



## 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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA  
Área de Urbanismo y Actividades

### ANUNCIO

La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada con fecha 23 de marzo actual, adoptó, entre otros, acuerdo por el que se **somete a información pública el Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Sector 5 “Menesianos”, en suelo urbanizable sectorizado de Fuente el Saz de Jarama** del vigente Plan General de Fuente el Saz de Jarama, suscrito con fecha 20/3/2026, promovido por la mercantil con NIF /CIF: \*\*\*, PASOPALOMAS, SL; expediente nº 3745/2025, cuyo tenor literal se reproduce a continuación.

**“De una parte:**

DOÑA MARÍA JOSÉ MOÑINO MUÑOZ, mayor de edad, Alcaldesa-Presidente del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama (Madrid), provista de D.N.I. nº \*\*\*\*58-L, con domicilio a estos efectos en el propio Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama (Madrid), Plaza de la Villa nº1 y,

**De otra parte:**

D. DAVID ÁLVAREZ DE CIENFUEGOS LÓPEZ, con DNI: \*\*\*\*47J, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en calle \*\*\*\*

### 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**, en nombre y representación, como administrador único, de la Entidad Mercantil denominada PASOPALOMAS, S.L., con C.I.F. número \*\*\* y domicilio fiscal en calle \*\*\*\*, como así acredita en la misma escritura de Constitución, constituida por tiempo indefinido, ante el Notario de Algete, D. Fernando González Garrido, de fecha 12 de septiembre de 2024 y con su número de Protocolo 1.507/24, inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia el 1 de octubre de 2024, en Tomo 0, Folio 0, Inscripción 1ª, con HOJA M-835258. Se acompaña copia de la escritura pública de constitución como documento Anexo nº2.

Las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para la suscripción del presente CONVENIO, y en su virtud.

### EXPONEN

- I. El Sector 5 “Menesianos”, de uso global residencial, está clasificado como suelo urbanizable sectorizado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama (PGOU-FSZ-2010), aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la



## 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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA  
Área de Urbanismo y Actividades

Comunidad de Madrid el día 23 de septiembre de 2010 (B.O.C.M. nº243 de 11 de octubre de 2010) relativo al suelo urbano, al suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, al suelo urbanizable sectorizado de uso residencial con ordenación pormenorizada (Sector 1 y Sector 5) y al suelo no urbanizable, acordándose el aplazamiento para el resto de suelos. Se aporta como documento Anexo nº3, la Ficha Urbanística del Sector 05.

II.- El PGOU-FSZ-2010 incluye la ordenación pormenorizada del Sector S-5 “Menesianos”, quedando definidos, por tanto, los suelos destinados a redes públicas y los previstos para aprovechamiento lucrativo, las cesiones al Ayuntamiento, la edificabilidad máxima permitida, los usos a implantar y las ordenanzas de aplicación. Por ello, y como consecuencia de la definición pormenorizada de las condiciones de ordenación previstas por el PGOU-FSZ-2010, es posible proceder al desarrollo y posterior ejecución del Sector que nos ocupa sin necesidad de tramitar planeamiento de desarrollo alguno (Plan Parcial).

III.- La superficie Registral del sector asciende a 132.203,98 m<sup>2</sup>, estando el 100% de la superficie de las 4 fincas que lo conforman incluidas en el Sector 5 “Menesianos”, y siendo el titular único de las 4 propiedades, la mercantil PASOPALOMAS, S.L. Se adjunta cuadro resumen de las 4 fincas, cuyas certificaciones registrales se aportan como Anexo nº4.

FINCAS REGISTRALES			
CRU	Nº	Nº Finca Registro	Sup. Registral
28074000305546	Finca-4	8.587	60.000,00 m <sup>2</sup> s
28074000118986	Finca-3	5.163	25.000,00 m <sup>2</sup> s
28074000108772	Finca-1	4.040	40.357,98 m <sup>2</sup> s
28074000244760	Finca -2	3.135	6.846,00 m <sup>2</sup> s
TOTAL			132.203,98 m <sup>2</sup> s

IV.- La superficie Catastral del sector asciende a 128.414,90 m<sup>2</sup>s, estando las 4 Parcelas, incluidas en el 100% de su superficie, en el Sector 5 “Menesianos”, y siendo el titular de las 4 propiedades y al 100%, PASOPALOMAS, S.L. Estas 4 parcelas catastrales no tienen concordancia exacta con las parcelas registrales anteriores. Se adjunta cuadro resumen de las 4 fincas, cuyas certificaciones catastrales se aportan como Anexo nº5.

