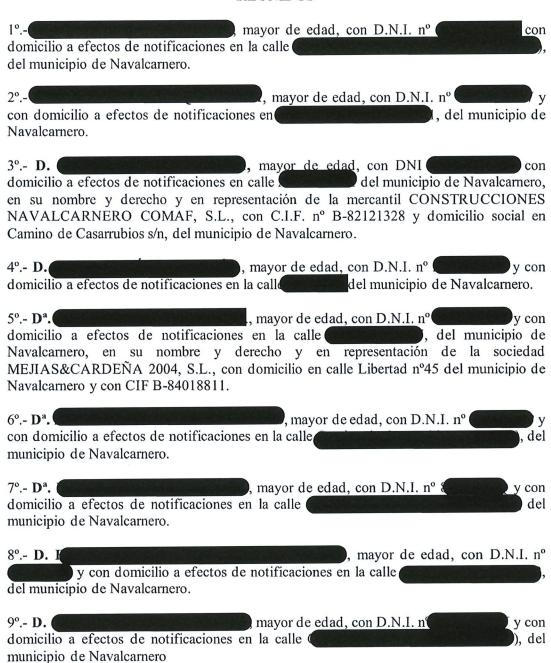
PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO DE EJECUCIÓN DE LA ANTIGUA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 13 DEL PGOU DEL MUNICIPIO NAVALCARNERO

REUNIDOS



Cada uno de los propietarios con la personalidad con que respectivamente intervienen, tienen y reconocen plena capacidad legal para la formalización de la presente PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO, y tal efecto

EXPONEN

PRIMERO. – ANTECEDENTES

I.- ANTIGUA UE-13 DEL PGOU 2002

I.I.- Los terrenos afectados en el presente Convenio Urbanístico pasaron a integrarse en el ámbito urbanístico de la U-13 que delimitó el antiguo Plan General de Ordenación Urbana de 2002 como suelo urbano no consolidado, en la extensión siguiente:

- Finca n° 1 y Finca n° 2: 744,87 m²
- Finca no 3: 1.510,16 m²
- Finca nº 4: 4.519,64 m² como resto después de la segregación de 18.106,00 m² para el ámbito urbanístico de la UE-11

El ámbito objeto del convenio urbanístico de ejecución tiene una superficie total de 6.711,17 m².

Durante la vigencia del antiguo P.G.O.U., no se llevó a cabo la totalidad de las obras de urbanización en el ámbito de la antigua UE-13, ni tampoco se procedió a la aprobación de ningún instrumento de ordenación para el desarrollo urbanístico. Los propietarios de la antigua UE-13 no aportaron la totalidad de las dotaciones de servicios públicos necesarias ni las cesiones legales obligatorias para poder ejecutar la tipología de edificación correspondiente y así ejercitar sus derechos urbanísticos en las parcelas de su titularidad.

Como consta en los archivos municipales del Ayuntamiento de Navalcarnero, los firmantes junto con Construcciones Navalcarnero Comaf, S.L. autorizaron a Sociedad Mejías & Cardeña 2004, S.L. la ocupación anticipada necesaria para promover la Unidad de Ejecución nº 11 que conllevaba la ejecución del viario de conexión entre la Calle Cuesta del Menor y la Calle Estrella con el objetivo de que los derechos de junto con Construcciones Navalcarnero Comaf, S.L. sean reconocidos en la Unidad de Ejecución nº 13 del antiguo Plan General de Ordenación Urbana del año 2002, actuación que se pretende cumplir mediante la suscripción del presente Convenio.

II.- PROPIETARIOS INTEGRADOS EN LA ANTIGUA UE-13 DEL PGOU

es el propietario del terreno que integraban las parcelas 16 y 17 del polígono 41 del antiguo catastro de rústica (actualmente incluida en la

Referencia catastral nº4300807VK1640S0001OD). Aunque forman una sola unidad están identificadas como Finca nº 1 y Finca nº 2 a los efectos del presente Convenio y constan inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de Navalcarnero con los siguientes datos registrales:

	Nº Finca	Folio	Tomo	Libro	Inscripción
Finca nº 1	1963	37	2054	644	7ª
Finca nº 2	656	34	2054	644	10 ^a

II.II.- Da.

