

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

85**COLMENAREJO**

URBANISMO

Por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 28 de abril de 2011, se ha aprobado definitivamente el Convenio de Gestión Urbanística entre doña. María Isabel Peces-Barba Martínez, alcaldesa del Ayuntamiento de Colmenarejo y doña Cándida Moreno Bravo, como administradora de la mercantil “IBER-ADA 200, Sociedad Limitada”, y don Manuel Moreno Bravo, como administrador de la mercantil “Gestión de Distribución Tabacos, Sociedad Limitada”, para llevar a cabo la ejecución de la Unidad de Actuación UE 22, Zona 10 “Comercial Exento”, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Colmenarejo.

**CONVENIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-22, ZONA 10 “COMERCIAL EXENTO”
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COLMENAREJO**

En Colmenarejo a 7 de marzo de 2011.

REUNIDOS

De una parte, doña María Isabel Peces-Barba Martínez, alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Colmenarejo, Madrid.

Y de otra parte, doña Cándida Moreno Bravo, con número de identificación fiscal 70015508-N, como administradora de la mercantil “IBER-ADA 2000, Sociedad Limitada”, con código de identificación fiscal B-82708256 y domicilio en la carretera de Galapagar, número 45, 28270 Colmenarejo; don Manuel Moreno Bravo, con número de identificación fiscal 1370516-S, como administrador de la mercantil “Gestión de Distribución Tabacos, Sociedad Limitada”, con código de identificación fiscal B-82706086 y domicilio en la calle Madrid, número 1, 28901 Getafe.

INTERVIENEN

La primera de ellos, en nombre y representación del Ayuntamiento de Colmenarejo, en uso de las atribuciones que le otorga el artículo 21.1, letra b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. (en adelante: el Ayuntamiento).

La otra parte, en nombre y representación de “IBER-ADA 2000, Sociedad Limitada”, y de “Gestión de Distribución Tabacos, Sociedad Limitada” (en adelante: la propiedad).

Las partes intervinientes, en la representación que ostentan, se reconocen recíprocamente capacidad legal suficiente para llevar a cabo la formalización del presente convenio urbanístico de conformidad con lo establecido en el artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en su virtud,

MANIFIESTAN

Que el documento de revisión de las Normas Subsidiarias de Colmenarejo de 1987 fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptado en sesión celebrada el 27 de junio de 1995, a excepción de determinados ámbitos que quedaron aplazados. Este acuerdo se publicó en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 10 de julio de 1995.

La aprobación definitiva de los ámbitos aplazados fue aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de fecha 25 de julio de 1996. Este acuerdo se publicó en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 13 de agosto de 1996.

Contra el citado acuerdo del Consejo de Gobierno se interpusieron varios recursos contenciosos-administrativos en 1997, dictándose sentencia por el Tribunal Superior de

Justicia de Madrid declarando la nulidad del acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 25 de julio de 1996.

En cumplimiento de la sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y ejecutada la misma, se adoptó acuerdo del Consejo de Gobierno de 12 de enero de 2006 por el que se aprueba definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Colmenarejo.

En el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 42, de 18 de febrero de 2006, se publicó la resolución del 31 de enero de 2006, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 12 de enero de 2006, por el que se aprueba definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Colmenarejo (Ac. 310/05).

Que dichas Normas Subsidiarias han sido objeto de varias modificaciones, entre las cuales, la número 8 define un Ambito de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado (a desarrollar por medio de una única Unidad de Ejecución, la UE-22) y una nueva zona de ordenanza número 10, "Comercial Exento".

Que la citada Modificación Puntual número 8 fue aprobada definitivamente mediante Orden 4217/2010, de 1 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, y publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 308 de 27 de diciembre de 2010.

En el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 51, de 2 de marzo, fue publicado el texto integro de los documentos con contenido normativo modificados, debidamente diligenciados por la Comunidad de Madrid.

Que la delimitación del nuevo Ámbito de Actuación y la correspondiente Unidad de Ejecución se recoge en la propia modificación, y se trata de una manzana situada en el borde de la colonia de Santiago con una superficie total de 3.978 metros cuadrados. Este suelo constituye un único emplazamiento con la siguiente delimitación:

Al Norte: calle Navia.

Al Este: calle Pablo Iglesias.

Al Sur: calle Nalón.

Al Oeste: calle Francisco Gutiérrez.

Que la citada modificación tiene como finalidades, obtener una parcela para equipamiento público y un espacio libre público, así como la implantación de un equipamiento comercial de grado primero, categoría tercera.

Que la modificación establece los siguientes parámetros para el Ambito de Actuación:

Superficie: 3.978 m²s.

Edificabilidad: 2.544 m²c.

Coeficiente de edificabilidad: 0,64 m²/m²

Redes locales: 382 m²s zonas verdes, 918 m²s dotaciones.

Total redes locales: 1.300 m²s.

Que "IBER-ADA 2000, Sociedad Limitada", y "Gestión de Distribución Tabacos, Sociedad Limitada", son los únicos propietarios de los terrenos patrimoniales incluidos en el Ambito de Actuación, y asumen la iniciativa de la gestión urbanística y la total responsabilidad de su ejecución.

