

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

86

FUENTE EL SAZ DE JARAMA

URBANISMO

Por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada con fecha 17 de diciembre de 2012, se acordó ratificar el texto definitivo del convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento de la Unidad de Ejecución número 1 del ámbito de actuación número 02 y que incluye el correspondiente Proyecto de Reparcelación y, por tanto, la aprobación definitiva del mismo. La firma del convenio se ha realizado el día 18 de diciembre de 2012, y en los términos que a continuación se detallan:

«Texto definitivo del convenio de ejecución del planeamiento para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-1 del Ámbito de Actuación 02 “El Pocillo-Este” de Fuente el Saz de Jarama, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 17 de diciembre de 2012. (Formulado al amparo del artículo 106.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

En Fuente el Saz de Jarama, a 18 de diciembre de 2012

COMPARECEN

De una parte: doña María José Moñino Muñoz, mayor de edad, alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, Madrid.

De otra parte: don Ángel Jesús Gómez Arrayás, mayor de edad y con documento nacional de identidad número 47023858-J, como apoderado y en representación de la entidad mercantil “Intermobiliaria, Sociedad Anónima”, en virtud de “escritura de concesión de poder otorgada por la sociedad ‘Intermobiliaria, Sociedad Anónima’, a favor de don Pedro Guerrero Guerrero y otros”, con domicilio en el paseo de la Castellana, número 29, de Madrid, y CIF número A-28420784, constituida el 16 de febrero de 1976 ante el notario de Madrid, don Manuel de la Cámara Álvarez, con el número 348 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 5.690, folio 171, hoja M-93.130, y adaptados sus estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas en escritura autorizada por el notario de Madrid don Agustín Sánchez Jara, el día 25 de junio de 1992, con el número 2.162 de protocolo y debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

INTERVIENEN

El primero, en ejercicio de su cargo y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante, en este documento, “La Administración”).

El segundo, persona jurídica, presente y representado, en su calidad de propietario único del ámbito y consecuentemente promotor de la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación, conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En adelante, en este documento, será denominado como “La Propiedad”.

Los comparecientes, con el carácter en que intervienen, tienen y se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente convenio urbanístico que se somete a la regulación de los artículos 243 a 248 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

EXPONEN

I. Que la propiedad es dueña en pleno dominio de la totalidad de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución UE-1 del Ámbito de Actuación AA-02 del vigente Plan General de Fuente el Saz de Jarama, aprobado, definitivamente, en resolución de 4 de octubre de 2010, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 23 de septiembre de 2010, relativo al suelo urbano (como el que nos ocupa), al suelo urbanizable de uso industrial, al suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada de uso residen-

cial SUS-1 y SUS-5 y al suelo no urbanizable, acordándose el aplazamiento para el resto de suelos y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 243, de 11 de octubre de 2010.

La Unidad de Ejecución 1, incluida en el Ámbito de Actuación AA-02, clasificada como suelo urbano no consolidado y calificada con uso residencial unifamiliar (RU-2.P), se encuentra situada al norte del suelo urbano de Fuente el Saz de Jarama, presenta una extensión superficial de 24.526 metros cuadrados, según levantamiento topográfico realizado (coincidente con la superficie incluida en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana) y sus límites son los siguientes:

- Al norte: es colindante con las parcelas 50 y 51, clasificadas en el Plan General de Ordenación Urbana 2010 como suelo urbanizable no sectorizado aplazado (suelo no urbanizable común según Normas Subsidiarias 1988).
- Este y sureste: presenta límites comunes con la parcela 66, parcela 65, con la situada en la carretera del Casar de Talamanca, número 64 (las dos últimas integradas en la Unidad de Ejecución UE-2), con la parcela situada en la carretera del Casar, número 63, con la parcela 62 y con la carretera M-117 que une Fuente el Saz de Jarama con el Casar de Talamanca, todas ellas clasificadas como suelo urbano.
- Sur: limita con las parcelas urbanas situadas en los números 3 y 5B de la carretera del Casar de Talamanca.
- Oeste: es colindante con las parcelas urbanas situadas en los números 3 y 5B de la carretera del Casar de Talamanca y con las parcelas 51 y 52, esta última integrada en la Unidad de Ejecución UE-2.

Se adjunta como anexo 1 del presente documento la acreditación de la representación por el propietario que adopta la iniciativa.

