10

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:

02 JUL 2009

LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

TEXTO DEFINITIVO CONVENIO URBANISTICO DE GESTION DE LA U.E.-5 DEL AMBITO DE ACTUACION A.A.-01 "EL ROSON"

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
02 JUL 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

El presente Convenio se firma por el Concejal Delegado de Urbanismo, Inspección, Patrimonio y Cultura y demás intervinientes en Getafe a 18 de Septiembre de 2.009.

REUNIDOS

De una parte, D. José Manuel Vázquez Sacristán, en su condición de Concejal Delegado de Urbanismo, Inspección, Patrimonio y Cultura.

Y de otra D. Victor Manuel Clemente Alonso, mayor de edad y con D.N.I. nº 52.505.662-C y domicilio en la C/ Alcalde Ángel Arroyo, nº 4-6, 2ª pl. de Getafe, CP 28904.

INTERVIENEN

El primero de ellos, en nombre y representación del Ayuntamiento de Getafe, encontrándose facultado para este acto, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 4 de Diciembre de 2.008.

El segundo, como Presidente de la Junta de Compensación de la U.E.-5 del Ambito de Actuación AA-01 "El Rosón", con C.I.F. número G-84772508. Dicha Junta de Compensación se constituyó en Escritura Pública otorgada ante el Notario de Getafe D. Eduardo Torralba Arranz el 24 de Febrero de 2.006, bajo el núm. 808 de su protocolo; inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras al folio 65, del libro 40, con el nº 1.149 y con domicilio en la calle Ricaro de la Vega, 3-2º B en Getafe (Madrid).

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

MANIFIESTAN

I. Por Acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 22 de mayo de 2003, y de 17 de junio de 2004, respecto de los ámbitos que habían quedado aplazados, quedó aprobado definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, documento de planificación vigente en la actualidad, el cual prevé un Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado, denominado AA.01 "El Rosón".

II. Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Getafe de 28 de junio de 2005 se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del Ámbito de Actuación AA-01 "El Rosón" del Plan General de Getafe, Acuerdo y Normas Urbanísticas que fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 193, de 15 de agosto de 2005, el cual fue tramitado a instancias de la Comisión Gestora del ámbito, la cual estaba formada entre otras sociedades, por la mercantil FOMENTO Y GESTIÓN, S.A, y de conformidad con lo acordado en el Convenio Urbanístico que había sido ratificado por el Pleno municipal de 2 de junio de 2005.

Dicho Plan Parcial define 10 unidades de ejecución para la gestión interna del ámbito, estableciendo como unidades motoras del desarrollo de todo el ámbito de actuación a la Unidad de Ejecución nº1, y a la Unidad de Ejecución nº 5

III. La mercantil FOMENTO Y GESTIÓN, S.A. (en adelante FOGESA), es la propietaria de la única finca de titularidad privada que se encuentra incluida dentro de la Unidad de Ejecución nº 5 (en adelante UE-5), del ámbito de actuación, ya que el resto de las superficies son en la actualidad viarios públicos.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE 72
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
02 JUL 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

IV. Con fecha 30 de junio de 2005 fueron aprobadas las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la UE-5, Junta que se constituyó mediante escritura pública de 24 de febrero de 2006, otorgada por el Notario de la localidad, don Eduardo Torralba Arranz, con el número 808 de su protocolo, por parte de FOGESA y por el Ayuntamiento de Getafe, como titular de derecho de aprovechamiento urbanístico. Escritura que fue aprobada por el Ayuntamiento con fecha 9 de marzo de 2006.

V. Con fecha 9 de mayo de 2006 se inscribe la citada Junta de Compensación de la UE-5 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, solicitándose del Registro de la Propiedad nº 2 de Getafe la expedición de la nota marginal correspondiente.

VI. Por la titular del Registro de la Propiedad nº 2 de Getafe se emite nota de fecha 5 de diciembre de 2006 por la que se suspende la inscripción del documento presentado.

