



ANUNCIO

Expte. Gest-Doc. **1533/2025**

Asunto. Convenio urbanístico AA-03

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada con fecha 4 de julio de 2025 adoptó, entre otros, acuerdo por el que se **somete a información pública el Convenio Urbanístico de Ejecución del Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado AA-03 “Villa Chiquita” de Fuente el Saz de Jarama** del vigente Plan General de Fuente el Saz de Jarama, suscrito con fecha 2/7/2025, promovido por la mercantil con NIF /CIF: B88157649; expediente nº 1533/2025, cuyo tenor literal se reproduce a continuación.

Lo que se hace público para general conocimiento y a los efectos de iniciar el trámite de información pública, durante el plazo de VEINTE DIAS hábiles, con arreglo a lo dispuesto en el art. 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

COMPARECEN

DE UNA PARTE: DOÑA MARÍA JOSÉ MOÑINO MUÑOZ, mayor de edad, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama (Madrid), provista de DNI nº **, con domicilio a estos efectos en el propio Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama (Madrid), Plaza de la Villa nº1 y,

DE LA OTRA PARTE: DON RAÚL DE MINGO JIMÉNEZ, empresario, con domicilio en **, provisto de DNI nº **

INTERVIENEN

LA PRIMERA, en ejercicio de su cargo y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1.b) de la *LEY 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local* (en adelante, en este documento, “El Ayuntamiento”) y debidamente facultada para el otorgamiento del presente Convenio, con arreglo al acuerdo adoptado en Sesión Extraordinaria y Constitutiva de la Corporación celebrada el día 17 de junio de 2023, certificación del cual, expedida por parte del Sr. Secretario Municipal, contando con el visto bueno de la Alcaldía, se adjunta al presente Convenio en **documento anexo nº1**.

EL SEGUNDO, actúa en su calidad de Administrador Único, cargo para el que fue designado por plazo indefinido en la escritura pública fundacional, de la mercantil con CIF B-



Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama

Plaza de la Villa, 1 – 28140 FUENTE EL SAZ DE JARAMA (Madrid) – Telf.: 916 20 00 03 –

www.ayuntamientofuentelsaz.com

ALCALDIA
Área de Urbanismo y Actividades

88/157649. domiciliada en Algete, 28110-Madrid, Polígono Industrial Rio de Janeiro, calle Pelaya nº2, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada en Madrid el día 16 de julio de 2018 por parte del Notario don Santiago Mora Velarde, bajo el número 926 de su protocolo.

La mencionada mercantil está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la Hoja M-674411 del Tomo 37869 en su Folio 130 inscripción 1ª y está provista de C.I.F. número B-88/157649.