II. Que La Propiedad, a fin de desarrollar, conforme determina el Plan General de Ordenación Urbana, la Unidad de Ejecución UE-1 incluida en el Ámbito de Actuación AA-02 “El Pocillo-Este”, mediante iniciativa privada y sistema de compensación, propone por este medio, y al amparo del apartado 2 del artículo 106 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente convenio urbanístico de gestión como formulación de la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación por el propietario único de los terrenos que componen la citada Unidad de Ejecución sin necesidad, por tanto, de constituirse en Junta de Compensación (artículo 108.2 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid), y en sustitución de bases de actuación y estatutos, convenio que deberá ser tramitado de conformidad con el artículo 246 y concordantes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

III. Que a fin de establecer las bases de desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-1 del Ámbito de Actuación AA-2 se propone para su suscripción por el representante municipal y posterior ratificación por el Ayuntamiento en Pleno de Fuente el Saz de Jarama el presente convenio, que se regirá por las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.—En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 106 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente convenio se presenta para su aprobación junto con la acreditación de la titularidad de los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución UE-1 del Ámbito de Actuación AA-02 por el propietario que formula la iniciativa.

Del mismo modo, al amparo de lo dispuesto por el artículo 114 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se adjunta a la iniciativa, Proyecto de Reparcelación, en virtud del denominado procedimiento abreviado, al representar La Propiedad más del 70 por 100 de los terrenos que conforman la unidad de actuación.

En este sentido, el desarrollo del sistema de ejecución por compensación en el ámbito señalado se regirá por lo dispuesto en el presente convenio y, en lo no previsto en él, por las normas de la Ley del Suelo que resulten de aplicación, Leyes aprobadas por la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio y urbanismo, especialmente la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y por lo dispuesto en los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, expresamente aplicables con carácter supletorio al amparo de lo expuesto en el apartado III del Preámbulo de la reiterada Ley 9/2001.

Segunda.—Los Proyectos de Reparcelación y Urbanización formulados junto a la iniciativa contemplan las cesiones determinadas por el Plan General de Ordenación Urbana, cuantificándose las referidas cesiones en el instrumento de ordenación como sigue:

Redes generales:

- 1.801 metros cuadrados de zonas verdes (RG-ZV).
- 2.445 metros cuadrados de equipamientos y servicios (RG-ES).
- 4.436,50 metros cuadrados de infraestructuras de comunicación (RG-IC).

Redes locales:

- 664,40 metros cuadrados de servicios urbanos (RL-SU).
- 428 metros cuadrados de zonas verdes (RL-ZV).

En cualquier caso, el desarrollo de la citada Unidad de Ejecución será el determinado por el planeamiento general que, conforme a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha formulado.

El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, debiendo constar así inscritos en el Registro de la Propiedad.

Para la Unidad de Ejecución 1 se establece una edificabilidad total de 8.400 metros cuadrados, toda ella de uso de residencial unifamiliar en grado 2 (coeficiente de ponderación = 1,00) a localizar en la parcelas calificadas con uso residencial unifamiliar, cuya superficie total asciende a 14.751 metros cuadrados.

Tercera.—La cesión gratuita y obligatoria del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución 1, a favor del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, supone 840 metros cuadrados de uso característico sobre los 8.400 metros cuadrados establecidos para la Unidad de Ejecución 1, coincidente con la cesión prevista en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana.

No obstante, como consecuencia del convenio urbanístico número 37 (adjunto como anexo B), suscrito entre el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama y el propietario con fecha de 19 de abril de 2006, por el que se acordó la monetarización de la cesión del aprovechamiento, el presente convenio no contempla la localización de la referida cesión del aprovechamiento.

El citado convenio urbanístico número 37 estableció la monetarización del 10 por 100 de cesión del aprovechamiento en 401.086,25 euros ya abonada, que para una superficie de 840 metros cuadrados queda valorada en 477,48 euros/metro cuadrado.

Cuarta.—La Propiedad, como promotora que es de la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación de la Unidad de Ejecución UE-1 del Ámbito de Actuación AA-02, es decir, como promotora de la ejecución del planeamiento, asume en su integridad los costes de urbanización, y ejecutará y sufragará en su totalidad las obras de urbanización necesarias para dotar de servicios al ámbito que se contemplan en el Proyecto de Urbanización presentado con la iniciativa.

Del mismo modo, La Propiedad se compromete a ejecutar las obras de urbanización en el plazo de veinticuatro meses, a contar desde la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, modificándose, por tanto, los plazos de ejecución del convenio número 37.

En contrapartida, el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama se compromete a otorgar acta de recepción de las obras de urbanización en el plazo máximo de un mes, a contar desde la notificación fehaciente de la finalización de las mismas, conforme al Proyecto de Urbanización. La obligación de conservar las obras de urbanización corresponderá a La Propiedad hasta su entrega, a favor de la Administración actuante, de conformidad con los artículos 135 y 136 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística. Una vez ejecutada y recepcionada la obra de urbanización, la conservación de las redes será a cargo del Ayuntamiento.

Quinta.—En cumplimiento de la obligación establecida por la letra c) del número 3 de los artículos 246 y 108.1.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, La Propiedad, en tanto que urbanizador, aportará con carácter previo al inicio de las obras de urbanización una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, aval o fianza por el 10 por 100 el valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización.