PARCELAS CATASTRALES			
Nº CATASTRAL	Poligono /Parcela	Superficie catastral	S. Contr. Catastral
28059A012001430000JR	Pol.12-parcela 143	81.385,00 m <sup>2</sup> s	
28059A012000760000JO	Pol.12-parcela 76	25.536,00 m <sup>2</sup> s	
557500100VK59C0001YE	Urbano 5575-001	16.239,00 m <sup>2</sup> s	4.205,00 m <sup>2</sup> c
28059A012000740000JF	Pol.12-parcela 74	5.254,00 m <sup>2</sup> s	
TOTAL			128.414,00 m <sup>2</sup> s

V.- Se ha realizado, el 15/01/2026, un nuevo levantamiento topográfico con representación Gráfica Georreferenciada (RGGA), por D. Javier Alcázar Muñoz, Ingeniero Técnico Topógrafo nºcol.: 3.588, con



## 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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA  
Área de Urbanismo y Actividades

el fin de adaptar la delimitación de las fincas registrales y catastrales a la realidad y al vallado existente. Se ha completado el estudio con Informe de Validación Gráfica frente al parcelario catastral (IVG), que se ha aportado como Anexo nº6, así como con un Acuerdo de Conformidad con colindantes afectados y rectificación gráfica catastral, que quedó registrado en la Dirección General del Catastro.

Según esta nueva medición cuyo plano georreferenciado en coordenadas UTM ETRS89 H30, que se adjunta como Anexo nº7, el Sector 5 tiene una superficie total de **128.850,00 m<sup>2</sup>s**, idéntica a la establecida por la ficha del PGOU-FSZ-2010.

**VI.-** Con fecha 11 de enero de 2005, D. Manuel Rodríguez del Pino, en nombre y representación del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, y D. Manuel Cava Sánchez-Gil, en nombre y representación de la Sociedad SOTOHENAR, S.L., firman el Convenio Urbanístico nº1 de planeamiento, que fue incorporado a la documentación del Plan General en tramitación en ese momento, y sometido a la información pública propia de éste (art. 247.2 de la *LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, en adelante, *LEY 9/2001*).

Una vez aprobado definitivamente el PGOU-FSZ-2010, mediante acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento de fecha 25 de noviembre de 2010, se acordó ratificar el texto definitivo del convenio, así como notificar dicho acuerdo a los suscriptores originarios, adheridos, sus causahabientes o sucesores legales, requiriéndoles para que procediesen a la firma, para lo que se les otorgó un plazo de 15 días. Transcurrido dicho plazo, la firma no se produjo.

**VII.-** Posteriormente, con fecha 19 de abril de 2006, los arriba mencionados firmaron un nuevo Convenio nº36 de ejecución de planeamiento en el que quedaron definidas las bases y plazos de actuación. El Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación, según el citado convenio, se incluirían en la formalización de la iniciativa a la que se comprometía el propietario único para la aplicación del sistema de compensación por ejecución directa de los propietarios, en el plazo máximo de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan General.

Una vez aprobado definitivamente el PGOU-FSZ-2010, mediante acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento con fecha de 25 de noviembre de 2010 se acordó ratificar el texto definitivo del convenio, así como notificar dicho acuerdo a los suscriptores originarios, adheridos, sus causahabientes o sucesores legales, requiriéndoles para que procedieran a su firma, para lo que se les otorgó un plazo de 15 días, transcurrido el cual, la firma no se ha producido. Se adjunta el citado Convenio nº36 como Anexo nº8.