(los anteriores representan ½) y la entidad mercantil CONSTRUCCIONES NAVALCARNERO COMAF, S.L. (1/2) son los propietarios del terreno que constituía la parcela 18 del polígono 41 del antiguo catastro de rústica (actualmente incluida en la Referencia catastral nº4300807VK1640S0001OD). Esta identificada a los mismos efectos como Finca nº 3 y consta inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Navalcarnero con los siguientes datos registrales:

	Nº Finca	Folio	Tomo	Libro	Inscripción
Finca nº 3	4024	16	1346	377	9ª

II.III. -

y la entidad mercantil MEJÍAS & CARDEÑA

2004 S.L. (3/6), son los propietarios del terreno que constituía la parcela 82 del polígono 41 del antiguo catastro de rústica (actualmente incluida en la Referencia catastral n°4300807VK1640S0001OD). Esta identificada a los mismos efectos como Finca n° 4 y consta inscrita en el Registro de la Propiedad n° 1 de Navalcarnero con los siguientes datos registrales:

	Nº Finca	Folio	Tomo	Libro	Inscripción
Finca nº 4	4610	182	1610	454	12ª

Se adjunta como <u>Anexo I</u> las respectivas Certificaciones del Registro de la Propiedad nº 1 de Navalcarnero de los titulares de las parcelas de la antigua UE-13.

III.- CUOTAS DE PROPIEDAD

III.I.- Las cuotas de propiedad en proindiviso del citado ámbito quedarán establecidas en proporción a las superficies aportadas por los respectivos propietarios de estas parcelas,

resultado los porcentajes que se indican en la siguiente tabla que todos los firmantes aceptan:

Fincas nº 1 y 2		
D.	10,99 %	10,99 %
Finca nº 3		
D^a .	6,1270%	
D ^a	1,2533%	
Di	1,2533%	22,29 %
D.	1,2533%	
	1,2533%	
D.		
CONSTRUCCIONES NAVALCARNERO COMAF, S.L.	11,15%	
Finca nº 4		·
D.	11,12 %	
D.	11,12 %	
Da. I	11,12 %	
MEJÍAS & CARDEÑA 2004, S.L.	33,35 %	66,71 %
TOTAL	100 %	100 %

IV.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y ACTUACIONES PRECISAS PARA COMPLETAR LA UE-13

IV.I.- El PGOU vigente desde el año 2009, contempla la UE-13 como suelo urbano consolidado integrado en el Área Homogénea del Conjunto Histórico AH-01 (CH en los planos).

IV.II.- Los propietarios, a partir de las condiciones de ordenación permitidas por el PGOU 2009 para la UE-13, pretenden que su aprovechamiento urbanístico se lleve a efecto, con la tipología de edificación permitida dentro de la Ordenanza de Casco Histórico, cumpliendo con los parámetros de frente y parcela mínima, para uso residencial. Para ello, todos están de acuerdo con la documentación Anexa al Convenio, consistente en planos de propuesta de asignación de parcelas, donde se indican los titulares de las parcelas resultantes y la superficie de las mismas. Todo ello, consta en los documentos que constituyen el Anexo II de este Convenio.

IV.III. - Los propietarios con el objetivo de completar las obras de urbanización están dispuestos a aportar al Ayuntamiento de Navalcarnero la superficie de 1.154,57 m2 (vial de nueva creación) de esta antigua UE-13, destinada a ocupar la vía interior prevista en los planos de zonificación/emplazamiento que se adjuntan al presente Convenio como Anexo III, para que el Ayuntamiento de Navalcarnero proceda a su apertura al tráfico y se encargue de su mantenimiento. El aprovechamiento para la edificación de la antigua UE-13, después de la cesión citada, es de una superficie de 4.455,26 m2 (se corresponde con el sumatorio, denominado en planos adjuntos, *Manzana A y Manzana B*), la cual se propone a repartir según la propuesta de asignación de parcelas adjuntada al presente Convenio.

Asimismo, los propietarios de forma voluntaria incluyen como 10 % del aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal las parcelas números 20, 21 y 22, superficie correspondiente en parcelas con un total de 425,40 m2.

A la vista de toda la exposición anterior, todos los propietarios están comprometidos en llevar a cabo un convenio urbanístico que permita a los propietarios firmantes la ejecución urbanística de la antigua UE-13 más adecuada a sus intereses y al Ayuntamiento de Navalcarnero a obtener los aprovechamientos ofrecidos con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO DEL CONVENIO

Es objeto del presente Convenio completar el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente a la antigua UE-13 del municipio de Navalcarnero, sustituyendo para ello la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación por las determinaciones contenidas en el presente documento conforme a lo previsto en el artículo 106.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, los propietarios de las parcelas integradas en la antigua UE-13 asumen la total iniciativa y responsabilidad de la ejecución del planeamiento, siendo directamente responsables ante el Ayuntamiento de Navalcarnero de la correcta ejecución de la antigua UE-13 y las obligaciones inherentes a las mismas.