En consecuencia, el presente Convenio de Gestión se sustancia de conformidad con lo dispuesto en los artículos 246.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, que permite apartarse de los sistemas de ejecución previstos en la Ley.

En función de todo ello, y a fin de fijar las bases de la actuación a desarrollar en cumplimiento del planeamiento vigente, ambas partes acuerdan suscribir el presente convenio urbanístico, al amparo de lo dispuesto en los artículos 244.b y 246 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera. Es objeto del presente convenio urbanístico el fijar las condiciones para el total desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al Ambito de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado de la Modificación Puntual número 8 de las Normas Subsidiarias de Colmenarejo, sustituyendo para ello la aplicación de cualquier sistema de ejecución por las bases y determinaciones contenidas en el presente documento.

Segunda. El Convenio de Gestión sustituye la formalización de la iniciativa, la constitución de la Junta de Compensación, y el Proyecto de Reparcelación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en:

El artículo 106.2 de la Ley 9/2001, establece esta posibilidad cuando haya conformidad de todos los propietarios, remitiendo al contenido del convenio previsto en el artículo 246 del mismo texto legal.

El artículo 73.e) del Reglamento General Urbanístico, de aplicación supletoria, establece que no será necesaria la reparcelación cuando, en Suelo Urbano No Consolidado, todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y la Administración acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

La modificación recoge toda la ordenación pormenorizada, por lo que no resulta necesario tramitar ningún instrumento de planeamiento de desarrollo, y en consecuencia, lo único que procede es ejecutar directamente las previsiones aprobadas definitivamente.

En consecuencia, el documento que recoge todas las condiciones y los términos de la gestión es, en este caso, el Convenio Urbanístico para la ejecución del planeamiento, regulado en el artículo 246 de la Ley 9/2001.

Tercera. El objeto de este Convenio es garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos y el cumplimiento de las condiciones impuestas en el acuerdo al desarrollo del Ambito de Actuación.

Para cumplir con este objetivo, el contenido del convenio es el siguiente:

Previo: parcelación de la manzana.

Relativo al cumplimiento de los deberes urbanísticos:

Para la cesión del suelo de redes: localizar y definir las parcelas de zona verde y de equipamiento.

Para la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento: cuantificar el aprovechamiento de cesión y la forma de su cumplimiento.

Para la urbanización: condiciones mínimas del Proyecto de Urbanización y plazos para su ejecución.

Relativo al cumplimiento de las condiciones impuestas al desarrollo:

- El acuerdo de aprobación de la modificación establece condiciones al desarrollo impuestas por los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 25 de agosto de 2009 y 24 de septiembre de 2010, Dirección General de Carreteras de 15 de junio de 2009, y Dirección General de Protección Ciudadana de 13 de abril de 2009, que deben ser observadas y debidamente cumplimentadas por la propiedad.

Garantías del cumplimiento: prestación de un aval como mínimo del 10 por 100 del coste de urbanización, según lo previsto en el artículo 246.3.c) de la Ley 9/2001.

Conservación de la urbanización.

Cuarta. *Parcelación y cesión de suelo.*—La propiedad presentará en el Ayuntamiento para su aprobación municipal, una solicitud de licencia de parcelación de todo el Ambito de Actuación, de la que resulten las tres parcelas definidas en la modificación:

La parcela de equipamiento, con una superficie mínima de 918 metros cuadrados, para su cesión al Ayuntamiento.

La zona verde, con una superficie mínima de 382 metros cuadrados, para su cesión al Ayuntamiento.

La parcela con aprovechamiento lucrativo: con una superficie mínima de 2.678 metros cuadrados.

Una vez otorgada la licencia de parcelación se formalizará en documento público la cesión de las parcelas de equipamiento y de zona verde al Ayuntamiento de Colmenarejo. La eficacia jurídica de la transmisión se produce con la inscripción en el Registro de la Propiedad de la segregación, la cesión y su aceptación, todo ello condicionado al cumplimiento del deber de urbanización, que deberá figurar como carga en la inscripción registral.

Quinta. *Cesión del aprovechamiento urbanístico.*—El aprovechamiento urbanístico que le corresponde al Ayuntamiento no puede otorgarse en una parcela independiente porque no alcanza la superficie mínima, además de que no se permite un uso residencial, sino que se trata de un uso exclusivo comercial; por otra parte, la propiedad ha manifestado su necesidad de disponer de todo el aprovechamiento para materializarlo en un solo centro comercial de tercera categoría.

La concurrencia de estas circunstancias determinan la aplicación del supuesto previsto en el artículo 96.3 de la Ley 9/2001, que permite en estos supuestos de hecho, que la cesión del aprovechamiento lucrativo pueda sustituirse por su equivalente económico.

A tal fin se adjunta formando parte de este mismo documento, el informe del técnico municipal relativo a la valoración del suelo (267,8 m²s) correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento (254,41 m²c.) de uso comercial que corresponde al Ayuntamiento, cuyo importe debe ser abonado en su totalidad por la propiedad, en el momento de la firma del texto definitivo del presente convenio.

