VILLA REAL DE NAVALCARNERO

1499 • 5º CENTENARIO • 1999

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE NAVALCARNERO Y D. FRANCISCO GONZALEZ PAZ, Dª CANDELAS ZAMORANO GUTIERREZ Y SANTOS BENITO ARRIBAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 9 "BULEVAR ESTACION" DEL PLAN GENERAL DE NAVALCARNERO

En Navalcarnero, a ocho de Julio de dos mil cinco.

REUNIDOS

DE UNA PARTE: El Ilmo. Sr. **D. BALTASAR SANTOS GONZÁLEZ**, con D.N.I. Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Navalcarnero, de donde es vecino, cuyas demás circunstancias personales no se consignan por intervenir en el ejercicio de su cargo oficial y que por notoriedad consta.

Y DE OTRA:

- **DON SANTOS BENITO ARRIBAS,**

D. FRANCISCO GONZALEZ PAZ,

y **Dª CANDELAS ZAMORANO GUTIERREZ,**

INTERVIENEN

D. BALTASAR SANTOS GONZÁLEZ, en su condición de representante legal del Ayuntamiento de Navalcarnero, según establecen los arts. 21.lb) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y art. 41.1 del Reglamento de Ordenación, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

D. Santos Benito Arribas; los cónyuges, D. Francisco González Paz y Dª Candelas Zamorano Gutierrez, en nombre propio.

Interviene, asimismo, **D. PILAR ARAUJO ARMERO**, Secretaria del Ayuntamiento, en su calidad de fedatario municipal a los efectos establecidos en los arts. 162.1.b) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local y 2.h) del R.D. 1174/1987 de 18 de septiembre, que regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional.

Las partes intervinientes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para llevar a cabo la formalización de este Convenio.

MANIFIESTAN

I.- D. SANTOS BENITO ARRIBAS, es dueño de la finca registral 10.135, al Tomo 374, Libro 151, Folio 120, del Registro de la Propiedad de Navalcarnero núm. 1.

Los cónyuges, D. FRANCISCO GONZALEZ PAZ y Dª CANDELAS ZAMORANO GUTIERREZ, son dueños de la finca registral 14.445, al Tomo 559, Libro 208, Folio 186, del Registro de la Propiedad de Navalcarnero núm. 1.

Las citadas fincas comprenden más del 50 por ciento de la superficie total de la U.E. 9 "Bulevar Estación", del suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero, manifestando su voluntad de proceder a la monetarización del 10% del aprovechamiento urbanístico de la U.E. 9 "Buelavar Estación", de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Navalcarnero.

II.- Para la actuación urbanística sobre dicha Unidad se ha previsto el sistema de compensación, debiéndose formular por los propietarios la correspondiente iniciativa en los términos establecidos en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Este Convenio, será sometido a la Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento y si no hubiese alegaciones durante el trámite de información pública,

ni el Convenio resultase modificado, se entenderá definitivamente aprobado en los términos, plazos y condiciones que se señalan en la cláusula Séptima del mismo.

III.- Sobre la base de lo anteriormente expuesto, las partes acuerdan celebrar el presente Convenio, de conformidad con lo establecido en los arts. 245, 246 y ss., de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el cual se regirá por las siguientes,

CLAUSULAS

PRIMERA.- 1.1.- D. Santos Benito Arribas, y los cónyuges, D. Francisco González Paz y Dª Candelas Zamorano Gutierrez se obligan como propietarios mayoritarios de la U.E. 9 "Bulevar Estación", del suelo urbano no consolidado del P.G.O.U. de Navalcarnero, a promover la iniciativa, en el plazo de los tres meses siguientes a la notificación al interesado de la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento del presente Convenio Urbanístico, comprometiéndose, así mismo, a votar a favor y someter a la Junta de Compensación que se constituya la aprobación de este Convenio, el cual vinculará a la Junta en los términos que se recogen en el mismo una vez aprobado definitivamente, tal y como se establece en la cláusula séptima.

La Junta de Compensación se obliga a ejecutar a su costa las obras de urbanización de la U.E. 9 "Bulevar Estación".

1.2.- Las obras de la urbanización darán comienzo antes del plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

1.3.- Una vez terminadas las obras de urbanización de la U.E. 9 "Bulevar Estación" y prestada la conformidad a las mismas por la Junta de Compensación, ésta solicitará al Ayuntamiento de Navalcarnero que acuerde su recepción, la cual deberá producirse en el plazo máximo de tres meses a contar desde que se efectúe la solicitud, salvo que se formulase requerimiento por el Ayuntamiento en relación con las obras ejecutadas.