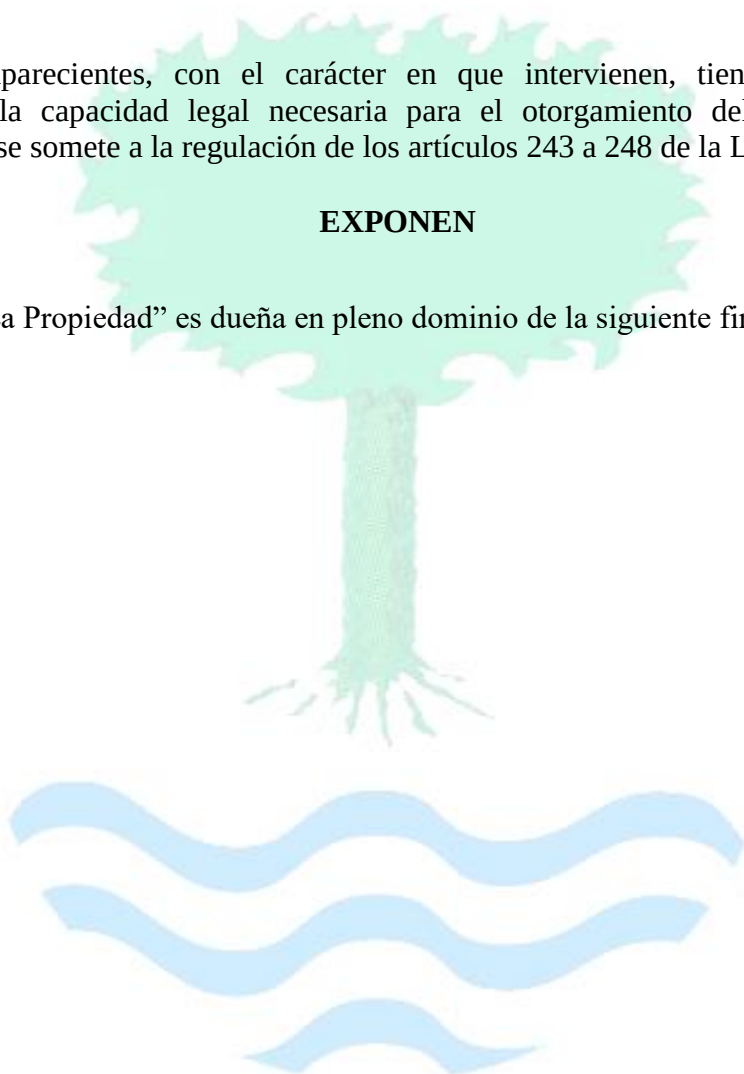
Siendo la mercantil aquí representada propietaria única del ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado AA-03 “Villa Chiquita” y, consecuentemente, promotor de la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación, conforme a lo dispuesto en los artículos 104.a) y 106.2 de la *LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid* (en adelante LS CM), en lo sucesivo, en el presente documento, será denominado como “La Propiedad”.

En **documento anexo nº2** se acompaña copia de toda la documentación anteriormente referida.

Los comparecientes, con el carácter en que intervienen, tienen y se reconocen recíprocamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente convenio urbanístico, que se somete a la regulación de los artículos 243 a 248 de la LS CM y, a tal efecto,

EXPONEN

I. Que “La Propiedad” es dueña en pleno dominio de la siguiente finca:





Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama

Plaza de la Villa, 1 – 28140 FUENTE EL SAZ DE JARAMA (Madrid) – Telf.: 916 20 00 03 –

www.ayuntamientofuentelsaz.com

ALCALDIA
Área de Urbanismo y Actividades

FINCA NÚMERO 5352 DE FUENTE EL SAZ DE JARAMA
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28074000120859

Naturaleza URBANA: Vivienda unifamiliar
Referencia Catastral: 6080503VK5967N0001GA
Polígono: 0 Parcela: 0
Localización: AVENIDA JULIAN SANCHEZ 52. C . CAÑADA DE LAS HUERTAS, PARCELA C
Superficie: Construida: 300 Terreno: m2:20968 dm2:30

URBANA. VIVIENDA UNIFAMILIAR sita en el término de Fuente el Saz de Jarama, al sitio de **Cañada de las Huertas**, en la **Avenida Julián Sánchez número cincuenta y dos** identificada como finca letra **C. MIDE**: dos hectáreas nueve áreas sesenta y ocho centiáreas treinta miliáreas (**20.968'30 m²**). **LINDA**: al Norte, Pedro López García y Pedro del Portillo; al Sur, Pedro Mingo y en parte tierra de igual procedencia; al Este, Cañada de Las Huertas; y al Oeste, tierra de igual procedencia y camino de acceso particular. Tiene acceso a través de un camino particular que atraviesa las fincas A, B y D. La vivienda unifamiliar consta de una sola planta, distribuida en varias habitaciones y servicios, con una superficie aproximada de trescientos metros cuadrados construidos (**300 m²**).

Se formó por división material de la finca 3.118, inscripción 14ª al Folio 23 del Libro 61, Tomo 1.575.

