



El Ayuntamiento Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de Mayo de 2009, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Nº 4.- CONCEJ. DELEGADA DE URBANISMO/ SERVICIO JURIDICO DE URBANISMO G 4/08: APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA EJECUCIÓN DIRECTA DE LAS PARCELAS SITUADAS ENTRE LA GRANJILLA.

El vigente Plan General de Ordenación de 2001, delimita la Unidad de Ejecución 15 (U.E. 15) "Entre La Granjilla", a los efectos de llevar a cabo la actividad de ejecución mediante reparcelación.

A tal efecto, por resolución municipal nº 463/08 de 7 de marzo, se acordó iniciar expediente de reparcelación. Contra esta resolución se alzó la sociedad Villavera, S.L. mediante recurso de reposición que fue estimado por resolución nº 3181/08 de 10 de diciembre, que anuló la anterior en consideración a que el suelo de la U.E. 15 es urbano consolidado y en el que, por tanto, no procede reparcelación, la cual solo es viable en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable [arts. 18.1 c) y 20.2 b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid].

Así las cosas, declarada la improcedencia de reparcelación, los propietarios, mediante escrito nº 51447/08 de Entrada y al amparo del art. 246 de la Ley 9/2001 del Suelo, presentaron propuesta de Convenio Urbanístico de gestión cuya firma, con las rectificaciones procedentes, autorizó la Junta de Gobierno Local por acuerdo de 10 de marzo de 2009.

El Convenio, que tiene por objeto establecer las condiciones para el desarrollo urbanístico de las parcelas privadas de suelo urbano consolidado situadas entre La Granjilla, se ha sometido a información pública sin formularse alegaciones, por lo que no procede rectificación alguna del texto inicial que se eleva a definitivo.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa del Urbanismo y Medio Ambiente de 14 de los corrientes, el Ayuntamiento Pleno, por mayoría de dieciséis votos a favor (PP e Izquierda Independiente), uno en contra (IU) y siete abstenciones (PSOE), acuerda:

PRIMERO.- Aceptar y ratificar el texto del Convenio Urbanístico para ejecución directa de las parcelas situadas Entre La Granjilla firmado el 13 de marzo de 2009, entre el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, la Sociedad Villavera, S.L. y D. Desiderio Poza Bravo.

SEGUNDO.- Remitir copia autorizada del Convenio al Registro administrativo de convenios urbanísticos de la Comunidad de Madrid.

Lo que notifico a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que contra el precedente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados correspondientes de Madrid, en el plazo de 2 meses contados desde el día siguiente a su notificación, o cualquier otro que estime procedente, advirtiéndole que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

Con carácter potestativo, podrá asimismo interponer recurso de reposición ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de 1 mes a contar igualmente desde la notificación de dicho acuerdo. No se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

San Sebastián de los Reyes, 25 de mayo de 2009.

EL SECRETARIO,



Fdo. Enrique Seoane Horcajada





DILIGENCIA. Aprobado por la Junta
de Gobierno local en sesión de

10 MAR. 2009

La Vicesecretaría General

[Firma manuscrita]

"CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DIRECTA DE LAS PARCELAS SITUADAS "ENTRE LA GRANJILLA" EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

En San Sebastián de los Reyes, a 13 de marzo de 2009.

REUNIDOS

De una parte **DON MANUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ MATEO**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, Madrid, asistido por el Secretario General del Ayuntamiento, **DON ENRIQUE SEOANE HORCAJA**, que da fe del acto.

Y de otra parte, **DOÑA DOLORES GONZÁLEZ CERRILLO**, mayor de edad, con NIF nº 53.000.937-J, con domicilio a efecto de notificaciones en la calle Gramíneas nº 1 A de la Urbanización La Granjilla, en San Sebastián de los Reyes, y **DON DESIDERIO POZA BRAVO**, mayor de edad, con NIF nº 3425547-L.

INTERVIENEN

El primero de ellos, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, 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.

El segundo actuando en nombre y representación de la mercantil **VILLAVERA S.L.**, con CIF nº B-33499708, en calidad de administradora solidaria, según se acredita con la Escritura de constitución que se acompaña.

El tercero actuando en su propio nombre y en representación de su esposa **DOÑA MARIA FE BRAVO MARTÍN**, con NIF nº 11399003-L.

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,

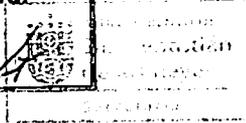


DILIGENCIA. Aprobado por la Junta
de Gobierno local en sesión de

10 MAR. 2009

La Vicesecretaría General

[Handwritten signature]



MANIFIESTAN

1. Que el documento de Revisión del Plan General se aprobó definitivamente mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptado en sesión celebrada el 27 de diciembre de 2001.
2. Que este Plan General de San Sebastián de los Reyes no está adaptado a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, pero mantiene su vigencia por mor de la Disposición Transitoria Tercera.1. No obstante, esta disfunción ocasiona problemas de aplicación entre una y otra normativa que deben resolverse de forma puntual y singularizada en cada caso concreto.
3. En el caso de las parcelas situadas "Entre la Granjilla", se trata de un suelo urbano consolidado - así reconocido por Resolución municipal nº 3181/08 de fecha 11 de diciembre de 2008 - cuya ejecución no precisa, por tanto, de ningún instrumento de desarrollo, pudiendo gestionarse directamente por los particulares, que a tal fin, asumen la total iniciativa y responsabilidad de la ejecución, en los términos que se definen en el presente Convenio, apartándose de los sistemas de ejecución, según permite el nº 2 del artículo 246 de la LSCM.

