución del camino de zahorra de la Parcela ZV-SL-14 localizado en la trasera de los chalets pilotos, deberá hacerse cuando sea requerido por el Ayuntamiento y en el plazo máximo de un mes. La zona verde situada en la trasera de las parcelas urbanizables RU-3.20 y RU-3.18. debido a su escaso tamaño, queda supeditada a la urbanización de las parcelas. El resto de las zonas de esta parcela deberá terminarse en el plazo máximo de un mes, procediendo al perfilado de taludes, plantación de árboles e hidrosiembra.
- Se deberá proceder al cerramiento de la Parcela ZV-SL-6 en su límite con las parcelas de los Hueros para evitar caídas en las zonas de mayor pendiente y altura.
- Se deberán finalizar los trabajos de aporte de tierras en la parcela ZV-SL-8 y la construcción de la red de drenaje, para posteriormente proceder a la plantación de árboles e hidrosiembra.
- En la parcela ZV-SL-9, una vez definido los límites entre las naves industriales y los límites del sector, deberá procederse a su ajardinamiento. Debido a la proximidad entre las naves y viviendas, la jardinería consistirá en la creación de una pantalla vegetal, tipo arizónica, de una altura de al menos 1,5 metros. Así mismo la zona ataluzada y para evitar el arrastre de tierras deberá sembrarse mediante el empleo de hidrosiembra. Este mismo tratamiento deberá seguirse en toda la parcela en su límite con los Hueros.
- Una vez retirado los materiales y casetas de la obra que ocupan la parcela RL-VZ-5 y de forma parcial la parcela ZV-SL-9, se deberá realizar por parte de GESTECAM su ajardinamiento siguiendo el mismo criterio que seguido en el resto de la parcela ZV-SL-5.
- Se deberá adjuntar en el plazo máximo de un mes la documentación definitiva sobre las instalaciones de riego, tanto en soporte informático como en papel.

Los trabajos de conservación, reparación y de finalización de obras de jardinería que no estén sujetos a otras actuaciones, deberán ejecutarse en el plazo máximo de un mes.

Lo que informo a los efectos oportunos





INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

Código Cifrado de Verificación del Documento Electrónico:



36Q7KT9JDQWFF3HL7ERLEP9DE

Permite verificar la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección:
<https://verifica.sedelectronica.es/doc/36Q7KT9JDQWFF3HL7ERLEP9DE>.



Angel León González
Técnico de Medio Ambiente

cn=leon gonzalez, angel
(firma),2.5.4.42=#0c05414e47454c,
2.5.4.4=#0c044c454f4e,2.5.4.5=#1
309313635313735393247,c=es

Lo acepto
Ayuntamiento de Villalbilla, Plaza
Mayor, nº 2. 28810, Villalbilla
(Madrid)
31-ene-2011 10:30:35 (Península y
balears)

Expediente: 1639/2004
Interesado: JUNTA DE COMPENSACION SECTOR R8
Resumen: RECEPCION DE LA URBANIZACION DEL SECTOR R8.
Fecha: 17/02/2011

INFORME

D. Adolfo Sánchez de la Blanca Sánchez, ARQUITECTO del Ayuntamiento de VILLALBILLA, en relación a la Recepción Definitiva de las obras de Urbanización del Sector R8, emite el presente informe:

Examinadas las obras realizadas para la terminación del Sector R8 para la Recepción definitiva se observa que queda pendiente lo siguiente:

1.-ZONAS VERDES DE SISTEMAS LOCALES ZV SL 6, 8 Y 9 .

Las Zonas verdes de sistemas locales 6,8 y 9 corresponden con terrenos con fuerte desnivel hacia la zona urbana de los Hueros quedando como zonas residuales tras las parcelas dotacionales que tienen frente al viario del sector R8.

La Obligación de la Junta de compensación del Sector R8 (JCSR8) es la de ceder libre y gratuitamente todas las zonas verdes en el acto de recepción, existiendo problema en dos de sus zonas verdes locales la ZV-SL-6 y ZV-SL-9, que se exponen a continuación:

1.2.-ZV-SL-6.

