



San Sebastián de los Reyes

13 NOV. 2009

EL SECRETARIO

CONVENIO URBANÍSTICO

ÁREA "PILAR DE ABAJO - OP.0"

San Sebastián de los Reyes, a 8 de Junio de 2001

REUNIDOS

De una parte:

D. José Luis Fernández Merino, Primer Teniente de Alcalde, Concejal Delegado del Area de Ordenación del Territorio del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes (Decreto de Alcaldía 87/01, de 17 de Enero de 2001).

Y de otra:

D. Pedro Fernández Martínez, mayor de edad con DNI 01.014.461 T y domicilio en el número 8 de la calle Lirio de Alcobendas.

D. Luis Emilio Nozaleda Arenas, mayor de edad con Tarjeta de Residencia X - 0165919 - C y domicilio en el número 4 de la calle Bambú de Madrid. Ver diligencia en hoja 7.

D. Alberto José González Julián, mayor de edad con DNI 05.216.167 C y domicilio en el número 51 del Pº del Pinar de Las Rozas de Madrid.

Dª Rafaela Velasco Rodrigo, mayor de edad con DNI 1.276.387 y domicilio en el número 119 de la calle Guzmán el Bueno de Madrid.

Dª Hortensia Velasco Rodrigo, mayor de edad con DNI 25.588 y domicilio en el número 62 de la Avda. de América de Madrid.

D. Rafael Velasco Delgado, mayor de edad con DNI 51.376.879 y domicilio en el número 6 de la calle Sotomayor de Madrid.

D. Rafael Velasco Rodrigo, mayor de edad con DNI 1.275.703 y domicilio en el número 35 de la calle Altamirano de Madrid.



INTERVIENEN

D. José Luis Fernández Merino, en nombre y representación del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en su condición de Primer Teniente de Alcalde, Concejal Delegado del Area de Ordenación del Territorio del mismo.

D. Pedro Fernández Martínez, según acredita en Anexo, en representación de las mercantiles FERBARAUTO, S.L. y AUTOFERBAR, S.A. con NIF B 79339065 y A 28510246 respectivamente, en su calidad de Administrador Único de las mismas.

D. Luis Emilio Nozaleda Arenas, según acredita en Anexo, en representación de la mercantil NOZAR, S.A. con NIF A 28707032, de la que es Consejero Delegado.

D. Alberto José González Julián, en su propio nombre y en el de su madre D^a Isabel Julián Marcuello con D.N.I. 589.533.

D^a Rafaela Velasco Rodrigo y D^a Hortensia Velasco Rodrigo en su propio nombre.

D. Rafael Velasco Delgado en su propio nombre y en representación de D. Francisco J. Velasco Delgado, D. Jaime Fernando Velasco Delgado y D. Juan Andrés Velasco Delgado.

D. Rafael Velasco Rodrigo en su propio nombre y en representación de D^a Begoña Aparicio Velasco, D^a Aránzazu Velasco Coterón, D^a Mireia Velasco Coterón, D^a Desirée Velasco Coterón, D^a M^a Paz Velasco Coterón y D. Rafael Velasco Coterón.

Las partes, según intervienen, tienen y mutuamente se reconocen capacidad legal bastante para suscribir este convenio urbanístico y de mutuo acuerdo.

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES (MADRID)
original de la copia con su inscripción su fotocopia es fiel y exacta reproducción del mismo



San Sebastián de los Reyes

13 NOV. 2009

PRIMERO:

Que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes esta realizando la Revisión de su Plan General de Ordenación Urbana.

SEGUNDO:

Que los relacionados como intervinientes son propietarios de los terrenos objeto del presente convenio que se identifican gráficamente en el Anexo nº 1, y ostentan mayoría legal suficiente para la firma del mismo.



TERCERO:

Que los terrenos señalados se encuentran enclavados en un área exterior al suelo urbano ficha de Ordenación nº 54 y nº 12 de gestión, denominada "Pilar de Abajo" por el Documento de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación, que éste propuso calificar y ordenar conforme a criterios generales y parámetros máximos definidos en ficheros de ordenación y gestión.

CUARTO:

Los objetivos del convenio están encaminados a:

Dar continuidad a la ciudad con los nuevos desarrollos de la Actuación de Moscatelares, consolidado su incorporación con los usos del casco urbano histórico residencial, dotacional y de servicios al otro lado de antigua autovía.

A pesar de tales dificultades, dado que éste es el único área sin consolidar, la zona está llamada a paliar -concentrando la interaccibilidad- la histórica discontinuidad e inconexión entre los desarrollos consolidados a ambos lados de la antigua N-I.