Sexta. La propiedad se compromete a redactar y a presentar el Proyecto de Urbanización, junto con la solicitud de segregación, en un plazo máximo de un mes desde la aprobación definitiva del presente convenio.

Igualmente se compromete a terminar la totalidad de las obras de urbanización contempladas en la modificación en un plazo máximo de doce meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y con pleno cumplimiento de las determinaciones contenidas en el mismo.

La actuación se llevará a cabo de conformidad con los documentos, plazos y condiciones que se recogen a continuación:

Una vez suscrito este convenio por ambas partes, el Ayuntamiento lo someterá a información pública, mediante la publicación del anuncio de la firma del convenio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión, por un plazo mínimo de veinte días, durante los cuales podrán deducirse alegaciones.

Si del resultado de la información pública, no se presentaran alegaciones, o si del informe de las alegaciones no se derivaran modificaciones en el texto del convenio, el texto inicial se elevará a texto definitivo sin necesidad de acuerdo alguno, si bien, deberá ratificarse por el Pleno del Ayuntamiento. En caso contrario, se notificará a la propiedad el nuevo texto para que manifieste su conformidad.

El convenio debe firmarse en un plazo máximo de quince días desde la notificación de la ratificación del texto definitivo por el Pleno del Ayuntamiento de Colmenarejo.

Séptima. En virtud de las previsiones del artículo 19.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, por remisión de lo establecido en el artículo 20.3 de la misma, y dadas las características específicas de la actuación, ambas partes aceptan expresamente la posibilidad de ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, siempre que se cumplan el conjunto de requisitos y garantías señaladas a tales efectos por la legislación urbanística.

Octava. En caso de que las edificaciones se lleven a cabo de forma simultánea con las obras de urbanización, los promotores de las mismas se comprometen formalmente a no ocupar ni utilizar estas hasta la total terminación de las obras de urbanización, la recepción formal de las mismas, la materialización de las cesiones, y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. Dicho compromiso incluirá el de consignarlo como condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Novena. El Proyecto de Urbanización especificará y justificará detalladamente el importe de todos los gastos que conlleve la ejecución del planeamiento. A título indicativo, y sin que la siguiente relación tenga carácter limitativo, dichos gastos incluirán, si se hubiesen producido, entre otros, los siguientes:

Honorarios facultativos: levantamientos topográficos, estudios sectoriales complementarios, Proyecto de Urbanización, estudio de seguridad y salud, dirección de obras, solicitud de parcelación, escrituras, inscripciones registrales, etcétera.

Coste de la obra de urbanización: presupuesto de ejecución por contrata de las obras, control de calidad, ensayos geotécnicos, costes de seguridad y salud, etcétera.

Costes varios de gestión y desarrollo: todos aquellos necesarios para llevar a buen fin el desarrollo de la actuación, incluidos los impuestos y tasas, que resulten de aplicación.

Gastos financieros y beneficio del promotor.

Costes derivados del cumplimiento de las condiciones impuestas en el acuerdo de aprobación de la modificación sobre el régimen de protección acústica, sobre las zonas verdes y la protección del arbolado..., todos los cuales serán a cargo y de la exclusiva responsabilidad de la propiedad.

Décima. Dadas las características de la actuación, la conservación de la urbanización a partir de la finalización de las obras correspondientes, se realizará por la propiedad durante un plazo de un año a partir de la recepción formal de las mismas.

Undécima. Al presente convenio se adjunta un cuadro resumen de plazos en los que deben cumplirse los deberes legales de cesión y de urbanización, y la forma de su cumplimiento. Cualquier incumplimiento en los plazos o condiciones del presente convenio dará lugar a que se retrotraigan las actuaciones, y en lugar de lo convenido, deban seguirse los trámites legales regulados para la compensación.

Duodécima. El presente convenio tiene carácter jurídico-administrativo, según dispone preceptivamente el artículo 243.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, el Suelo de la Comunidad de Madrid, asimismo es un convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento regulado en el artículo 244 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente documento convencional por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha reseñados en el encabezamiento.

La alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Colmenarejo, María Isabel Peces-Barba Martínez.—“IBER-ADA 2000, Sociedad Limitada”, Cándida Moreno Bravo.—“Gestión de Distribución Tabacos, Sociedad Limitada”, Manuel Moreno Bravo.

**Cuadro resumen de la programación temporal, cuantificación
y forma de cumplimiento de los deberes legales**

| Acto advo/plazo | Inicio: presentación en el Ayuntamiento | Terminación |
|--------------------------------------|---|--|
| Solicitud de licencia de parcelación | Máximo: un mes desde la firma del convenio | Un mes desde la concesión de la licencia para su elevación a público y presentación para su inscripción en el Registro de la Propiedad |
| Proyecto de urbanización | | Doce meses desde la aprobación del PU, para la finalización de las obras y solicitud de su recepción por el Ayuntamiento |
| Conservación de la urbanización | Un año desde su recepción, en el que corresponde a la propiedad | |

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento de Colmenarejo, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

En Colmenarejo, a 29 de abril de 2011.—La alcaldesa, María Isabel Peces-Barba.

(02/4.220/11)