Sexta.—Respecto de la futura edificación, La Propiedad ejecutará la misma en los plazos que vengan determinados por las oportunas licencias de edificación que otorgue el Ayuntamiento, asumiendo en este acto el compromiso de simultanear si La Propiedad así lo

solicita, siempre que sean otorgadas las referidas licencias, se entreguen las garantías de urbanización necesarias y sea técnicamente posible, las obras de urbanización y edificación.

Séptima.—El desarrollo de la gestión y ejecución del planeamiento de la Unidad de Ejecución UE-1 del Ámbito de Actuación AA-02 será en atención al plan de etapas que venga detallado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a los plazos que han sido detallados en este convenio.

Octava.—El órgano de control será el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, que tendrá carácter de Administración actuante.

Corresponderán al Ayuntamiento, como órgano urbanístico de control, entre otras, las siguientes facultades:

- a) La tramitación y aprobación de:
 1. Los documentos de planeamiento.
 2. Los siguientes documentos:
 - El Proyecto de Urbanización y complementos del mismo.
 - El Proyecto de Reparcelación.
 - La presente propuesta de convenio urbanístico de ejecución del planeamiento en sustitución de bases de actuación y estatutos.
 3. Los documentos complementarios del Proyecto de Reparcelación, expidiendo certificación administrativa, para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- b) El ejercicio de las facultades previstas legalmente en relación con el incumplimiento por La Propiedad de las obligaciones y cargas legales que le correspondan en función de este convenio y de la legislación aplicable, para lo cual podrá expropiar los eventuales terrenos conforme el procedimiento correspondiente.
- c) Utilizar la vía de apremio para exigir el cumplimiento de las obligaciones de pago de La Propiedad.
- d) Proteger la legalidad urbanística en el ámbito, ejercer las facultades de inspección y control y vigilar la ejecución de las obras e instalaciones, a fin de comprobar su adecuación al proyecto aprobado, pudiendo adoptar, en su caso, las medidas previstas en el artículo 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- e) Recepcionar las obras de urbanización una vez finalizadas, y aceptar la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, extendiendo al efecto el acta administrativa correspondiente.
- f) Aprobación de las operaciones jurídicas complementarias que fueran precisas para lograr la inscripción completa del Proyecto de Equidistribución (reparcelación) aprobado, en el Registro de la Propiedad, al haberse optado por la tramitación del “procedimiento abreviado” recogido en el artículo 114 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por cumplirse el requisito señalado en el mismo.
- g) Cuantas otras resulten de la legislación urbanística estatal, autonómica y local y de los preceptos reglamentarios de desarrollo.

Novena.—La Propiedad ejecutará las obras de urbanización de los terrenos que estén previstas en Proyecto de Urbanización debidamente aprobado, de conexión con las infraestructuras generales externas si fuera necesario, previa obtención de suelo exterior preciso por La Administración, actuando, en su caso, como beneficiaria de la expropiación, prestando, al efecto, las garantías que le exija la Administración.

Décima.—La Propiedad asume la ejecución de los accesos rodados a la Unidad de Ejecución UE-1 del Ámbito de Actuación AA-02 con el fin de dar cumplimiento a los informes de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras suscritos con fecha de 10 de mayo y 27 de junio de 2005.

Undécima.—Las partes firmantes del presente convenio, en la calidad que actúan, se comprometen a materializar el objeto y contenidos del mismo mediante cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para el efectivo y pleno cumplimiento de todos ellos. Siendo todos los gastos e impuestos que pudieran derivarse de los distintos actos y contratos dimanantes del presente satisfechos por quien en el momento que se inste figure como propiedad del presente convenio.

Duodécima.—Todas las incidencias que surjan sobre interpretación, cumplimiento y ejecución del presente convenio urbanístico se someterá al orden jurisdiccional de lo con-

tencioso-administrativo de la Comunidad de Madrid, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes.

Decimotercera.—El presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa, según lo dispuesto en los artículos 243 a 248 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, estando su perfeccionamiento sometido al trámite que señala el artículo 247 de la misma Ley para Convenios de Ejecución de Planeamiento. En cualquier caso, el ámbito o Unidad cumplirá con todos los requisitos exigidos por la Ley 9/2001.

En prueba de conformidad y aceptación de lo convenido, las partes intervinientes firman el presente texto inicial de convenio urbanístico en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.—La Propiedad.—La alcaldesa».

Lo que se hace público para general conocimiento, advirtiéndose de que contra dicho acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la inserción del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID o, directamente, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el siguiente a la inserción del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, así como cualquier otro recurso que se considere.

Fuente el Saz de Jarama, a 19 de diciembre de 2012.—La alcaldesa, María José Moñino Muñoz.

(02/1.246/13)