VII. Con fecha 12 de julio de 2007 se aprobó el Proyecto de Urbanización del Ámbito de Actuación, y actualmente está en ejecución.

VIII. Transcurridos casi tres años desde la aprobación de las Bases y Estatutos de la UE-5 y tras la aprobación del proyecto de urbanización de todo el ámbito procede aunar esfuerzos para impulsar la gestión urbanística de la UE-5, unidad de ejecución que se considera motora del desarrollo de todo el ámbito de actuación, y cuya gestión está prevista para el primer cuatrienio de vigencia del Plan Parcial.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
CONCEJALÍA DE URBANISMO, INSPECCIÓN Y PATRIMONIO

IX. A tal efecto se considera procedente que mediante un convenio urbanístico, y de acuerdo a lo previsto en los artículos 243 a 246 de la Ley 9/2001 del Suelo de Madrid, se pacten las condiciones de la gestión para el impulso de la unidad, que en este caso pasan exclusivamente por fijar el contenido del proyecto de reparcelación, toda vez que esta unidad de ejecución no tiene a su cargo obras de urbanización, teniendo en cuenta que mediante convenio urbanístico de gestión, se pueden definir todos los detalles del régimen de dicha ejecución, apartándose incluso de los sistemas de ejecución previstos en la Ley.

X. El Ayuntamiento de Getafe es titular de un derecho de aprovechamiento urbanístico que deriva de una superficie de suelo de 1.939 m2, que el Plan Parcial de Reforma Interior del Ámbito le atribuye, debido a la previa adquisición onerosa de redes públicas que permanecen en la nueva ordenación, pudiéndose tramitar un proyecto de reparcelación en el que se otorgue el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, sin necesidad de su consideración como propietario de suelo de origen, dadas además las objeciones realizadas por el Registro de la Propiedad, con lo cual se puede realizar la gestión de la unidad, según lo previsto por el planeamiento, sin merma de garantías y del modo más ágil y eficiente.

XI. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 4 de Diciembre de 2008, se acordó aprobar el texto inicial del Convenio Urbanístico de gestión a suscribir con la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución U.E.-5 del Ámbito de Actuación A.A.-01 "El Rosón" del Plan General de Getafe, que tiene por objeto fijar las condiciones para el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico de dicho ámbito y se suscribió el 19 de Diciembre de 2.008. Dicho acuerdo ha sido sometido al trámite de información pública mediante su publicación en el BOCM el 16 de Marzo de 2.009 y se insertó en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Getafe por el plazo de veinte días (del 20 de Diciembre de 2008 al 15 de Enero de 2009).

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
02 JUL 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

En función de todo ello, y a fin de fijar las bases de la actuación a desarrollar en cumplimiento del planeamiento general vigente, ambas partes acuerdan suscribir el presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN**, 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.- Naturaleza y Objeto del Convenio Urbanístico

El convenio urbanístico que se pacta tiene a todos los efectos carácter jurídico-administrativo, de conformidad con el art. 243.4 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Es objeto del presente Convenio Urbanístico fijar las condiciones para el total desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente a la UE-5 del Ámbito de Actuación AA.01 "El Rosón", todo ello teniendo en cuenta que el Ayuntamiento de Getafe participa en el aprovechamiento atribuido a la UE-5 no como titular de fincas sino como titular de una superficie de suelo de red pública que el Plan Parcial señala que ha sido obtenido onerosamente, pero que permanecerá con tal carácter en la nueva ordenación.