QUINTO:

Tomando como base las anteriores manifestaciones, para cubrir los objetivos urbanísticos señalados por el Documento de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación y con objeto de impulsar el desarrollo equilibrado de vivienda y actividad económica, las partes intervinientes manifiestan necesario el desarrollo del ámbito y formulan este acuerdo con arreglo a las siguientes:

PRIMERA:

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes incluirá en la Revisión del PGMO, los terrenos señalados en el Expositivo SEGUNDO y Anexo 1 como un área de suelo urbano carente de urbanización consolidada de uso residencial, con las determinaciones de ordenación señaladas a continuación por el presente Convenio.

SEGUNDA:

Los terrenos afectados por este Convenio constituirán una Unidad de Ejecución (nº 12) en suelo urbano, y que es la que se acompaña en planos adjuntos que constituyen el Anexo 1.



13 NOV. 2009

EL SECRETARIO

[Handwritten signature]



TERCERA:

El PGMO definirá las rasantes, las alineaciones, la cuantificación de los usos pormenorizados y la figura de planeamiento a desarrollar que será un Estudio de Detalle, para la ordenación de sus volúmenes, cuyo ámbito será la totalidad de la Unidad de Ejecución, con posterior desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización y Proyecto o Proyectos de Edificación.

En todo caso, los propietarios deberán proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

El PGMO definirá como Espacios Libres Públicos la franja de 30 m. Desde la línea de calzada de la antigua N-I y la prolongación hasta la N-I de la banda de Espacio Libre que en la actuación OP/3 separa la Zona Residencial de la Zona de Industria-Escaparate.

El volumen máximo construible se establece en 1,25 m²c/m²s sobre la totalidad del Área de Ordenación, modulando el uso de vivienda libre en un máximo del 67%, la vivienda de protección pública un mínimo del 19%, y los usos de actividades económicas en un mínimo del 14% estos porcentajes se establecen sobre la base de la edificabilidad máxima bruta del ámbito, antes señalada.

Se señalará la dimensión mínima de la vivienda en 100 m² construibles.

Se establece en sótano la dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento para automóviles por vivienda y actividad económica, y por cada 100 metros cuadrados de edificación para cualquier uso distinto al de vivienda, y en el uso de vivienda de protección pública reducirá dicho estándar a una plaza por vivienda, debiendo quedar vinculada registralmente una plaza a cada vivienda, en cualquiera de los casos.

Se contempla dentro del ámbito de actuación la posibilidad de ubicación de una edificación singular, por si fuese necesaria para garantizar la continuidad, sin interrupción, de la actividad a trasladar reseñada en la cláusula octava.

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES (MADRID)
DILIGENCIA DE COMPULSA. Cotejado con su original. La copia es fiel y exacta.



13 NOV. 2009

EL SECRETARIO

CUARTA:

La programación para el desarrollo de la Unidad de Ejecución se ajustará al primer cuatrienio del suelo urbano.

QUINTA:

La Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución será responsable del mantenimiento durante dos años desde, la recepción provisional de las obras de urbanización con excepción de las obras o espacios cuyo mantenimiento sea reclamado por la Administración. Tras la recepción definitiva de la urbanización, el mantenimiento de la



urbanización, incluidos los Espacios Libres públicos, corresponderá a la Entidad de Conservación con carácter indefinido, con excepción de las obras o espacios cuyo mantenimiento sea reclamado por la Administración; en todo caso, desde su recepción definitiva, corresponderá a la Administración el mantenimiento de la antigua N-I y de sus enlaces con la Actuación "Moscatelares".

SEXTA:

Se establece de mutuo acuerdo la cesión a favor del Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento de los usos resultantes del planeamiento en el ámbito de la unidad de ejecución (en el que se encuentra comprendido el 10% fijado por Ley).

Serán asimismo de cesión obligatoria y gratuita los viales, espacios libres y zonas verdes que se proyecten al servicio y en el ámbito de la unidad de ejecución.

SÉPTIMA:

El Ayuntamiento podrá acordar con la Junta de Compensación, con cualquiera de sus componentes o con un tercero, de forma parcial o total, la compensación económica sustitutiva de los aprovechamientos que le correspondan. Para tal supuesto, con carácter previo a la formalización del acuerdo, los Servicios Técnicos Municipales practicarán la pertinente valoración que se incluirá como anexo del acuerdo de monetización.

Dicha compensación económica sustitutiva, ya sea total o parcial, será considerada en la elaboración del correspondiente Proyecto de Compensación y su materialización previa a la aprobación por el Ayuntamiento del proyecto de equidistribución.