Los propietarios de los terrenos de actuación de la antigua UE-13 acometerán a su costa el desarrollo y ejecución del planeamiento de dicho ámbito según lo previsto en el planeamiento general vigente, en los artículos 97 y 106.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad y supletoriamente, los artículos 59 a 62 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el plazo máximo de tres años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, lo que comprende, tanto la formulación de todos aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo y documentos que resulten necesarios, la ejecución material de las obras de urbanización, así como el abono de los gastos de gestión e indemnizaciones que en su caso correspondan satisfacer.

El Ayuntamiento aceptará como instrumentos de planeamiento válidos y aplicables para completar el desarrollo urbanístico en suelo urbano, de la denominada anteriormente UE-13, una vez inscritas las parcelas en Registro a nombre de los titulares, el Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente tramitado según procedimiento ajustado a Ley.

SEGUNDA. – AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de territorial de actuación lo constituye la Unidad de Ejecución definida por la UE-13 contemplada como suelo urbano consolidado integrado en el Área Homogénea del Conjunto Histórico AH-01 del vigente P.G.O.U. del municipio de Navalcarnero.

El ámbito objeto del Convenio, está situado en el casco histórico del término municipal de Navalcarnero, con los siguientes límites:

- Al norte: con la parcela que ocupa el colegio Villa de Navalcarnero, calle de la Contramina.
- Al sur: con la calle Travesía de San Roque.
- Al este: con la calle la Estrella.
- Al oeste: Actualmente parcelas en suelo urbano consolidado y viario denominado plaza de Castilla, anteriormente denominada la antigua UE-11.

La realidad física, constatada mediante documentación gráfica contrastada con datos catastrales señala una superficie total del ámbito delimitado, incluidas las redes adscritas de 6.711,17 m². Las condiciones específicas de la ordenación pormenorizada contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero del año 2009, señalan que todas las parcelas incluidas se encuentran dentro de la Ordenanza de Casco Histórico (CH), entre cuyas determinaciones destacamos las siguientes:

- Clase de suelo: urbano consolidado.
- Superficie del ámbito: 6.711,17 m2.
- Viviendas protegidas: No hay.
- Tipología de la edificación: Será de manzana cerrada y tendrá carácter obligatorio.
- Condiciones de aprovechamiento y edificación en la Zona Casco Histórico. Recogidas en el art. 9.1.5. de las Normas urbanísticas del PGOU.
- Usos permitidos: Residencial. Se permite indistintamente el de vivienda unifamiliar. Así mismo se limitará el número de viviendas de tal modo que no sean superiores al número que resulte de dividir la superficie construida máxima por ochenta.
- Se autorizarán segregaciones en las parcelas del casco, siempre que la parcela resultante sea igual o mayor de 100 m2, y tenga un frente igual o superior a 5 m. en la alineación de calle.
- Edificabilidad máxima: Según cuadro resumen de Ordenanzas en suelo urbano.
- Ocupación máxima: Según cuadro resumen de Ordenanzas en suelo urbano.

- Alturas máximas permitidas: Se permitirá la altura de dos plantas y 6,80 m a cornisa medidos en el punto medio de la fachada, procurando que los aleros coincidan con los de los edificios colindantes
- Garajes y estacionamientos. Se exigirá una plaza de garaje o de estacionamiento en el interior de cada parcela por cada vivienda.

Los derechos reales inscritos existentes sobre las fincas aportadas cuando sean, por su naturaleza, susceptibles de subrogación real, se trasladarán en la misma situación sobre la finca o fincas resultantes que se asignen al titular que las aportó.