DERECHOS: Tiene a su favor servidumbre de paso través de una franja de terreno de 1.110,75 m² que sirve de camino de acceso. Dicho camino comienza en la carretera de Barajas a Fuente el Saz de Jarama y el semiancho del mismo orientado al Norte, corre a lo largo del lindero Sur de la finca 5.350 y la 5.351, respectivamente; y el otro semiancho, orientado al Sur, corre a lo largo del lindero Norte de la finca 5.353 c, cuyas tres partes forman en conjunto la zona de paso para personas y vehículos sobre la cual se constituye **SERVIDUMBRE** en los términos y forma siguiente. Serán la finca 5.350 y la 5.351 y 5.352 **predios sirvientes**, respecto de la finca 5.352, que será **predio dominante**.

En documento anexo nº3, se acompaña nota simple informativa registral de la finca, plano de situación y de emplazamiento de la finca.

La finca cuenta con los siguientes datos urbanísticos, según las condiciones establecidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama (en adelante PGOU):

Condiciones generales: El vigente PGOU, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 23 de septiembre de 2010 (B.O.C.M. nº243 de 11 de octubre de 2010), clasifica estos terrenos como suelo urbano no consolidado, englobándolos en un ámbito de actuación concreto, el AA-03.

1. CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
2. CATEGORÍA: No consolidado
3. CALIFICACIÓN: Residencial
4. ENCLAVE: Villa Chiquita
5. ÁREA HOMOGÉNEA: AHO-10
6. SUPERFICIE: 20.087,40 m²s
7. EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA: CeAHO-10 = 0,31354 m²c/m²s
8. ORDENANZA DE APLICACIÓN: RU-2.P
9. EDIFICABILIDAD ORDENANZA: 0,5146 m²s/m²c



10. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: 6.298,21 m²

11. CONDICIONES DE DESARROLLO:

DE PLANEAMIENTO:

Ordenación pormenorizada incluida en el PGOU

DE EJECUCIÓN:

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

DE SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Compensación

En documento anexo nº4, se acompaña Ficha Urbanística del ámbito de actuación AA-03.

II. Que, con el objeto de compensar todas las cesiones de redes públicas que han de materializarse por el cambio a suelo urbano no consolidado en el ámbito de actuación AA-03 del área homogénea AHO-10, conforme determina el PGOU y, siendo la gestión del ámbito de iniciativa privada por el sistema de compensación, se propone por este medio, al amparo de lo dispuesto en el artículo 106.2 de la LS CM, la suscripción del presente convenio urbanístico de ejecución, como formulación de la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación por parte del propietario único de los terrenos que componen el citado ámbito, sin necesidad, por tanto, de constituirse en Junta de Compensación (artículo 108.2 de la LS CM), y en sustitución de bases de actuación y estatutos, convenio que deberá ser tramitado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 246 y concordantes de la LS CM.

III. El PGOU da cumplimiento a los estándares establecidos por la LS CM, salvo en el caso de la RGzv (Red General de zonas verdes), la cual, dadas las características del ámbito de actuación, es imposible materializar sin comprometer el futuro desarrollo de la actuación.

En estos supuestos, tanto la ley del suelo estatal, en determinados casos, como la autonómica, contemplan la posibilidad de sustituir el deber de entregar el suelo por otras formas de cumplimiento de este deber, encontrándose entre ellas la monetización o sustitución por su valor en metálico.

En tal sentido el artículo 91.5 de la LS CM dispone que:

“Cuando las cesiones a que se refieren los tres números anteriores (se refiere a las redes supramunicipales y a las redes generales) se hubieran sustituido, total o parcialmente, por el pago de su equivalente económico, las Administraciones destinarán tales ingresos a la adquisición de los suelos correspondientes destinados por el planeamiento a redes públicas supramunicipales y generales. La adquisición efectiva de los mismos deberá realizarse antes de tres años del cumplimiento de la obligación de cesión, debiéndose notificar a los cedentes la localización exacta de los suelos obtenidos”.