**VIII.-** Con fecha 6 de julio de 2006, D. Manuel Rodríguez del Pino, en nombre y representación del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, y D. Francisco Garrido Paisan, en nombre y representación de la Sociedad SOTOHENAR, S.L., firmaron un nuevo Convenio nº41 de colaboración para la promoción de viviendas con protección pública para el arrendamiento. Posteriormente, una vez aprobado definitivamente PGOU-2010, en la sesión celebrada por el Pleno de este Ayuntamiento con fecha de 25 de noviembre de 2010, se señaló que *“por lo que respecta al Convenio Urbanístico de ejecución de planeamiento nº41, cuyo objeto es la promoción de viviendas de protección pública, visto que de la aprobación definitiva del Plan General se desprende una variación importante en el número de viviendas*



## 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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA  
Área de Urbanismo y Actividades

*que también afecta a la edificabilidad asignada a alguna de las tipologías reguladas en el Convenio, y por ende a la atribución de las facultades de adjudicación -bien por el Ayuntamiento o por el promotor-, procede redactar el texto definitivo y dar trámite de audiencia al promotor con carácter previo a la ratificación por el órgano plenario”, sin que, hasta la fecha, estos trámites se hayan producido.*

**IX.-** La empresa SOTOHENAR S.L., titular de los terrenos en el momento de suscripción de los convenios urbanísticos, presentó el Proyecto de Urbanización del Sector 5, el 23 de marzo de 2011 (R.E.: 1.998). Tras el cese de su actividad por una situación de impago y pasando las titularidades de dichas fincas a sus acreedores bancarios, la empresa PASOPALOMAS, S.L., el 23 de diciembre de 2024 adquiere la totalidad de las fincas incluidas en el sector, mostrando su interés en el desarrollo de éste en las mismas condiciones acordadas por SOTOHENAR, S.L., en los convenios urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento.

**X.-** PASOPALOMAS, S.L., el 7 de julio de 2025 (R.E.: 4.788), como propietario único del Sector 5 “Menesianos”, con la finalidad de proceder al desarrollo del ámbito, presenta en el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, la formalización de la iniciativa de compensación (B.O.C.M. nº157 de 3/07/2025 y periódico La Razón de 26/06/2025 ), remitiéndose al Proyecto de Urbanización ya registrado en 2011 y al Convenio nº36 firmado el 19/04/2006 y ratificado por el Pleno de 25/11/2010, y que está pendiente de firma por los nuevos propietarios, como sucesores legales.

**XI.-** En base a completar la iniciativa de compensación se incluye la presente propuesta de nuevo CONVENIO URBANÍSTICO DE PROPIETARIO ÚNICO, que recoge e incorpora los anteriores Convenios nº1 y nº36, en lo que se refiere al contenido que se ajusta a la legislación vigente, y que sustituye a las Bases y Estatutos.

**XII.-** De acuerdo con el artículo 106.2 de la LEY 9/2001 en el sistema de compensación, cuando la iniciativa se formule por propietario único, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la misma Ley, artículo que establece la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planteamiento.

Como consecuencia de todo lo anterior, ambas partes acuerdan desarrollar el Sector 5 “Menesianos” mediante CONVENIO URBANÍSTICO DE PROPIETARIO ÚNICO, de acuerdo con lo establecido en la LEY 9/2001 y conforme a las siguientes:

### CLÁUSULAS

PRIMERA. BASES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR, PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.

Serán las cláusulas del presente CONVENIO las que definen la totalidad de las condiciones y términos de la gestión de la unidad de ejecución correspondiente al Sector 5 “Menesianos”, asumiendo la sociedad PASOPALOMAS, S.L., como propietaria única de los terrenos del sector, la total iniciativa y



responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, siendo directamente responsable ante el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama.

### **1.1.- Objeto ámbito y régimen jurídico.**

**1.1.1.-** El presente CONVENIO de propietario único se redacta al amparo de los artículos 21, 22 y 106.2 de la *LEY 9/2001*, en sustitución de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, al objeto de definir las condiciones para la gestión y ejecución del ámbito denominado “Sector 5, “Menesianos”” del vigente Plan General de Ordenación Urbano de Fuente el Saz de Jarama con el contenido establecido en el artículo 246 de la *LEY 9/2001*.