TERCERA. - PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La programación de las obras de urbanización y demás obligaciones inherentes al Convenio propuesto, se ajustarán al programa de Actuación y plazos señalados a continuación, en lo que se refiere a:

- Plazo de presentación de Proyecto de Urbanización a partir de las Aprobación definitiva del Convenio: SEIS MESES
- Plazo de finalización de las Obras de Urbanización a partir de las Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización: TREINTA Y SEIS MESES
- Podrán simultanearse las obras de urbanización y de edificación de conformidad con lo establecido en los artículos 19 y 20 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CUARTA. - GARANTÍAS PARA ASEGURAR LA CORRECTA EJECUCIÓN

A los efectos de asegurar la correcta ejecución de la actuación, los propietarios de la antigua UE-13, en función de su porcentaje, aportarán al Ayuntamiento de Navalcarnero garantías por un importe del diez por ciento (10 %) del coste de ejecución material de las obras de urbanización según el Proyecto que resulte aprobado definitivamente. Dichas garantías se prestarán mediante cualquiera de las formulas previstas en la legislación vigente, en un plazo máximo de seis (6) meses contados desde la fecha de ratificación del texto definitivo por el Pleno del Ayuntamiento de Navalcarnero y se extenderá en el tiempo hasta que haya transcurrido, por lo menos, un (1) año, desde la firma del Acta que se levante de recepción y conformidad con las obras de urbanización por el Ayuntamiento. Las garantías deberán ser depositadas en la Tesorería Municipal.

QUINTA. - CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE CESIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA FORMA EN QUE SERÁN CUMPLIDOS

La aprobación definitiva de la propuesta de asignación de parcelas anexada al presente Convenio supone la aprobación de la configuración de las nuevas fincas de resultado previstas por el planeamiento, su asignación a los aportantes de fincas iniciales, así como la transmisión en pleno dominio y libre de cargas al Ayuntamiento de las cesiones de suelo destinadas a redes públicas, incluida, en su caso, la cesión voluntaria de los terrenos

debidamente urbanizados correspondientes al 10 % del producto de coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por la superficie del mismo.

SEXTA. – PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez haya tenido acceso al Registro de la Propiedad nº 1 de Navalcarnero debidamente aprobado por la Administración actuante junto al presente Convenio, estén totalmente terminadas y recepcionadas por el Ayuntamiento de Navalcarnero las obras de urbanización y concluido el período de garantía establecido en la estipulación cuarta del Convenio, en cuyo momento se procederá, en su caso, a la devolución de las garantías prestadas una vez cumplidas todas las obligaciones inherentes asumidas por los propietarios de la actuación.

SÉPTIMA. - FORMA DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN UNA VEZ EJECUTADA

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo del Ayuntamiento de Navalcarnero, a partir de la recepción de las mismas.

En todo caso, hasta la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento de Navalcarnero, los propietarios de las parcelas integrantes en la antigua UE-13 deberán conservar y mantener en perfectas condiciones la urbanización hasta su recepción por parte de la Administración actuante.

OCTAVA. - PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN

En virtud de las previsiones del artículo 19.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dadas las características específicas de la actuación, el Ayuntamiento de Navalcarnero acepta expresamente la posibilidad de ejecución simultanea de las obras de urbanización y edificación, siempre que se cumplan el conjunto de requisitos y garantías señaladas a tales efectos en el presente Convenio.

Para poder llevar a cabo de forma simultanea las obras de urbanización y edificación, y a los efectos de garantizar la total terminación de éstas, en el momento de solicitar la pertinente licencia municipal de obras, en su caso, el solicitante acreditará debidamente el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas pendientes de ejecutar, y aportará garantías en cuantía suficiente para cubrir dicho coste en los términos y modos previstos por la legislación vigente. Estas garantías serán independientes y sin perjuicio de las determinaciones contempladas en el artículo 246.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En caso de que las edificaciones se lleven a cabo de forma simultanea con las obras de urbanización, los promotores de las mismas, se comprometen formalmente a la no ocupación ni utilización de éstas hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones y el efectivo cumplimiento de los servicios correspondientes.

NOVENA. - SEGUIMIENTO DEL CONVENIO

El Ayuntamiento de Navalcarnero y los propietarios de la antigua Unidad de Ejecución nº 13 acordarán crear una Comisión de Seguimiento con el objeto de evaluar el desarrollo y cumplimiento del Convenio y dirimir sobre aspectos de interpretación que eventualmente surjan, tanto de su aplicación como en las relaciones en todos los campos entre ambas partes.

a) Funciones:

- Realizar el seguimiento del objeto del convenio.
- Analizar las incidencias que surjan durante el desarrollo del Convenio.
- Asegurar el adecuado intercambio de información entre las partes.
- Proponer a la Administración actuante el orden y prioridad, según los intereses públicos y particulares de los propietarios, para acometer las diferentes acciones comprometidas que aseguren el cumplimiento del presente Convenio.
- Informar sobre el cumplimiento de los compromisos adquiridos y llegado el caso, elaborar documento para la finalización de las actuaciones y cumplimiento de las obligaciones de las partes.
- Otras que se estimen oportunas por ambas partes.