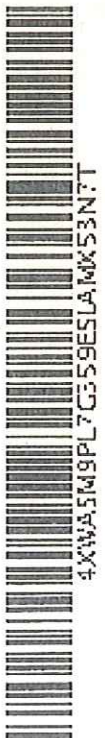
La ZV SL 6 que figura en el Proyecto de Reparcelación difiere de la realidad, tiene una pequeña porción de terreno sin continuidad física situada a un nivel inferior que hace imposible su acceso desde el resto de la zona verde, se halla formando parte por vallado y ocupación de las fincas catastrales 0072928VK7707S0001UD con acceso por la calle Real nº 1 y 0072924VK7707S0001JO con entrada por la calle Tintoreto nº 8.

La superficie de la zona no accesible y ocupada por 2 fincas referidas mediante levantamiento topográfico se ha comprobado que tiene una extensión de 667, 21 m2. Respecto del total de la parcela ZV-SL6 de 9.477m2 supone un 7,11 %.

Las superficies de zonas verdes de sistemas y redes locales del Sector son de 250.172m2 de suelo (13,14% del total del ámbito y 19,29% de la superficie del sector). Zonas verdes locales que superan el 10% del sector (129.197m2) más los exigidos 21m2 por vivienda 79.842m2) según las NN.SS que son un mínimo de 209.039m2. Exceso respecto del mínimo requerido de 41.133m2 que supone un 19.68% del mínimo.

Ayuntamiento de Villalbilla

Plaza Mayor, nº 2. 28810 Madrid. Tfno. 918859002. Fax: 918859011



El Plan Parcial propone de una dotación de zonas verdes y espacios libres de carácter local de 65,80m² por vivienda o de 43,89m² por cada 100m² edificables.

La reducción de zona verde no supone una minoración de los estándares y obligaciones establecidas en el planeamiento general, no obstante procede la compensación económica de la deducción de la zona verde no cedida para poder responder de la posible Expropiación de la zona verde ocupada por terceros procediendo en el presente informe a su valoración.

Método de valoración.

El artículo 22 y 24.1.b del Real Decreto Legislativo 8/2008, de 20 de junio, por el que el texto refundido de la ley del suelo, determina que si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o usos privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por sus usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

En concordancia con lo anterior se procede a la valoración conforme a la Ponencia Catastral de Valores vigente (año 2006) elaborada y aprobada por la Gerencia Regional de Catastro que establece para el uso de zonas verdes el valor unitario asimilado de 12,60 €/m², que aplicado a la superficie ocupada y no cedida arroja un valor de:

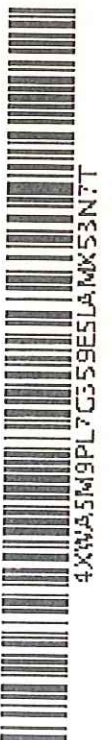
$V = 12,60\text{€/m}^2 \times 667,21 \text{ m}^2 = 8.406,85 \text{ euros}$; que deberán ser abonados por la Junta de Compensación previa a la recepción definitiva de las zonas verdes.

1.3.-ZV SL-9

En la ZV SL9 existe un problema de la delimitación del Sector que limita con parcelas privadas, habiendo tenido lugar un acto de deslinde, sin que se haya delimitación física. En el acto de deslinde realizado entre representantes de la JCSR8, los propietarios de las fincas industriales con quien limita el sector y el Ayuntamiento como futuro titular tras la recepción, se fijaron con aceptación de todos verbalmente los criterios de delimitación conforme a la Cédula urbanística de la ZV-SL9 del proyecto de Reparcelación del Sector R8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que marca una anchura uniforme de 7,16 metros en la separación entre la parcela RC VPJ3 y el límite del sector a partir de la cual se entiende que es parte integrante de las fincas industriales particulares.