Por tanto, el PGOU, recogiendo esta posibilidad que ofrece la ley, establece la monetización de la RGzv por imposibilidad de su materialización física y ello debido a la



intensificación del uso residencial y al consiguiente reajuste de la proporción de cesiones públicas al que se refiere el artículo 67.2 de la LS CM.

Que, al objeto de establecer las bases de desarrollo urbanístico del ámbito de actuación AA-03, se propone para su suscripción por las partes y posterior ratificación por el Ayuntamiento en Pleno de Fuente el Saz de Jarama el presente **CONVENIO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA**, que se regirá por las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 106 de la LS CM, el presente convenio se presenta para su aprobación, junto con la acreditación de la titularidad de los terrenos que conforman el ámbito de actuación AA-03 “Villa Chiquita” por el propietario que formula la iniciativa.

Del mismo modo, al amparo de lo dispuesto por el artículo 114 de la LS CM, se adjunta a la iniciativa Proyecto de Reparcelación, en virtud del denominado procedimiento abreviado, al representar la propiedad más del 70 por 100 de los terrenos que conforman el ámbito de actuación.

En este sentido, el desarrollo del sistema de ejecución por compensación en el ámbito señalado se regirá por lo dispuesto en el presente convenio y, en lo no previsto en él, por las leyes aprobadas por la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio y urbanismo, especialmente la LS CM y por lo dispuesto en los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por *REAL DECRETO 3288/1978, de 25 de agosto*, expresamente aplicables con carácter supletorio, al amparo de lo expuesto en el apartado III del Preámbulo de la reiterada LS CM.

SEGUNDA.- Los Proyectos de Reparcelación y Urbanización formulados junto a la iniciativa contemplan las cesiones establecidas por el PGOU, cuantificándose las referidas cesiones en el instrumento de ordenación como sigue:

Redes Generales:

RGzv = 1.259,64 m2s

RGes = 1.890,00 m2s

RGic = 1.510,85 m2s

Redes Locales:

RLzv = 1.889,83 m2s

RLic = 2.557,62 m2s

10 % del aprovechamiento urbanístico del ámbito:

10% A.U. = 629,82 m2c (equivalente a 1.223,90 m2s)



En cualquier caso, el desarrollo del citado ámbito será el determinado por el planeamiento general que, conforme a la LS CM, se ha formulado.

El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, debiendo constar así inscritos en el Registro de la Propiedad.

TERCERA.- Las partes han acordado la monetización tanto de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito, correspondiente a 629,82 m²c, como de la superficie de 1.259,64 m²s de la red general (RGzv) por un valor unitario de 404,64 € m²c, valor que ha sido obtenido en base al contenido del informe que ha sido emitido por parte de los Servicios Técnicos Municipales, y que se acompaña como **documento anexo nº5**.

El pago de la cuantía económica a que asciende la monetización anteriormente mencionada se realizará con arreglo a lo siguiente:

1.- La monetización de la superficie de 1.259,64 m² correspondiente a la Red General (RGzv), cuya cuantificación económica asciende al total de 262.292,00€, se satisfará a la fecha de firma del presente convenio.

2.- La cuantificación de 629,82 m², correspondiente al 10 % del aprovechamiento urbanístico lucrativo del ámbito, que importa el total de 254.850,36 €, se abonará en 2 pagos, con arreglo a lo siguiente:

- El primer pago, por importe de 150.736,49 € (equivalente a 372,52 m²c o a 2 parcelas de 250,00 m²s y el proindiviso de una tercera, cantidad que se revisará con motivo de la redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación), se satisfará a la fecha de la adopción de la resolución Municipal aprobatoria, con carácter definitivo, del Proyecto de Reparcelación del ámbito.
- El segundo pago, por importe de 104.113,87 € (equivalente a 257,30 m²c o a 2 parcelas de 250,00 m²s, cantidad que se revisará con motivo de la redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación) como máximo, dentro de los doce (12) meses siguientes a la referida adopción de la resolución Municipal aprobatoria, con carácter definitivo, del Proyecto de Reparcelación del ámbito. Esta cantidad quedará garantizada con la prestación de aval bancario por parte de “La Propiedad” a la fecha de la adopción de la resolución Municipal aprobatoria, con carácter definitivo, del Proyecto de Reparcelación del ámbito.