SEGUNDA.-Para la buena ejecución de la obra de urbanización la Junta de Compensación de la U.E. 9 "Bulevar Estación", garantizará como mínimo el 10 % del

importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.

Dicho aval será devuelto en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento en los términos que se recogen en el este Convenio.

En garantía del cumplimiento de la obligación de urbanizar se gravarán los solares resultantes mediante una carga real por el importe consignado en el Proyecto de Urbanización que se apruebe definitivamente, importe que tendrá consideración de saldo provisional, quedando a resultas de la liquidación definitiva de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución.

Con anterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, se deberá presentar en el Ayuntamiento la conformidad del Canal de Isabel II, Iberdrola, S.A., Gas Natural S.D.G. y Compañía Telefónica de España a los proyectos específicos de agua, luz, gas y canalizaciones telefónicas respectivamente, así como la conformidad de los mismos una vez realizadas las obras.

Las obras de urbanización no podrán comenzar hasta que no esté aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo establecido en el art. 18-5, de la Ley 6/1998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones y art. 86-2, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TERCERA.-La Junta de Compensación de la U.E. 9 "Bulevar Estación" deberá presentar en el Ayuntamiento de Navalcarnero, para su aprobación, la liquidación correspondiente a las obras de urbanización ejecutadas.

CUARTA.-

4.1.- Los propietarios, D. Santos Benito Arribas, y los cónyuges, D. Francisco González Paz y Dª Candelas Zamorano Gutierrez, se comprometen a presentar en el Ayuntamiento de Navalcarnero, en el plazo de tres meses a contar de la fecha en que se le notifique el acuerdo de aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento del presente Convenio, la iniciativa prevista en el art. 106, de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, junto con la documentación que en el citado artículo se señala, y ello sin perjuicio de lo previsto en los arts. 103, 109 y 125, de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como, y en el plazo de tres meses, desde la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de la aprobación definitiva del Estudio de

Detalle o planeamiento de desarrollo correspondiente, un Proyecto de Reparcelación.

4.2.- La obligación de conservar los servicios urbanos que incumbe al Ayuntamiento de Navalcarnero comenzarán en el momento en que éste recepcione las obras de urbanización.

QUINTA.-

5.1.-La Junta de Compensación de la U.E. 9 "Bulevar Estación" que se constituya, se obligará a ceder al Ayuntamiento de Navalcarnero, los terrenos y en su caso urbanizados, cuando proceda, destinados por el planeamiento a viales, zonas verdes y espacios libres, dotaciones y equipamientos, todos ellos de carácter público dentro de la citada Unidad.

5.2.- La Junta de Compensación de la U.E. 9 "Bulevar Estación", que se constituya, se obliga a pagar al Ayuntamiento de Navalcarnero, en concepto de monetarización del aprovechamiento urbanístico que corresponde al mismo, las siguientes cantidades antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación:

TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CATORCE EUROS (36.114 Euros), correspondientes al 10 % del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento de Navalcarnero en lal mencionada Unidad.

No obstante, D. Santos Benito Arribas, y los cónyuges, D. Francisco González Paz y Dª Candelas Zamorano Gutierrez abonarán al Ayuntamiento Navalcarnero el 70% del mencionado importe en los siete días siguientes a la notificación de la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento del Convenio suscrito y el resto, con anterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, si bien, la citada cantidad deberá reajustarse en la medida en que pudiera resultar afectada por el Estudio de Detalle o desarrollo correspondiente que se apruebe definitivamente, así como por el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, y todo ello, sin perjuicio de los impuestos que puedan resultar, que correrán a cargo de quien adquiera los aprovechamientos urbanísticos.

5.3.- Las cesiones de terrenos expresadas en el apartado 5.1, y la monetarización de los aprovechamientos urbanísticos de esta cláusula se

realizarán con ocasión de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, que se tramite.

5.4.- Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las cesiones que deba realizar la Junta de Compensación a otras Administraciones y Organismos Públicos.

5.5.- La Junta de Compensación de la U.E. 9 "Bulevar Estación" , antes del inicio de las obras de ejecución material de la urbanización, deberá tener aprobado el Proyecto de Reparcelación. En el Proyecto de Reparcelación se contemplarán los requisitos establecidos en el artículo 86.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 7 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El Proyecto de Reparcelación, el de Urbanización y el de Edificación, deberán presentarse en el Ayuntamiento de Navalcarnero, como máximo, dentro de los plazos que se señalen en este Convenio, en el Estudio de Detalle o planeamiento de desarrollo correspondiente y en la legislación del suelo salvo que la tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento y ejecución demoren los plazos previstos y el cumplimiento de los mismos.

