



CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE DOS FASES EN LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR R8 – EL POSTIGUILLO

En Valdemoro, a 30 de abril de 2024.

REUNIDOS

DE UNA PARTE D. David Conde Rodríguez, en su condición de Alcalde del Ayuntamiento de Valdemoro.

Y DE OTRA: Dña. Marta María Gento Peña, mayor de edad, con CIF nº 07494195-J y domicilio a efectos del presente acto en 28020-Madrid, calle Hermano Gárate 2.

INTERVIENEN

El Alcalde Presidente, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO, sito en 28340-Valdemoro (Madrid), Plaza de la Constitución nº 11, con CIF nº P-2816100-H, al amparo de las facultades que le confiere la normativa reguladora del Régimen Local.

Dña. Marta María Gento Peña, en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector R8 - EL POSTIGUILLO, con domicilio en 28020-Madrid, calle Hermano Gárate 2, y CIF V-83400424, debidamente constituida e Inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Actúa la interviniente en su condición de Presidenta de la misma, habiendo sido autorizada para la suscripción del presente Convenio Urbanístico por acuerdo del Consejo Rector en su sesión celebrada el 26 de abril de 2024.

Las partes, en la calidad en que cada uno interviene, se reconocen recíprocamente la capacidad para el otorgamiento del presente documento, a cuyo efecto:

EXPONEN

PRIMERO.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El Sector R8 está clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro como **suelo urbanizable sectorizado**, que tiene completadas las siguientes fases de desarrollo urbanístico:

- Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesiones celebradas el 11 de abril y 30 de noviembre de 2008 (BOCM nº 126 de 28/05/2008).
- Proyecto de Reparcelación aprobado por Decreto de Alcaldía de 13/10/2009.
- Modificación puntual del Plan Parcial aprobada definitivamente en sesión plenaria de 14/10/2010 (BOCM nº 310 de 16/11/2010).
- Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por Junta de Gobierno de 17 de julio de 2009 (BOCM nº 197 de 19/08/2008).
- Simultaneidad de las obras de urbanización edificación del Sector R8, aprobada en Junta de Gobierno de 27 de febrero de 2024, según certificado del Secretario de la Corporación Municipal, con código de validación JUWPD-W9BLF-F33LX



SEGUNDO.- FINALIDAD DEL CONVENIO DE GESTIÓN

El Ayuntamiento de Valdemoro es titular en pleno dominio de la parcela EQ-I, que fue adquirida por reparcelación en virtud de certificación administrativa expedida el 21/12/2009 y que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Valdemoro al tomo 2234, Libro 1104, Folio 171, finca registral nº 52519.

El presente convenio tiene por objeto el establecimiento de dos fases para la recepción de las obras de urbanización del Sector R8 “El Postigillo, al objeto de que la citada parcela EQ-I pueda adquirir la condición de solar y, de esta forma, ser puesta a disposición de la Dirección General de Infraestructuras y Servicios de la Consejería de Educación e Investigación de la Comunidad de Madrid I para la construcción de un Instituto de Educación Secundaria – Línea 5.

TERCERO.- ESTADO ACTUAL DEL DESARROLLO DEL SECTOR

Estado general de la urbanización: Están pendientes de realizar en el interior de la urbanización las obras de jardinería y mobiliario urbano; pavimentación de la segunda capa de aglomerado y soterramiento de línea eléctrica aérea.

Según el Certificado de la Dirección de Obra de fecha 14/12/2023, queda pendiente de ejecutar un 13,18% de las obras de urbanización.

Obras exteriores de conexión con las redes de infraestructuras y servicios públicos: El 20/11/2023 se iniciaron las obras de construcción del “tanque norte de tormentas”.

Estado de la parcela EQI: Los frentes de la parcela de equipamiento EQI con el viario público: al Sur, “calle 1” del Sector R-8 (aprox. 104 metros) y al Este, calle Agustina de Aragón (aprox. 365 metros) se encuentran urbanizados, quedando pendiente en lo referente a la calle-I del Sector R-8 solo la plantación de arbolado.

En lo referente a los servicios, se encuentran ejecutados en la urbanización del Sector R-8 todas las infraestructuras necesarias para dotar a la parcela de los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas natural, abastecimiento y saneamiento, disponiéndose de todos ellos en el perímetro de la parcela.

CUARTO.- SIMULTANEIDAD DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2024, se ha autorizado la ejecución simultánea de las obras de urbanización y las de edificación del Sector R8 – El Postigillo.

QUINTO.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Tienen la consideración de convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento los que, no afectando en absoluto a la ordenación urbanística, se limiten a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento.