La falta de pago de uno cualquiera de los plazos convenidos a su vencimiento tendrá el carácter de condición resolutoria explícita del presente Convenio, en lo referente a la presente monetización, viniendo obligadas las partes a redactar y aprobar un Proyecto de Reparcelación



modificado, en el que se adjudique al Ayuntamiento, libre de cargas, las correspondientes fincas de resultado sustitutivas de la mencionada monetización.

Esta circunstancia deberá de constar expresamente en la anotación registral del Proyecto de Reparcelación, en el apartado de cargas, en el que quedará cuantificado el importe total de la monetización acordada y los plazos de su abono.

La presente condición resolutoria explícita tendrá trascendencia registral.

CUARTA.- “La Propiedad”, como promotora que es de la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación del ámbito de actuación AA-03, es decir, como promotora de la ejecución del planeamiento, asume en su integridad los costes de urbanización, y ejecutará y sufragará en su totalidad las obras de urbanización necesarias para dotar de servicios al ámbito que se contemplan en el Proyecto de Urbanización presentado con la iniciativa.

Del mismo modo, “La Propiedad” se compromete a finalizar las obras de urbanización en el plazo de cuarenta y ocho (48) meses, a contar desde la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Como contrapartida, el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama se compromete a otorgar acta de recepción de las obras de urbanización en el plazo máximo de un (1) mes, a contar desde la notificación fehaciente de la finalización de las mismas, ejecutadas conforme a las determinaciones del Proyecto de Urbanización.

La obligación de conservar las obras de urbanización corresponderá a “La Propiedad” hasta su entrega, a favor de la Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la LS CM y el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Una vez ejecutada y recepcionada la obra de urbanización, la conservación será a cargo del Ayuntamiento (artículo 136 de la LS CM).

QUINTA.- En cumplimiento de la obligación establecida por el artículo 246.3.c) y por el artículo 108.1.b) de la LS CM, “La Propiedad”, en tanto que urbanizador, presentará, con carácter previo al inicio de las obras de urbanización una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, aval o fianza, por importe del 10 por 100 del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización.

SEXTA.- Respecto de la futura edificación, “La Propiedad” ejecutará la misma en los plazos que vengan determinados por las oportunas licencias de edificación que otorgue el Ayuntamiento, asumiendo en este acto el compromiso de simultanear edificación y urbanización si “La Propiedad” así lo solicita, siempre que sean otorgadas las referidas licencias, se entreguen las garantías de urbanización necesarias (aval por importe del 100 por 100 del coste de las obras de urbanización) y sean técnicamente posibles las obras de urbanización y edificación.



SÉPTIMA.- El desarrollo de la gestión y ejecución del planeamiento del ámbito de actuación AA-03 lo será en atención al plan de etapas que venga detallado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a los plazos que han sido señalados en este convenio.

OCTAVA.- El órgano de control será el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, que tendrá carácter de Administración actuante.

Corresponderán al Ayuntamiento, como órgano urbanístico de control, entre otras, las siguientes facultades:

- a) Tramitar y aprobar los siguientes documentos:
 - El Proyecto de Urbanización y complementos del mismo.
 - El Proyecto de Reparcelación.
 - Los documentos complementarios del Proyecto de Reparcelación, expidiendo certificación administrativa, para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - La presente propuesta de convenio urbanístico de ejecución del planeamiento en sustitución de bases de actuación y estatutos.
- b) Ejercer las facultades previstas legalmente en relación con el incumplimiento por “La Propiedad” de las obligaciones y cargas legales que le correspondan en función de este convenio y de la legislación aplicable, para lo cual podrá expropiar los eventuales terrenos conforme el procedimiento correspondiente.
- c) Utilizar la vía de apremio para exigir el cumplimiento de las obligaciones de pago de “La Propiedad”.
- d) Proteger la legalidad urbanística en el ámbito, ejercer las facultades de inspección y control y vigilar la ejecución de las obras e instalaciones, a fin de comprobar su adecuación al proyecto aprobado, pudiendo adoptar, en su caso, las medidas previstas en el artículo 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- e) Recepcionar las obras de urbanización una vez finalizadas, y aceptar la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, extendiendo al efecto el acta administrativa correspondiente.
- f) Aprobar las operaciones jurídicas complementarias que fueran precisas para lograr la inscripción completa del Proyecto de Reparcelación aprobado en el Registro de la Propiedad, al haberse optado por la tramitación del “procedimiento abreviado” recogido en el artículo 114 de la LS CM, por cumplirse el requisito señalado en el mismo.
- g) Cuantas otras resulten de la legislación urbanística estatal, autonómica y local y de los preceptos reglamentarios de desarrollo.



NOVENA.- “La Propiedad” ejecutará las obras de urbanización de los terrenos que estén previstas en Proyecto de Urbanización debidamente aprobado, las de conexión con las infraestructuras generales externas si fuera necesario, previa obtención de suelo exterior preciso por La Administración, actuando, en su caso, como beneficiaria de la expropiación, prestando, al efecto, las garantías que le exija la Administración.

DÉCIMA.- “La Propiedad” se compromete a presentar a tramitación los instrumentos que sean necesarios para llevar a cabo el desarrollo, ejecución, urbanización y obras a que el presente convenio se refiere, en los términos y plazos establecidos en la legislación urbanística, sufragando a su costa los mismos.

Asimismo, el Ayuntamiento se compromete a adoptar acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación dentro del plazo máximo de dos (2) meses (art. 88. 1. 4º, de la LS CM), a contar desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince (15) días siguientes al de aquella presentación, comprometiéndose asimismo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización dentro del plazo de tres (3) meses desde la finalización del periodo de información pública, a tenor de lo dispuesto en los arts. 107.3, letra d) y 107.4, de la LS CM.

Si en el proyecto de urbanización presentado se apreciaran deficiencias o se considerara procedente la emisión de informe o informes de organismos que, por razón de sus competencias, se estimen determinantes, podrá adoptarse, respecto de aquél, acuerdo de aplazamiento de la aprobación definitiva hasta la subsanación de las deficiencias observadas o la emisión de los informes necesarios.

UNDÉCIMA.- Las partes firmantes del presente convenio, en la calidad en que actúan, se comprometen a materializar el objeto y contenidos del mismo mediante cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para el efectivo y pleno cumplimiento de todos ellos, siendo todos los gastos e impuestos que pudieran derivarse de los distintos actos y contratos dimanantes del presente satisfechos por quien en el momento que se inste figure como propiedad en el presente convenio.

DUODÉCIMA.- Todas las incidencias que surjan sobre interpretación, cumplimiento y ejecución del presente convenio urbanístico se someterá al orden jurisdiccional de lo contencioso-administrativo de la Comunidad de Madrid, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes.

DECIMOTERCERA.- El presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa, según lo dispuesto en los artículos 243 a 248 de la LS CM, quedando su perfeccionamiento



Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama

Plaza de la Villa, 1 – 28140 FUENTE EL SAZ DE JARAMA (Madrid) – Telf.: 916 20 00 03 –

www.ayuntamientofuentelsaz.com

ALCALDIA
Área de Urbanismo y Actividades

sometido al trámite que señala el artículo 247 de la misma Ley para convenios de ejecución de planeamiento.

En cualquier caso, el ámbito o unidad de ejecución cumplirá con todos los requisitos exigidos por la LS CM.

Y en prueba de conformidad y aceptación de lo convenido, las partes intervinientes firman el presente texto inicial de convenio urbanístico en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

La Propiedad	La Alcaldesa-Presidenta
--------------	-------------------------

Fuente el Saz de Jarama, a fecha de firma.

**La Alcaldesa,
María José Moñino Muñoz.**