

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

75**TORRELODONES**

URBANISMO

Por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2021, se acordó, entre otros extremos, ratificar y aprobar el texto definitivo del convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Torreldones y Martín Ortega Desarrollos Inmobiliarios, S. L., para la ejecución del planeamiento en el suelo urbano del ámbito de la Unidad de Ejecución número 23-BI, así como publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el texto de dicho convenio de conformidad a lo establecido en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El texto de este convenio urbanístico es el siguiente:

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANO DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 23-BI

En Torreldones, a 13 de noviembre de 2020.

REUNIDOS

- A) De una parte: don Alfredo García-Plata Fernández, alcalde del Ayuntamiento de Torreldones (Madrid), en nombre y representación de este, designado por el Pleno en sesión de constitución celebrada el día 15 de junio de 2019.
- B) De otra parte: doña María Carmen Martín Ortega, en su calidad de administradora solidaria de la entidad Martín Ortega Desarrollos Inmobiliarios, S. L., con CIF B-88105556, y domicilio en paseo Joaquín Ruiz Jiménez, número 39 de Torreldones, 28250 Madrid, propietaria de los terrenos que forman la Unidad de Ejecución número 23-BI de las Normas Subsidiarias de Torreldones.

EXPONEN

I. Que el planeamiento vigente en el término Municipal de Torreldones son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente el 16 de octubre de 1997 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 289, correspondiente al 5 de diciembre de 1997, y modificaciones puntuales en su apartado de ajuste de parámetros o determinaciones sobre condiciones de edificación usos y parcelación, aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de 22 de junio de 1999 y publicadas en el Boletín Oficial número 235, correspondiente al 4 de octubre de 1999.

Que por el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo de 30 de diciembre de 2010, se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior para el ámbito de la Unidad de Ejecución número 23-B de las Normas Subsidiarias/97, calle Daniel Jiménez, paseo Joaquín Ruiz Jiménez y cordel de Hoyo de Manzanares, con las siguientes determinaciones básicas.

- Clase de suelo: Suelo urbano. Categoría no consolidado.
- Ordenanza de Zona: RU3. Superficie de uso residencial: 2.447,96 m²s.
- Techo edificable: 1.998,17 m²c.
- Núm. viviendas: 10.

II. Que mediante escrito número 2020/747 de registro de entrada, por Martín Ortega Desarrollos Inmobiliarios, S. L., se ha aportado escritura que acredita que las fincas del ámbito de la Unidad de Ejecución número 23-BI son propiedad, por título de aportación de la sociedad solicitante, de Martín Ortega Desarrollos Inmobiliarios, S. L., lo que acredita que en la actualidad la mercantil es la propietaria única de los terrenos comprendidos en esta Unidad de Ejecución. Se une a tal efecto copia de la escritura como anexo número 1.

III. Que en su condición de actual propietaria única del suelo comprendido en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 23-BI, la Sociedad Martín Ortega Desarrollos Inmobiliarios, S. L., está promoviendo la ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al referido ámbito, a cuyo efecto y de conformidad con las determinaciones de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, efectúa propuesta de Convenio, sujeto a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera. *Ámbito de actuación.*—El ámbito de actuación del presente convenio comprende la Unidad de Ejecución número 23-BI.

Segunda. *Cesiones y parcela lucrativa.*—En el Plan Parcial de Reforma interior de la Unidad de Ejecución número 23B (PPRI-23B), aprobado definitivamente, figura la distribución de los aprovechamientos y la determinación de la calificación y superficies de cesión y de redes públicas, quedando justificado en el Plan Parcial el cumplimiento de los estándares de reserva de suelo de dichas redes públicas, figurando estos aprovechamientos, redes públicas y cesiones en el Proyecto de Compensación presentado para la Unidad de Ejecución número 23-BI.