La formalización del presente convenio de gestión se sustenta en la regulación prevista en el art. 243 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que determinan que la Comunidad de Madrid y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta Ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios



urbanísticos entre sí y con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

Resultan asimismo objeto de aplicación las disposiciones contenidas en los artículos 9.8, 25.1, 18.1.c) y 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -TRLRU-.

En concreto, resulta de aplicación lo establecido en el art. 99.3 LSCM que habilita el desarrollo de las unidades de ejecución por fases o unidades funcionales independientes, siempre que sea posible justificar técnicamente que son capaces de prestar el uso al que van destinadas y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente.

En el presente supuesto concurre la circunstancia de que la ejecución por fases o unidades funcionales del Sector R8 “El Postiguillo” no está prevista en el planeamiento o en el Proyecto de Urbanización, lo que obliga a la suscripción del presente convenio urbanístico.

Asimismo, debe tenerse en cuenta lo establecido en el art. 135.7 LSCM que determina que «Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional».

Las partes, en la calidad en la que cada uno interviene, se reconocen recíprocamente la capacidad para el otorgamiento del presente documento, a cuyo efecto

CONVIENEN

PRIMERO.- OBJETO DEL CONVENIO

El presente convenio tiene como finalidad, en el marco definido por la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la recepción parcial de la urbanización de dicho sector en el ámbito de la parcela denominada EQ-I (Ref. Catastral 1111904VK4511S0001E) y que tiene las siguientes características según el Plan Parcial:

Uso característico: Dotacional educativo
Ocupación máxima: 50%
Edificabilidad máxima: 1,5 m²/m²
Altura máxima: 3 plantas (Baja + 2)
Retranqueos: No se establecen

Se acompaña al presente convenio, plano de localización y delimitación de la reseñada parcela.

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA RECEPCIÓN PARCIAL

Según se detalla en la Memoria Técnica emitida por los Servicios Técnicos Municipales, las obras de urbanización del sector que afectan a la parcela EQ-I están terminadas y en disposición de ser recibidas por el Ayuntamiento.

Lo anterior se encuentra justificado en que técnicamente la parcela objeto de recepción parcial es viable urbanísticamente y capaz de prestar el uso al que van destinada (dotacional educativo), lo que permitirá la prestación del servicio público al que se encuentra vinculada de forma autónoma e independiente al resto del sector, pudiendo otorgarse las licencias y autorizaciones que, en su caso, sean oportunas para la ejecución de las obras de edificación de un Instituto de Educación Secundaria – Línea 5.



TERCERO.- ASUNCIÓN DE LOS COMPROMISOS ESTABLECIDOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE LA PARCELA EQ-I DEL SECTOR R8 “EL POSTIGUILLO”

En virtud del presente Convenio de Gestión la Junta de Compensación del SECTOR R8 – EL POSTIGUILLO se compromete a la ejecución íntegra de las obras de urbanización que, con arreglo a las etapas previstas, se enumeran en el presente convenio.

CUARTA.- ETAPAS DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN TEMPORAL

PRIMERA ETAPA: Urbanización del ámbito de la parcela EQ-I.

Los trabajos de urbanización se encuentran finalizados.

SEGUNDA ETAPA: Urbanización del resto del SECTOR R8 – EL POSTIGUILLO, excluida la parcela EQ-I ya recepcionada en la primera etapa, que según cronograma presentado por parte de la Junta de Compensación del Sector R-8 “El Postiguillo”, mediante escrito de fecha 4 de abril de 2024 y nº de registro de entrada 007560/2024, las obras de urbanización estarán completamente finalizadas en julio de 2025.

Las etapas que se recogen se ajustan a las previsiones del momento temporal en el que se suscribe el presente convenio. No obstante, si durante la ejecución de las obras de urbanización de la segunda etapa y antes de que estén concluyan, alguna otra parcela o parcelas del sector se encontrasen en situación de poder ser recepcionadas anticipadamente, las partes podrán suscribir las correspondientes adendas al presente convenio urbanístico, a fin de incorporar nuevas etapas desarrollo con el objeto de que, si técnicamente procede, puedan establecerse otras recepciones parciales.

QUINTA.- EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se recepcionarán por el Ayuntamiento una vez hayan concluido en su totalidad, a excepción de aquellas que afecten a la parcela EQ-I o, en su caso, a otras que hayan sido recepcionadas anticipadamente previa sustanciación de la correspondiente adenda.

SEXTA.- GARANTÍAS DEL DESARROLLO DE LA CORRECTA EJECUCIÓN

La ejecución de la urbanización a través de un programa de etapas sucesivas, obligará a constituir para su correcta ejecución las garantías en la forma y con los requisitos del Art. 108. l b) de la LSCM.

Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, no podrán ser inferiores al 10 por 100 del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización.

Constan constituidas las preceptivas garantías por parte de la Junta de Compensación y de la empresa constructora. Así:

- Con fechas 18 y 25 de abril de 2018, la Empresa constructora VIRTÓN, SA constituye garantía para responder de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado, por los importes, respectivamente, de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (467.18,09.-€) Y CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS VENTIDUEBRO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (418.321,24.-€) mediante aval.
- Con fecha 23 de abril de 2018, la Junta de Compensación constituye garantía para responder de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Proyecto



de Urbanización aprobado, por importe de DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (228.443,06.-€) mediante aval.

- Con motivo de la tramitación del expediente de simultaneidad de las obras de urbanización y construcción, con fecha 9 de febrero de 2024 y nº de registro de entrada 003199/2024 son presentados en este Ayuntamiento por parte de la Junta de Compensación del Sector R-8 "El Postiguillo", tres avales por un importe total de 3.367.332,31 €, dicho importe se corresponde con la fianza necesaria para garantizar el 100 % de las obras de urbanización pendientes de ejecutar según certificado de la Dirección de Obra de fecha 14 de diciembre de 2023.

La garantía presentada por valor de 3.367.332,31 € es superior al 10 % del valor de coste de ejecución material (17.840.480,82 €), previsto para las obras de urbanización incluida la ejecución de los "tanques de tormenta".

El Ayuntamiento, a través de este Convenio, asume el compromiso de proceder a la devolución de la garantía definitiva constituida por la Junta de Compensación el 23/04/2018 por importe de 228.443,06.-€ una vez haya transcurrido el plazo legal del período de garantía, cuyo cómputo se iniciará el día en que se levante el acta de recepción de las obras de urbanización de la parcela EQ-I.

SEPTIMA.- PERFECCIÓN DEL CONVENIO

El presente convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento, una vez cumplidos los trámites establecidos en el artículo 247 de la LSCM, vinculando así a las partes intervinientes desde su firma.

OCTAVA.- SUBROGACIÓN EN LOS COMPROMISOS ASUMIDOS EN EL CONVENIO

Conforme a lo previsto en el artículo 27 del TRLSRU y artículo 10.2 de la LSCM, la transmisión por cualquier título de la propiedad de los inmuebles objeto del presente Convenio, no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el mismo, compromisos que deberán ser puestos en conocimiento del adquirente por parte del transmitente, debiendo así hacerse constar expresamente la subrogación en el título de transmisión.

A estos efectos deberá ponerse, en su caso, en conocimiento de la administración municipal el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular mediante la presentación de copia cotejada del título de transmisión en el Registro Municipal.

NOVENA.- NATURALEZA DEL CONVENIO

De conformidad con los artículos 61 del TRLSRU y 243.4 de la LSCM, tendrán el carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio urbanístico. Las discrepancias que pudieran producirse con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente convenio, quedarán sometidas a la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

DÉCIMA.- TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

El presente Convenio se ajustará en su tramitación a lo previsto en los artículos 247 y 248 LSCM y una vez suscrito inicialmente, se someterá al trámite de información pública por plazo de veinte días. Tras dicho trámite y a la vista del resultado del mismo, su texto definitivo se elevará al Pleno del Ayuntamiento de Valdemoro para su ratificación. Producida ésta, y a efectos de su perfeccionamiento, las partes deberán firmar el texto definitivo en un plazo de quince días desde la notificación de su aprobación por el Pleno y, posteriormente, será publicado en la forma determinada en el art. 248 LSCM.



UNDÉCIMA.- DURACIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONVENIO

La duración del convenio será la que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones pactadas asumidas en los términos fijados en el mismo.

El presente convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución. Son causas de resolución:

- a) Mutuo acuerdo entre las partes.
- b) El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del convenio, en cuyo caso se podrá optar por su resolución previo requerimiento expreso a la parte que se considere incumplidora en tal sentido exigiendo su cumplimiento en el plazo máximo de un mes.

DUODÉCIMA.- MODIFICACIÓN DEL CONVENIO

Cualquier modificación total o parcial de las estipulaciones del presente convenio deberá ajustarse a la misma tramitación que la seguida para la aprobación del mismo.

Por el Ayuntamiento de Valdemoro:
El Alcalde – Presidente

Por la Junta de Compensación:
La Presidenta

Fdo. D. David Conde Rodríguez

Dña. Marta María Gento Peña

TEXTITO INICIAL