En consecuencia, el Promotor, en su condición de propietario único del Sector 5 “Menesianos”, asume la Iniciativa para la aplicación de sistema de compensación y el conjunto de las cargas de urbanización, de conformidad con el Proyecto de Urbanización que se incorpora a la iniciativa de la que esta propuesta de CONVENIO forma parte.

**1.1.2.-** El ámbito constituye una única unidad de ejecución y su superficie total, conforme a los datos que figuran en la ordenación pormenorizada incluida en el PGOU-FSZ-2010, es de 128.850,00 m<sup>2</sup> (medidos digitalmente sobre plano); coincidente con la reciente medición detallada del estudio topográfico.

**1.1.3.-** El suelo comprendido en el ámbito territorial del Sector 5 “Menesianos”, está clasificado como suelo urbanizable, en la categoría de sectorizado, con la ordenación pormenorizada ya aprobada y, en consecuencia, será de aplicación el régimen jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente.

**1.1.4.-** La actuación urbanística del Sector 5 “Menesianos” se ejecutará mediante el sistema de compensación previsto en el Capítulo IV del título III, Sección 3ª de la *LEY 9/2001* y se registrará por lo dispuesto en el presente CONVENIO, en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y la estatal que resulte aplicable.

**1.1.5.-** El Promotor procederá a redactar cuantos documentos urbanísticos se juzguen necesarios o requiera la Administración actuante para la correcta gestión del ámbito y la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.

### **1.2.- Proyecto de Reparcelación.**

**1.2.1.-** La transformación de las fincas afectadas por la actuación urbanística y los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, se articulará a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

**1.2.2.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 *del REAL DECRETO 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística*, el Proyecto de Reparcelación se



## 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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA  
Área de Urbanismo y Actividades

limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establece el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en las que se sitúe el 10% de aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, salvo que proceda a sustituirla por su equivalente económico, previa su aceptación por el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 96.3 de la LEY 9/2001.

**1.2.3.-** Se recoge a continuación el desglose de redes públicas de cesión con la reciente Validación Catastral de la superficie del ámbito, 128.850,00 m<sup>2</sup>s, acompañado de las parcelas lucrativas, que completan el resto de la superficie del Sector 5:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN				PGOU		MIN LSCM 9/2001 (*en 2010)	
REDES SUPRAMUNICIPALES				SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	
USO	PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)					
VIS	H	RS-VIS-05	2.877,37	2.877,37		2.867,33 m <sup>2</sup> s	20 m <sup>2</sup> s / 100 m <sup>2</sup> c
EQ/ES	C	RS-ES-05	5.734,89	5.734,89		5.734,67 m <sup>2</sup> s	30 m <sup>2</sup> s / 100 m <sup>2</sup> c
<b>TOTALES REDES SUPRAMUNICIPALES</b>			<b>8.612,26</b>	<b>8.612,26</b>		<b>8.602,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>50 m<sup>2</sup> s / 100 m<sup>2</sup> c</b>

REDES GENERALES				PGOU		MIN LSCM 9/2001	
USO	PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	
ZV	A	RG-ZV-05	8.607,08	8.607,08		8.602,00 m <sup>2</sup> s	20 m <sup>2</sup> s / 100 m <sup>2</sup> c
EQ/ES	D	RG-ES-05	12.903,90	12.903,90		12.903,00 m <sup>2</sup> s	30 m <sup>2</sup> s / 100 m <sup>2</sup> c
INFRAESTR.	J	RG-IC-05a	6.200,81	6.200,81	13.514,62	8.602,00 m <sup>2</sup> s	20 m <sup>2</sup> s / 100 m <sup>2</sup> c
	K	RG-IC-05b	3.645,86	3.645,86			
	S	RG-IC-05c	3.667,95	3.667,95			
<b>TOTALES REDES GENERALES</b>			<b>35.025,60</b>	<b>35.025,60</b>		<b>30.107,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>70 m<sup>2</sup> s / 100 m<sup>2</sup> c</b>