Estas cesiones han sido actualizadas a la realidad física de las parcelas tras la realización del estudio topográfico de mayor precisión, en el Proyecto de Compensación presentado para su tramitación el 10 de febrero de 2020, quedando finalmente en las siguientes:

Parcela EL-1:

La parcela EL-1, correspondiente a la cesión de zona verde, sita en el camino Cordel Hoyo de Manzanares, en el municipio de Torreldones, tiene una superficie propia de cuatrocientos cincuenta y nueve metros con cuarenta y ocho centímetros cuadrados, linda al Norte en línea quebrada de 7,32 metros con la Manzanares UE 23B-II correspondiente al Plan Parcial de Reforma Interior, linda al Este en línea quebrada de 60,60 metros con el camino Cordel Hoyo de Manzanares, linda al Sur en línea quebrada de 7,93 metros con la calle Joaquín Ruiz Jiménez y linda al Oeste en línea quebrada de 63,93 metros con la parcela VC-1 y parcela VI-2.

La ordenanza aplicable es Zona EL/9.2 Adjudicatario: Ayuntamiento de Torreldones.

Parcela EL-2:

La parcela EL-2, correspondiente a la cesión de zona verde, sita en la calle Joaquín Ruiz Jiménez, en el municipio de Torreldones, tiene una superficie propia de trescientos sesenta y un metros con sesenta y ocho centímetros cuadrados, linda al Norte en línea recta de 22,81 metros con la parcela VC-1, linda al Este en línea quebrada de 18,39 metros con la parcela VI-3, correspondiente con la cesión a viario rodado, linda al Sur en línea recta de 12,56 metros con la calle Joaquín Ruiz Jiménez y linda al Oeste en línea recta de 22,93 metros con la parcela correspondiente al número 31 de la calle Joaquín Ruiz Jiménez.

La ordenanza aplicable es Zona EL/9.2. Adjudicatario: Ayuntamiento de Torreldones.

Parcela VI-1:

La parcela VI-1, correspondiente a la cesión de viario rodado, sita en la calle Joaquín Ruiz Jiménez, en el municipio de Torreldones, tiene una superficie propia de ciento cuarenta y tres metros con setenta y un centímetros cuadrados, linda al Norte en línea quebrada de 15,32 metros con la Manzanares UE 23B-II correspondiente al Plan Parcial de Reforma Interior con una servidumbre de paso de saneamiento, linda al Este en línea quebrada de 11,30 metros con las parcelas VI-2 correspondiente a la cesión viaria peatonal y con la parcela VC-1 correspondiente a residencial, linda al SUR en línea recta de 10,61 metros con la parcela VC-1 y linda al Oeste en línea recta de 12,14 metros con la parcela correspondiente al número 13 de la calle Joaquín Ruiz Jiménez.

La ordenanza aplicable es Zona 10 Grado 3. Adjudicatario: Ayuntamiento de Torreldones.

Por razón de la topografía y para conexión de redes de saneamiento, por esta parcela se conectará la red municipal de saneamiento del Paseo Joaquín Ruiz Jiménez al colector municipal de red de saneamiento que discurre por el Cordel de Hoyo de Manzanares.

Parcela VI-2

La parcela VI-2, correspondiente a la cesión de viario peatonal, sita en el camino Cordel Hoyo de Manzanares, en el municipio de Torreldones, tiene una superficie propia de

ochenta y siete metros con setenta y ocho centímetros cuadrados, linda al Norte en línea quebrada de 19,72 metros con la Manzanares UE 23B-II correspondiente al Plan Parcial de Reforma Interior con una servidumbre de paso de saneamiento, linda al Este en línea recta de 4,52 metros con el camino Cordel Hoyo de Manzanares, linda al SUR en línea quebrada de 19,32 metros con la parcela VC-1 y linda al Oeste en línea recta de 4,51 metros con la parcela VI-1 correspondiente a la cesión a viario rodado.

La ordenanza aplicable es Zona 10 Grado 3. Adjudicatario: Ayuntamiento de Torreldones.