No están resuelto ni ejecutado el acondicionamiento de la zona verde ZV-SL-9 y que el proyecto de urbanización no ha contemplado, la particularidad de esta zona interpuesta entre las viviendas de la parcela RC-VPJ3 y las naves industriales de los Hueros obliga a resolver los siguientes problemas:

1.3.1.-Delimitación del Sector



La zona verde que ha de cederse al Ayuntamiento ha de deslindarse y limitarse de las parcelas privadas, correspondiendo a la JCSR8 la obligación de su cesión libre y limitada o acotada mediante el vallado, conforme a las Ordenanzas urbanísticas del Plan parcial modificado.

1.3.2. -Comunicación física con las parcelas industriales con la franca ZV-SL-9.

Las naves industriales tienen acceso a esa franja de zona verde como así queda expresado en las escrituras de las fincas industriales donde se indica que lindan con calle municipal.

La zona verde deberá compaginar el derecho de servidumbre existente anterior al Sector R8, mediante un camino o acceso a la trasera de las naves de aproximadamente 3,00 metros de firme estable a definir por el Ayuntamiento.

1.3.3. -Pantalla visual vegetal.

El Estudio Acústico modificado a falta de aprobar por el Organismo competente incluye la necesidad de disponer de una pantalla visual psicológica entre las viviendas de la manzana RC VPJ-3 y las industriales preexistentes, consistente en una masa lineal vegetal mediante la plantación de arbustos o elementos arbóreos de hoja perenne.

1.3.4. -Acondicionamiento del talud.

La ZV-SL 9 presenta en su sección transversal una diferencia de cotas que precisa una transición mediante talud natural o artificial si el terreno no pudiera contenerse a sí mismo. La pendiente del talud viene definida por el desnivel y el espacio que reste entre el lindero de la RC VPJ3 y el límite del camino o acceso a la trasera de las naves de aproximadamente 3,00 metros de firme estable a definir por el Ayuntamiento

La escorrentía del Talud deberá ser recogida y canalizada hasta un desagüe capaz de la red de saneamiento del Sector R8.

1.4.-ZONA VERDE SISTEMA LOCAL ZV-SL 8

Se aplicara el mismo tratamiento a la zona de paso que la anterior zona verde ZV-SL-9



2.-ESTUDIO de RUIDOS para CUMPLIMIENTO del DECRETO 78/1999 MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R8

Se ha presentado recientemente por registro de entrada nº 915/2011, el Estudio de Ruidos modificado a requerimiento de la Dirección General de Urbanismo y de la Dirección General de Evaluación ambiental, correspondiente a la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector R8.

La imposibilidad de ejecutar las medidas correctoras acústicas que tenía encomendado el Plan Parcial al proyecto de urbanización ha determinado la necesidad de corregir el Estudio de Ruidos del Plan Parcial.

A Falta de la aprobación del Estudio Acústico por los Órganos competentes de la Comunidad de Madrid y las determinaciones de las nuevas medidas correctoras que contemple como adicionales, se debe condicionar la Recepción de la Urbanización del Sector R8 a la ejecución de las prescripciones o medidas correctoras que resulten de la aprobación del documento que da cumplimiento al Decreto 78/1999 para la aprobación del Plan Parcial Modificado.

No obstante hasta su aprobación y dado que la modificación surge por imposibilidad de disponer las pantallas acústicas en proximidad y paralelo a la línea del AVE, para la concesión de las Licencias de primera ocupación de las viviendas afectadas (todas aquellas comprendidas entre las Avenidas de Miguel de Cervantes, Gabriel Miró y Avenida del Antiguo Camino de la Isabela), deberán aportar certificado de mediciones acústicas "in situ" acreditando por laboratorio homologado en acústica el cumplimiento del Decreto 78/1999 en un muestreo significativo de viviendas por promoción a determinar por los Servicios Técnicos Municipales.

3.-ORDENES DE EJECUCION PENDIENTES SOBRE OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR R8

Existen abiertos expedientes de órdenes de ejecución antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización que han de realizarse a satisfacción de municipal. Entre las que figuran

3.1.-Colocación de vallado de protección de caídas.

En las zonas públicas y en concreto en la ZV SL-6 y ZV-SL-8 por motivos de seguridad de personas al existir peligro de caídas por diferencia de niveles, precisa de colocar vallado de simple torsión en los límites de los escarpes con el área urbana de los Hueros.