SEXTA.- Una vez aprobado definitivamente este Convenio Urbanístico, el Proyecto de Reparcelación, al que se hace referencia en la cláusula 5.5 y el Proyecto de Urbanización, podrá otorgarse licencia de construcción, siempre que la marcha de las obras de urbanización permita estimar que las correspondientes a los solares que se pretenda construir terminarán antes que las de la edificación, debiendo estar debidamente garantizadas las obras de urbanización que resten por ejecutar.

D. Santos Benito Arribas, y los cónyuges D. Francisco González Paz y Dª Candelas Zamorano Gutierrez se comprometen a presentar al Ayuntamiento de Navalcarnero, los proyectos para la construcción del 50 por 100 del número de viviendas que le correspondan en la citada Unidad, según el Proyecto de Reparcelación que resulte, dentro de los tres meses siguientes al momento en que se estime posible el otorgamiento de tales licencias, en virtud de la marcha de las obras de urbanización. El resto de los proyectos para la construcción de las viviendas, será presentado en el plazo máximo de dos años, a contar del otorgamiento de la primera licencia.

El plazo para el inicio de las obras de edificación no podrá ser superior a seis meses, ni el de su terminación a dieciocho meses, a contar desde el otorgamiento de cada licencia.

SÉPTIMA.- Las partes hacen constar que los acuerdos de este Convenio quedan condicionados a su aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento, a las variaciones que se introduzcan como consecuencia de las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública, debiendo ser notificados los propietarios de la U.E. 9 "Bulevar Estación", a la presentación de la iniciativa del sistema de compensación en el plazo señalado en la cláusula primera y a las variaciones que deban tener lugar a la vista de los informes sectoriales que se emitan, o de los requerimientos que puedan tener lugar por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, previos, simultáneos o posteriores a la aprobación definitiva y publicación del Estudio de Detalle de la U.E. 9 "Bulevar Estación" del P.G.O.U., así como, a la aprobación de este Convenio por la Junta de Compensación que se constituya, entendiéndose hasta ese momento que las estipulaciones del Convenio, solo tendrán en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de lo estipulado sin vincular o condicionar en cualquier forma el ejercicio por el Ayuntamiento de sus potestades.

Si durante el trámite de información pública no se formulasen alegaciones, ni fuera exigible a la vista de la tramitación y aprobación del Estudio de detalle o planeamiento correspondiente, introducir modificaciones en el texto del Convenio, el mismo se entenderá definitivamente aprobado, una vez que se apruebe y publique el Estudio de Detalle o planeamiento correspondiente de la U.E. 9 "Bulevar Estación" del P.G.O.U., a cuya aprobación queda vinculada, en todo caso, la eficacia del presente Convenio, y tenga lugar, así mismo, la aprobación del Convenio por la Junta de Compensación.

En el supuesto de que el Convenio no se llegara a aprobar definitivamente, las partes se reintegrarán lo percibido hasta el momento sin derecho a indemnización ni a reclamación de intereses.

OCTAVA.- El presente Convenio tiene carácter jurídico-administrativo, por lo que cuantas cuestiones surjan entre las partes en torno a su interpretación, cumplimiento, ejecución o eficacia, queda sometido al ámbito de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de los Tribunales de este Orden Jurisdiccional de la Comunidad de Madrid.

La enajenación de terrenos no modificará la situación de su nuevo titular en los compromisos contraídos por la propiedad en este Convenio, y ello conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. El adquirente quedará subrogado en el lugar del transmitente, el cual deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos de acuerdo a lo establecido en el artículo citado.

Así mismo, deberá poner en conocimiento del Ilmo. Ayuntamiento de Navalcarnero el hecho de la transmisión, y el nombre y domicilio del nuevo titular, por medio de la presentación de copia autorizada de la Escritura de transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio, y para el supuesto de que el particular incumpla los plazos o condiciones establecidas en este Convenio, el Ayuntamiento de Navalcarnero podrá acordar dejar sin efecto o declarar la caducidad del Convenio suscrito con las consecuencias que le sean de aplicación.

Y en prueba de conformidad, las partes intervinientes firman el presente Convenio por triplicado, dos para los archivos municipales y para los interesados, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

Fdº. Santos Benito Arribas

Fdº. Francisco González Paz

Fdº. Candelas Zamorano Gutierrez

AYUNTAMIENTO DE NAVALCARNERO

Fdo.: D. Baltasar Santos González
Alcalde-Presidente

VILLA REAL DE NAVALCARNERO

1499 · 5º CENTENARIO · 1999

Ante mí,

Fdo.: Dª Pilar Araujo Armero
Secretaria General