Por razón de la topografía y para conexión de redes de saneamiento, por esta parcela se conectará la red municipal de saneamiento del Paseo Joaquín Ruiz Jiménez al colector municipal de red de saneamiento que discurre por el Cordel de Hoyo de Manzanares.

Parcela VI-3:

La parcela VI-3, correspondiente a la cesión de viario rodado, sita en la calle Joaquín Ruiz Jiménez, en el municipio de Torreldones, tiene una superficie propia de veintisiete metros con noventa y seis centímetros cuadrados, linda al Norte en línea quebrada de 36,14 metros con la parcela VC-1 y parcela EL-2, linda al Este en línea quebrada de 34,83 metros con la calle Joaquín Ruiz Jiménez, linda al SUR en línea quebrada de 2,11 metros con la calle Joaquín Ruiz Jiménez.

Esta parcela formará parte de la superficie viaria para ampliación de acera por accesibilidad. La ordenanza aplicable es Zona 10 Grado 1. Adjudicatario: Ayuntamiento de Torreldones.

Total cesiones:

- Total cesiones de zona verde: 821,16 m²s.
- Total cesiones de viario rodado: 171,67 m²s.
- Total cesiones de viario peatonal: 87,78 m²s.

Parcela lucrativa.

Parcela VC-1:

La parcela VC-1 sita en la calle Joaquín Ruiz Jiménez, en el municipio de Torreldones, tiene una superficie propia de dos mil quinientos siete metros con noventa y siete centímetros cuadrados. linda al NORTE en línea quebrada de 36,72 metros con las parcelas VI-1 y VI-2, correspondientes con las cesiones a viario rodado y peatonal respectivamente, linda al Este en línea quebrada de 59,40 metros con la parcela EL-1, correspondiente con la cesión a zona verde en el camino Cordel Hoyo de Manzanares, linda al Sur en línea quebrada de 74,59 metros con la calle Joaquín Ruiz Jiménez y las parcelas número VI-3 y EL-2, correspondientes a la cesión a viario rodado y zona verde respectivamente, y linda al Oeste en línea quebrada de 54,13 metros con las parcelas correspondientes a los números 13 y 31 de la calle Joaquín Ruiz Jiménez y el jardín comunitario de dichas fincas.

Esta parcela está destinada a uso residencial. La ordenanza aplicable es RU-3, con una edificabilidad máxima de 1.998,17 m²s c en la que se pueden ejecutar un máximo de 10 viviendas.

Esta afecta a las cargas derivadas del proyecto de urbanización de esta unidad de ejecución:

- A la carga de demolición de los edificios existentes conforme a la Ficha del Plan Parcial de Reforma Interior que ya ha sido avalada mediante aval presentado en escrito de registro de entrada número 2019/18213 por importe de 67.230,20 euros.
- A los costes de urbanización que conforme al Proyecto presentado ascienden a la cantidad de 22.135,88 euros.

Tercera. *Sustitución por su equivalente económico de la cesión de terrenos edificables correspondiente al 10 por 100 de la edificabilidad del ámbito.*—Que en el Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución número 23B se fija la cesión del 10 por 100 de aprovechamiento. En concreto, para la Unidad de Ejecución número 23-BI que tiene un aprovechamiento de 1.998,17 m²s, la cesión sería de 199,82 m²c, equivalente a una vivienda, estableciéndose en el propio Plan que en aplicación del artículo 96.3 de la Ley 9/2001 es posible, previa aceptación de la Administración actuante, sustituir la cesión de terrenos edificables por su equivalente económico.

Que conforme a lo determinado en el artículo 20 de la Ley 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 respecto al cumplimiento de los deberes que obligan a la adminis-

tración a “Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.” En el caso concreto de esta promoción y debido al tipo de ordenación resultante, a la configuración del terreno y al acceso único a través de calle en fondo de saco, el Plan Parcial de Reforma Interior estableció en su apartado de cesiones de aprovechamiento lo siguiente: “En este caso, dado que la superficie de terrenos a ceder y el número de viviendas (tampoco exacto) no son de suficiente entidad para permitir una operación unitaria municipal, se propone la monetarización del aprovechamiento de acuerdo con la valoración que realicen los servicios técnicos del Ayuntamiento, debiendo reflejarse estas circunstancias en los correspondientes Proyectos de Reparcelación”.