SEGUNDA.- Superficie que participa en la equidistribución

Según la normativa del Plan Parcial del Ámbito, en la superficie de entrada que participa en la reparcelación se incluye una superficie de suelo de titularidad municipal, con la consideración de red pública obtenida onerosamente, en concreto 1.939 m², correspondiente a terrenos del soterramiento del ferrocarril, en aplicación de la Disposición Transitoria 6ª de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y del artículo 1.3.6 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, recogido en el anexo 4.1.1 del Plan Parcial, con la expresión gráfica del

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
CONCEJALÍA DE URBANISMO, INSPECCIÓN, PATRIMONIO, VIVIENDA

plano I.03 de Redes Iniciales del Plan Parcial. Dicha superficie resulta de detraer a la superficie total que computa a efectos de la reparcelación, la superficie de suelo de la finca propiedad de FOGESA, según medición recogida también en el anexo 1.6 del Plan Parcial.

Tal como se ha indicado en los antecedentes, para el cumplimiento de las previsiones del Plan Parcial no es necesaria la consideración registral del suelo de titularidad municipal, por cuanto el Ayuntamiento cuenta con un derecho de aprovechamiento, que le atribuye directamente el Plan Parcial, y que deviene de dichos 1.939 m². Junto a esta superficie participa de la equidistribución la finca propiedad de FOGESA, que según los anexos del Plan Parcial tiene una superficie de 3.452 m² , con lo que **la superficie afecta a la equidistribución asciende a 5.391 m2s**, según se recoge en el cuadro 4.1.1 *"Terrenos afectos a la equidistribución"* del Plan Parcial de Reforma Interior.

Dadas estas superficies la participación en la equidistribución arroja unas cuotas de **participación de 64,04 % respecto de FOGESA, y del 35,96 % respecto del Ayuntamiento.**

El aprovechamiento urbanístico total atribuido a la UE-5 por el Plan Parcial asciende a 10.803 m²t de uso residencial, en el cual está incluido el aprovechamiento de 1.021 m²t de uso residencial, que pertenece al deber legal de entrega de suelo al Ayuntamiento, correspondiente al 10 % del atribuido a todo el Ámbito de Actuación, todo lo cual produce el siguiente **cuadro de participación en la edificabilidad resultante:**

Adjudicatario	**Aprovechamiento (UAs)**	**Edif. UE-5 (m²t)**
FOGESA	9.782 x 64,04 %	6.264,39
Ayuntamiento de Getafe (Patrimonial por Red Pública)	9.782 x 35,96 %	3.517,61
Ayuntamiento de Getafe (10 % de cesión)	1.021	1.021
TOTAL	**10.803**	**10.803**

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
02 JUL 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

<u>TERCERA</u>.- Adjudicación a FOMENTO Y GESTIÓN, S.A. y al AYUNTAMIENTO DE GETAFE de las parcelas lucrativas resultantes.

A pesar de que El Plan Parcial del Ámbito describe una única parcela lucrativa de la UE-5, denominada como parcela 5.1 tal como se recoge en el plano de ordenación PO.05 del Plan Parcial, y anexos normativos, con una superficie de 2.415 m²s, en la que materializar el aprovechamiento correspondiente a 10.803 m²t de uso residencial.

Dicha parcela, es susceptible técnicamente de división para lograr los objetivos del plan a ejecutar, por lo que dada la cualidad de FOGESA como propietario de suelo y del Ayuntamiento como titular de los derechos de aprovechamiento, se acuerda la materialización del aprovechamiento correspondiente a cada uno (FOGESA Y AYUNTAMIENTO DE GETAFE) con la adjudicación de dos parcelas de resultado, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, procediéndose asimismo una rectificación de los linderos que hacen frente con la Calle Terradas por el norte y con la finca propiedad de John Deere por el oeste.

<u>CUARTA</u>.- Aprovechamiento municipal derivado de la cesión legal de suelo.

En la parcela resultante, del Proyecto de Reparcelación que se adjudica al Ayuntamiento, se ubica también el **aprovechamiento correspondiente a los 1.021 m²t de uso residencial, atribuidos por el Plan Parcial de Reforma Interior a esta unidad de Ejecución UE-5, correspondiente al deber legal de entrega de suelo al Ayuntamiento del 10 %** de parte del aprovechamiento de todo el Ámbito de Actuación.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
CONCEJALÍA DE URBANISMO, INSPECCIÓN, PATRIMONIO

QUINTA.- Aprovechamiento destinado a satisfacer gastos de urbanización.