REDES LOCALES				PGOU		MIN LSCM 9/2001	
USO	PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	
ZV	B	RL-ZV-05a	921,56	921,56	6.976,74	6.451,50 m <sup>2</sup> s	15 m <sup>2</sup> s / 100 m <sup>2</sup> c
	E	RL-ZV-05b	1.563,49	1.563,49			
	F	RL-ZV-05c	2.816,64	2.816,64			
	I	RL-ZV-05d	1.675,05	1.675,05			
EQ/ES	G	RL-ES-05	2.958,75	2.958,75	7.172,68	6.451,50 m <sup>2</sup> s	15 m <sup>2</sup> s / 100 m <sup>2</sup> c
		RL-SU	4.213,93	4.213,93			
INFRAESTR.	L	RL-IC-05a	3.626,07	3.656,26	16.282,91	-- m <sup>2</sup> s	-- m <sup>2</sup> s / 100 m <sup>2</sup> c
	M	RL-IC-05b	3.045,50	3.049,10			
	N	RL-IC-05c	2.597,09	2.592,05			
	O	RL-IC-05d	1.356,41	1.351,90			
	P	RL-IC-05e	2.278,85	2.293,40			
	Q	RL-IC-05f	990,51	989,81			
	R	RL-IC-05g	2.267,93	2.294,39			
Ñ	RL-IE-05*	120,55	56,00				
<b>TOTALES REDES LOCALES</b>			<b>30.432,33</b>	<b>30.432,33</b>		<b>12.903,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>30 m<sup>2</sup> s / 100 m<sup>2</sup> c</b>

TOTAL REDES		PGOU		MIN LSCM 9/2001	
<b>74.070,19</b>		<b>74.070,19</b>		<b>51.612,00 m<sup>2</sup> s / 150 m<sup>2</sup> s/100 m<sup>2</sup> c</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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA  
Área de Urbanismo y Actividades

### SECTOR 5 MENESIANOS - ZONIFICACIÓN (sobre topográfico + IVG)

PROYECTO DE REPARCELACIÓN						PGOU - 2010		
USO	PARCELAS	S.PARCELA (m <sup>2</sup> s)	Nº VIV.	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> e)		S.PARCELA (m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> e)	Nº VIV.
RM-1	PF-01	1.888,00	14	2.240,00	2.240,00	1.888,00	2.240,00	14
RU-3	PF-02	12.541,55	42	7.522,83	26.460,00	12.541,55	7.522,83	42
	PF-03	10.523,73	35	6.312,49		10.523,73	6.312,49	35
	PF-04	10.523,23	35	6.312,19		10.523,23	6.312,19	35
	PF-05	10.523,73	35	6.312,49		10.523,73	6.312,49	35
	RM-2	PF-06	2.082,36	36		550,00	comerc	2.082,36
1.100,00					viv/110	1.100,00	10	
1.820,00					viv/70	1.820,00	26	
PF-07		2.223,32	36	550,00	comerc	2.223,32	550,00	--
				1.100,00	viv/110		1.100,00	10
				1.820,00	viv/70		1.820,00	26
PF-08		2.238,61	36	550,00	comerc	2.238,61	550,00	--
				1.100,00	viv/110		1.100,00	10
				1.820,00	viv/70		1.820,00	26
PF-09		2.235,28	24	540,00	comerc	2.235,28	540,00	--
3.360,00		viv	3.900,00	3.360,00	24			
<b>TOTAL U.LUCRATIVO</b>		<b>54.779,81</b>	<b>293</b>	<b>43.010,00</b>		<b>54.779,81</b>	<b>43.010,00</b>	<b>293</b>
<b>TOTAL(Lucrat.+ No Lucrat.)</b>		<b>128.850,00</b>	<b>293</b>	<b>43.010,00</b>		<b>128.850,00</b>	<b>43.010,00</b>	<b>293</b>

**1.2.4.-** En el Proyecto de Reparcelación se adjudicarán al Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama todas las Redes Locales y las Redes Generales, cuya regulación registral se efectuará en el Proyecto de Reparcelación. Las Redes Supramunicipales (RS-ES-05\_EQ-C y RE-VIS-05\_VIS-H) se adjudicarán a la Comunidad de Madrid. Las parcelas de Redes Locales correspondientes a infraestructuras eléctricas y reflejadas en la ordenación pormenorizada se adjudicarán al propietario único del sector, con la finalidad de cesión a la compañía eléctrica, actualmente Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., para este uso y como servicio público.