OCTAVA:

Salvo lo dispuesto en el art. 72 de la Ley 9/1995 de 28 de marzo de Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, serán gastos de urbanización los correspondientes a las obras interiores de la Unidad de Ejecución; viario, espacios libres públicos, infraestructuras y servicios

Serán también gastos de urbanización los que se abonaren en tal concepto al Ayuntamiento con destino a actuaciones de reequipamiento o reurbanización exteriores a la Unidad.

Serán gastos de urbanización los correspondientes a las indemnizaciones necesarias para la erradicación de edificaciones, usos industriales y traslado del negocio actualmente existente (concesionario de Ford denominado Autoferbar S.A. exclusivamente) y que resulta incompatible en su actual ubicación con la ordenación resultante del PGMO; a tal efecto, las partes reconocen que tales gastos han sido un componente esencial en la determinación del aprovechamiento para la viabilidad de la Unidad y que éste, tal como ha sido fijado, permite absorber colectivamente tales gastos, que serán cuantificados por Entidad tasadora independiente a requerimiento del Ayuntamiento y con honorarios por

original la presente fotocopia es fiel y exacta reproducción del mismo

5



13 NOV. 2009

EL SECRETARIO



cuenta de la Junta de Compensación.

El Ayuntamiento participará en los gastos de urbanización correspondientes a los bienes de titularidad pública incluidos en la Unidad de Ejecución.

NOVENA:

Los propietarios de los terrenos se comprometen -sin renuncia ni merma de sus derechos urbanísticos- a permitir la ocupación de terrenos de su propiedad para la ejecución por terceros (con antelación a sus propias obligaciones urbanizadoras) de las obras de reurbanización de la antigua N-I; el mismo compromiso adquieren respecto del viario de conexión entre ésta y la Actuación Moscatelares.

DECIMA:

Los gastos de urbanización a abonar al Ayuntamiento con destino a actuaciones urbanísticas de reequipamiento o reurbanización exteriores a la Unidad de Ejecución, se establecen en 10.000.- Ptas. por cada m2 edificable lucrativo. El abono se realizará de la siguiente forma: el 50% en el plazo de un mes desde la publicación en el B.O.C.A.M. de la aprobación definitiva de la Revisión del PGMO; en restante 50% en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, requisito sin el cuál no podrán iniciarse las obras.

UNDECIMA:

El mantenimiento de las condiciones urbanísticas y de gestión establecidas en el presente Convenio queda sometido a la condición suspensiva de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes por la Comunidad Autónoma de Madrid.

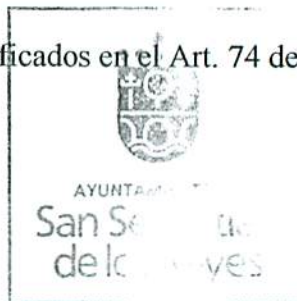
El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual ni de cualquier otro tipo de la Administración que hubiera suscrito el convenio.

DUODECIMA:

Firme y definitivo el texto del presente Convenio, cumplida la condición suspensiva a que se somete, y aprobada definitivamente la Revisión del Plan General, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes podrá exigir de la propiedad interviniente o de quién de ella traiga causa, la inscripción en el Registro de la Propiedad de los compromisos contraídos.


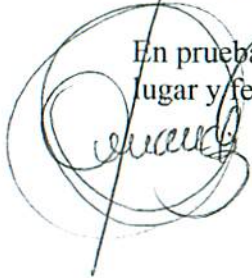
DECIMOTERCERA:

El presente Convenio se encuentra entre los tipificados en el Art. 74 de la Ley 9/95



de la Comunidad Autónoma de Madrid sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo; su tramitación se ajustará a lo explicitado en el art. 75 y su eficacia se difiere por tanto, a su aprobación por el Ayuntamiento Pleno de San Sebastián de los Reyes; el Convenio figurará como Anexo al Documento de Revisión del PGOU.

En prueba de conformidad, una vez leído, se firma el presente convenio urbanístico en el lugar y fechas indicados.



Rafael Rodríguez



DILIGENCIA.- Para dejar constancia de que en representación de la mercantil Nozar, S.A. concurre a la firma de este Convenio no D. Luis Emilio Nozaleda Arenas, como inicialmente se consigna en la hoja 1, sino D. Juan Carlos Nozaleda Arenas, provisto de Tarjeta de Residencia X-0165918-L.

EL SECRETARIO,



AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES (MADRID)
DILIGENCIA DE COMULSA - Cotejado con su original la presente fotocopia es fiel y exacta reproducción del mismo

Ante mí,
EL SECRETARIO

San Sebastián de los Reyes

13 NOV. 2009



EL SECRETARIO

Fdo. Enrique Seoane Horcajada