Por tratarse de una determinación recogida en el Plan Parcial, se propone monetarizar el aprovechamiento procedente del desarrollo de esta Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.

El Ayuntamiento de Torreldones acepta que, conforme a lo previsto en los artículos 96.3 y 246.4 de la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la cesión de terrenos edificables correspondiente al 10 por 100 de la edificabilidad del ámbito quede sustituida por el pago en metálico de su equivalente económico, que asciende a la cantidad de 159.906,00 euros, según la valoración elaborada por el Arquitecto Municipal que se adjunta como anexo número 2.

El ingreso de este importe se hará efectivo por parte de Martín Ortega Desarrollos Inmobiliarios, S. L., en la cuenta del Ayuntamiento de Torreldones ES84 2038 2447 67 6000118408 en el plazo de los diez días siguientes al transcurso del período de exposición al público del Proyecto de Compensación sin obstáculos para su aprobación, de tal forma que no procederá su aprobación definitiva si dicho ingreso no se ha realizado.

Cuarta. Obras de urbanización.—La mercantil Martín Ortega Desarrollos Inmobiliarios, S. L., en su condición de propietario único del suelo comprendido en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 23-BI, y como garantía de la correcta ejecución de la actuación, exigida por el artículo 246 c de la Ley 9/2001, se compromete a aportar aval a favor del Ayuntamiento de Torreldones por importe de 2.213,59 euros, equivalente al 10 por 100 del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización. La constitución de dicho aval y su aportación ante el Ayuntamiento de Torreldones se realizará dentro del período de exposición al público del proyecto de Compensación y previo a su aprobación.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, se aplicarán para su recepción los artículos 135 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, correspondiendo a partir de ese momento su conservación al Ayuntamiento de Torreldones como Administración urbanística actuante.

Por Martín Ortega Desarrollos Inmobiliarios, S. L., se procederá a realizar las actuaciones oportunas para que se proceda por el Registro de la Propiedad a cancelar la nota marginal de afección a cargas urbanísticas.

Una vez realizadas estas operaciones, el Ayuntamiento procederá a la devolución del aval constituido.

En el proyecto de Compensación se fijan las cesiones y el resto de las obligaciones derivadas de las determinaciones vinculantes de esta Unidad de Ejecución de tal forma que la nueva ordenación se realizará sobre los terrenos una vez demolidas las edificaciones existentes, ya que la propuesta del ordenación del proyecto de Compensación contempla la demolición de todas las edificaciones, por resultar incompatibles con la ordenación posterior, lo que ha sido objeto de garantía presentada mediante aval por importe de 67.230,20 euros, operación de tesorería 320190004327.

Quinta. Simultaneidad de las obras.—Para poder agilizar el desarrollo urbanístico de esta área de ejecución, se prevé mediante este Convenio la posibilidad de establecer una simultaneidad de obras de urbanismo y de ejecución de las diez viviendas unifamiliares, para lo cual se fijan unas condiciones a cumplir:

1. Para la tramitación de la Licencia de Obras de las viviendas, se deberá haber depositado en el Ayuntamiento un aval por el importe del 100 por 100 de las obras que resten por realizarse de acuerdo con el Proyecto de Urbanización presentado.

2. Para el inicio de las obras de la construcción de las viviendas deberá estar ejecutado al menos el 20 por 100 de las obras de urbanización, lo cual se acreditará mediante certificado del Director de Obra del Proyecto de Urbanización.

3. Se deberá presentar el Certificado Final de Obra de las obras de urbanización previo a la solicitud de Licencia de Primera Ocupación de las viviendas.

Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Torrelodones, a 5 de marzo de 2021.—El concejal-delegado de Urbanismo, David Moreno Fernández.

(02/8.822/21)