b) Composición:

- La Comisión estará integrada por la Presidencia de la Comisión que será quien ostente la delegación de planeamiento del Ayuntamiento de Navalcarnero, la Secretaria de la misma en quien desempeñe las funciones jurídicas del Área de Planeamiento, un representante del Área de Urbanismo y Planeamiento del Ayuntamiento de Navalcarnero y los propietarios de las parcelas afectadas o, en su caso, la representación que éstos designen.

c) Constitución y reuniones:

Esta Comisión habrá de constituirse en el plazo máximo de tres meses a partir de la ratificación del presente Convenio y se reunirá, en cualquier caso, en junio y diciembre. También se reunirá a instancia de cualquiera de las partes, cuando haya algún asunto concreto que, por urgencia, no deba posponerse hasta la siguiente reunión semestral.

Esta Comisión participa de la naturaleza de los órganos colegiados a los que se refiere el apartado 2 del artículo 15 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Se regirá por lo dispuesto con carácter general en los artículos 15 y siguientes de la citada Ley, sin perjuicio de la posibilidad de acordar una normativa específica en la creación de la Comisión de Seguimiento.

DÉCIMA. – VIGENCIA Y EXTINCIÓN DEL CONVENIO

El presente Convenio se ajustará en su tramitación a lo previsto en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y será sometido al trámite de información publica por plazo de veinte días. Tras dicho trámite y a la vista del resultado del mismo, se elevará al Pleno del Ayuntamiento de Navalcarnero para su ratificación.

El presente Convenio producirá efectos desde su firma en su caso, tras la ratificación del texto definitivo por el Pleno del Ayuntamiento de Navalcarnero.

Una vez ratificado, ambas partes se comprometen a elevarlo a escritura pública, en caso de que preciso, para que, ya sea directamente o mediante escritura, sirva como título para la inscripción registral de las parcelas resultantes. Los gastos correrían a cuenta de los propietarios de forma solidaria. Los gastos de la inscripción en el Registro de la Propiedad serán a cuenta de cada propietario.

Su vigencia estará vinculada a la terminación del proceso y ejecución del planeamiento vigente por cada propietario, sin que en ningún caso pueda exceder de cuatro años, sin perjuicio de la prórroga que pudiera acordase según lo establecido en el artículo 49. h) 2º de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.

Lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento siempre basada en la primacía del interés general y el equilibrio territorial de la ciudad, y donde se buscará conciliar los intereses públicos y los intereses privados correspondientes a los legítimos propietarios del suelo integrado en el ámbito de la antigua UE-13 del PGOU.

El presente convenio se extinguirá por su total cumplimiento o resolución.

Serán causas de resolución del presente convenio:

- a) Mutuo acuerdo de las partes.
- b) Modificación del Modelo Territorial previsto para el ámbito, cuyo contenido haga de imposible cumplimiento las determinaciones del presente Convenio.
- c) Incumplimiento de las obligaciones dimanantes del Convenio.

La resolución del presente Convenio por la causa prevista en el apartado b) derivada de la modificación o revisión del planeamiento vigente, será acordada por el órgano municipal competente.

La resolución del presente Convenio por la causa prevista en el apartado c), requerirá la previa denuncia de tal incumplimiento por cualquiera de las partes, tras la cual, y previo conocimiento de la Comisión de Seguimiento, la parte cumplidora efectuará un requerimiento a la parte incumplidora para proceder a su subsanación, que deberá ser contestado en el plazo máximo de un (1) mes, exponiendo las causas del mismo y proponiendo las medidas a adoptar para su corrección. Transcurrido dicho plazo sin contestación o si está no garantiza el cumplimiento de los compromisos derivados del Convenio suscrito, se procederá, por el órgano competente, a la declaración de un incumplimiento y se propondrá la adopción de las medidas legales que fueran necesarias

para asegurar la correcta ejecución de tales compromisos y, en su caso, el resarcimiento de daños y perjuicios que a la parte incumplidora pudieran exigirse.

UNDÉCIMA. – NATURALEZA JURÍDICA

De conformidad con lo establecido en el artículo 243.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio, por lo que cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento quedará sometido al orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

En prueba de conformidad y acorde a lo establecido en el artículo 106.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se firma la presente propuesta de Convenio Urbanístico entre todos los propietarios,