De conformidad con lo previsto en el Plan Parcial del ámbito, en la UE-5 también se incluye una atribución de aprovechamiento urbanístico destinado a sufragar los gastos de urbanización del ámbito, que ascienden a 1.194 m²t, y cuyo valor económico equivalente debe abonarse a la Junta de Compensación de la UE-1 por parte de FOGESA y del Ayuntamiento de Getafe, en virtud de sus cuotas de participación. Así les corresponde,

FOGESA:	_____	=	764,63 m²t
Ayuntamiento:	_____	=	429,36 m²t

Esta edificabilidad se incluye en cada una de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación titularidad de FOGESA y del AYUNTAMIENTO en virtud de sus cuotas de participación.

SEXTA.- Monetización del déficit de redes generales.

Según el anexo normativo 4.2.3 del Plan Parcial de Reforma Interior, la UE-5 tiene que asumir el pago sustitutorio del déficit de Redes Generales exteriores del Ámbito de Actuación en la cuantía de 6.595 m2s, que representa un 3,68 % del total del ámbito, y según el anexo 2.4.2 se establecía a razón de 63,72 €/m2s, cantidad que ha sido actualizada a **76,40 €/m²s** mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 de Abril de 2008.

De acuerdo a los coeficientes de participación en la reparcelación establecidos en la estipulación segunda y en la cantidad actualizada por acuerdo plenario de 76,40 €/m² resulta para FOGESA un deber de abono de 322.670,66 €. (TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS). Dicha cantidad deberá ingresarla en la Tesorería municipal en concepto de déficit de redes generales, en el plazo de UN MES desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación y con anterioridad a la protocolización del Proyecto de Reparcelación aprobado.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE 75
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
02 JUL 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

SÉPTIMA.- Indemnizaciones

FOGESA renuncia expresamente a las indemnizaciones que le pudieran corresponder en la reparcelación, derivadas de la extinción de la actividad económica sita en su parcela, y por el valor de reposición de las construcciones a demoler.

OCTAVA.- Plazos.

Una vez suscrito el texto definitivo del Convenio Urbanístico, la Junta de Compensación procederá, en el plazo de UN MES, a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, procediendo el Ayuntamiento con la mayor celeridad a su aprobación y a su presentación en el Registro de la Propiedad.

NOVENA.- Liquidación de la Junta de Compensación.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación se procederá por el Ayuntamiento a la tramitación del procedimiento de liquidación de la Junta de Compensación, respecto de la cual FOGESA asume los gastos que su funcionamiento haya podido producir, así como los de su liquidación en su caso.

DÉCIMA.- Sucesión

Con independencia de que el presente Convenio lo suscribe la mercantil FOGESA, como propietaria actual de la finca de titularidad privada incluida en la unidad de ejecución, la posible enajenación de la misma, en su caso, no modificará la situación de su titular dominical respecto de los compromisos establecidos en este Convenio, conforme a lo previsto en el artículo 10.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
CONCEJALÍA DE URBANISMO, INSPECCIÓN, PATRIMONIO Y CULTURA

<u>UNDÉCIMA</u>.- Jurisdicción

El presente Convenio de carácter urbanístico responderá en su concepto, principios, objeto, tramitación y perfeccionamiento a lo dispuesto en los artículos 243 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y cuantas incidencias se produzcan en la ejecución e interpretación del presente documento serán de competencia de la Jurisdicción Contencioso Administrativa en los órganos competentes de Madrid.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente convenio por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha reseñados en el encabezamiento.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
CONCEJALÍA DE URBANISMO, INSPECCIÓN, PATRIMONIO Y CULTURA