Ayuntamiento de Villalbilla

Plaza Mayor, nº 2. 28810 Madrid. Tfno. 918859002. Fax: 918859011



3.2.- Sellado o colocación de juntas en tapas de pozos de registro

Existen numerosas tapas de registro de pozos de saneamiento situados sobre las calzadas de los viales del sector, que el paso de los vehículos provocan por la ausencia de juntas en su apoyo el movimiento de las mismas con el consiguiente ruido del golpeo de la tapa de fundición sobre su bastidor también metálico. Debe procederse a la restitución de las juntas elásticas en los apoyos.

3.3.- Corte de escorrentía proveniente de los viales del Sector R8 I sobre el núcleo de "Los Hueros".

La red de saneamiento municipal en el núcleo de los Hueros no tiene capacidad de desaguar el agua de lluvia que proviene del Sector R8 a través de los viales y zonas verdes por falta de capacidad.

Como solución a este problema y con objeto de impedir una actuación a costa del Ayuntamiento una vez resuelta y liquidada la Junta de Compensación del Sector R8 después de la Recepción de la Urbanización del Sector R8, es necesario dar una solución no contemplada por el proyecto de urbanización.

Los Servicios Técnicos Municipales mediante orden de ejecución han transmitido a la Junta de Compensación del Sector R8, las obras necesarias para evitar este problema consistente en corregir las pendientes del terreno y modificar la línea de escorrentía en las zonas verdes así como la construcción de canales de fundición aptas para paso de vehículos pesados que recojan el agua de escorrentía en las uniones de los viales del Sector con los existentes del núcleo de los Hueros y su conexión a la red de saneamiento del propio Sector R8.

3.4.- Colocación de Pantallas Acústicas

Faltan por colocar las pantallas acústicas que figuran en el proyecto de urbanización.

3.5.- Desagüe en Rotonda de la Plaza de Camino de Isabela de Braganza.

La Rotonda referida precisa de la ejecución de sumidero que permita desaguar el embalsamiento de agua de lluvia por sus condiciones topográficas.

3.6.- Aceptación de tratamiento de caminos de hormigón impreso frente a calle Lope de Rueda en parque Norte.





AYUNTAMIENTO DE
Villalbilla

Ayuntamiento de Villalbilla

Habiendo presentado certificado de durabilidad la empresa especializada que ha aplicado el acabado con pintura de resina acrílicas y pigmentos inertes y endurecedor sobre hormigón impreso de color verde, se procede a aceptar al garantizar la misma durabilidad que el hormigón impreso del resto de caminos.

CONCLUSION

Se concluye que ante la necesidad de proceder al mantenimiento y el riego de la jardinería con agua reciclada con la autorización correspondiente de la Confederación Hidrográfica del Tajo, procede la Recepción de las ZONAS VERDES, condicionado al cumplimiento y resolución de todos y cada uno de los puntos observados en el presente informe.

En Villalbilla a 17 de febrero de 2011



Ayuntamiento de Villalbilla

Plaza Mayor, nº 2. 28810 Madrid. Tfno. 918859002. Fax: 918859011

Sanchez



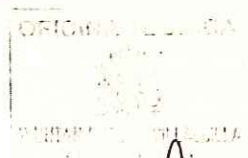
INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

Código Cifrado de Verificación del Documento Electrónico:



4XWASM9PL7G359ESLAMX53N7T

Permite verificar la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección:
<https://verifica.sedelectronica.es/doc/4XWASM9PL7G359ESLAMX53N7T>



Sanchez

Adolfo Sánchez de la Blanca
Sánchez
Arquitecto municipal

cn=sanchez de la blanca sanchez\
adolfo
(firma),2.5.4.42=#0c0641444f4c464
f,2.5.4.4=#0c1453414e4348455a20
4445204c4120424c414e4341,2.5.4.5
=#1309303235313536353546,c=es
Lo acepto
Ayuntamiento de Villalbilla, Plaza
Mayor, nº 2. 28810, Villalbilla
(Madrid)
22-feb-2011 13:54:57 (Península y
baleares)

Sanchez

M
h