En función de todo ello, 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 fijar las condiciones para el total desarrollo urbanístico de las parcelas privadas de suelo urbano consolidado situadas "Entre la Granjilla", sustituyendo para ello la aplicación de cualquier sistema de ejecución, por las bases y determinaciones contenidas en el presente documento.



**DILIGENCIA. Aprobado por la Junta
de Gobierno local en sesión de**

10 MAR. 2009

La Vicesecretaría General

[Handwritten signature]

SEGUNDA.- Que la superficie total de las parcelas que constituyen el objeto del presente Convenio es de 10.847 m² de suelo, que conforman un único emplazamiento con la siguiente descripción, de noroeste a sureste:

FINCA REGISTRAL N°	PROPIETARIO	SUPERFICIES m ²
2.113	VILLAVERA	3.676
2.114	VILLAVERA	3.456
2.112	SRES. POZA	3.715
	TOTAL	10.847
ZONA VERDE	CESIÓN AYUNTAMIENTO	1.027
	TOTAL PRIVADO	9.819

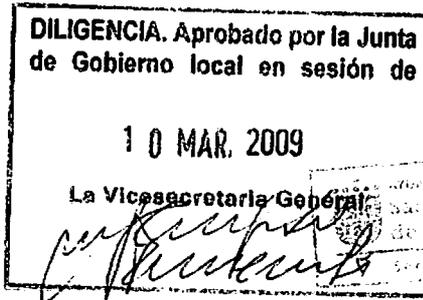
TERCERA.- Del total de la superficie de las parcelas lucrativas (10.847m²), se cederá al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes la superficie de 1.027 m² para zona verde-espacio libre público. La cesión de esta zona verde se realizará completamente ajardinada.

CUARTA.- A las superficies lucrativas que restan después de la cesión al Ayuntamiento (9.819m²), les será de aplicación la Ordenanza n° 44 del Plan General de San Sebastián de los Reyes "La Granjilla", que en lo relativo a la parcelación y edificabilidad, recoge los siguientes parámetros:

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Edificabilidad neta: 0,60 m²/m² residencial

QUINTA.- Las operaciones materiales y jurídicas que traigan causa del presente Convenio se formalizarán en dos Proyectos presentados por la propiedad, a saber:

1. Proyecto de parcelación y de adjudicación, que contendrá la descripción de las operaciones en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, tanto en las circunstancias relativas a las personas, como los derechos y las fincas a los que afecte, así como los Planos.



2. Proyecto de obras, que contendrá, las que deban ejecutarse para el acceso a las parcelas y la acometida individual de servicios; así como las de urbanización de la parcela de cesión de la zona verde.

SEXTA.- La aprobación del Proyecto de parcelación y de adjudicación por parte del Ayuntamiento se hará constar mediante Certificación administrativa que describa todas las operaciones, y que solicite del Registrador la inscripción correspondiente.

El Proyecto diligenciado y la Certificación administrativa expedida por duplicado, constituirá el título inscribible a tenor de lo dispuesto en los artículos 2.2 y 3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Igualmente, por mor de lo señalado en el artículo 30. 3 y 4 del mismo Real Decreto, en la misma Certificación se solicitará la inscripción de la cesión de la zona verde al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, para su afectación al destino de espacio libre previsto en el Plan. Esta cesión se realiza libre de cargas.

SÉPTIMA.- El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes impulsará de oficio la tramitación administrativa del presente Convenio, y procederá a la tramitación y aprobación de los documentos que sean de su competencia, aplicando los criterios de máxima eficacia y agilidad administrativa. Para ello se procederá, en lo posible, por razones de economía procesal, a solapar los acuerdos para acortar los plazos legales de tramitación.

No obstante, los propietarios de las parcelas que constituyen el objeto de este convenio, deberán obtener las autorizaciones precisas de la Asociación de Propietarios de La Granjilla para efectuar las conexiones necesarias a las redes de servicios de la c/ Gramíneas.

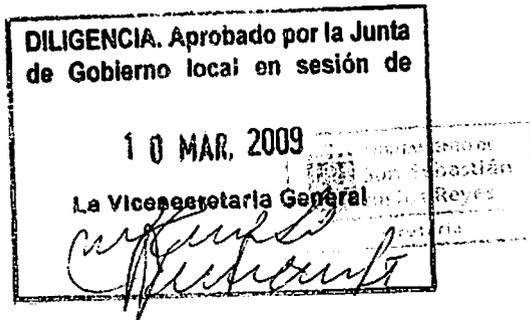
OCTAVA.- En virtud de las previsiones del artículo 19.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y dadas las características específicas de la actuación, ambas partes aceptan expresamente la posibilidad de ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, siempre que se cumplan el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



DILIGENCIA. Aprobado por la Junta
de Gobierno local en sesión de

10 MAR, 2009

La Vicepresidenta General



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 éstas 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 éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

NOVENA.- En garantía de la correcta ejecución de las obras previstas en el proyecto citado en el nº 2 de la estipulación quinta precedente, los propietarios de las parcelas que constituyen el objeto de este Convenio, deberán constituir garantía del 10% del importe de las obras previstas en el Proyecto indicado, antes del comienzo de aquéllas.

DÉCIMA.- 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; así mismo 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."