**1.2.5.-** El Promotor redactará el Proyecto de Reparcelación, así como las modificaciones que fueran necesarias para lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad, debiendo cumplir, a tales efectos, los artículos 113 del *Reglamento de Gestión Urbanística* y 6, 7 y concordantes del *REAL DECRETO 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística* (en adelante, RD 1093/1997).

**1.2.6.-** La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, con la firmeza en vía administrativa del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, según resulta de los artículos 124 y 179 del *Reglamento de Gestión Urbanística*. No obstante, y según este último artículo, el Promotor, y en su nombre, el contratista por este designado, podrán ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

**1.2.7.-** La adjudicación de terrenos derivada de la reparcelación estará exenta, con carácter permanente, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no



tendrá la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de acuerdo con el artículo 88.3 de la *LEY 9/2001*, el artículo 130 del *Reglamento de Gestión Urbanística* y artículo 23.7 del *REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana* (en adelante, *RDL 7/2015*).

### **1.3.- Compromisos de Urbanización.**

**1.3.1.-** El Promotor costeará la urbanización completa de la unidad de ejecución, así como las acciones complementarias que se puedan establecer en el Sector 5 “Menesianos”, de conformidad con el Proyecto de Urbanización incluido en la iniciativa para aplicación del sistema de compensación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 106.1 de la *LEY 9/2001*, incluyendo todos los conceptos numerados en el artículo 97.2 de la citada Ley y el artículo 58 y siguientes del *Reglamento de Gestión Urbanística* y, en general, los gastos de toda índole que originen la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización que finalmente resulte aprobado.

El Promotor costeará, asimismo, en la proporción que le corresponda, la materialización de Convenios o acuerdos entre los ámbitos colindantes y las empresas suministradoras de servicios tales como energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento etc., al objeto de garantizar que dichos servicios puedan ser implantados en las debidas condiciones de potencias, flujos, secciones, etc. que precisen las edificaciones existentes o a levantar en los mencionados ámbitos urbanísticos.

Tales actuaciones van a implicar la asunción conjunta de los costes de urbanización por parte de los ámbitos colindantes y el que aquí nos ocupa, si bien este último va a resultar también beneficiado por tales servicios, lo cual ha de concluir necesariamente en que el Sector 5 “Menesianos” habrá de contribuir económicamente, en la proporción que corresponda, a satisfacer a los ámbitos colindantes la carga urbanística correspondiente.

**1.3.2.-** En ningún caso se podrán exigir a cargo del Promotor acciones no previstas en el presente CONVENIO, salvo que éstas fueran aceptadas expresamente y por escrito por el órgano competente para ello.

**1.3.3.-** La ejecución de las obras de urbanización se efectuará por contratista idóneo que el Promotor designe.

**1.3.4.-** En cualquier caso, el contrato de ejecución de obras garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del *Reglamento de Gestión Urbanística*. Los mismos criterios regirán la ejecución de las obras de edificación, en su caso.



**1.3.5.-** La finca o fincas resultantes del proceso de urbanización serán inscritas y quedarán afectas al cumplimiento del deber de urbanizar, conforme a las reglas establecidas en los artículos 19 y 20 del *RD 1093/1997*.

#### **1.4.- Programación temporal de la urbanización y la edificación.**

**1.4.1.-** Todas las parcelas, tanto las de uso lucrativo como las destinadas a redes públicas, se convertirán en solares, contando con acceso rodado y estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas a que den frente, y contarán, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas, conforme al artículo 14.1.a) de la *LEY 9/2001*.

El Proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del PGOU-FSZ-2010, “Condiciones generales de la urbanización”. Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector, conforme a lo dispuesto en el artículo 95 de la *LEY 9/2001*.

**1.4.2.-** El Promotor podrá solicitar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación, cuyo régimen y regularización se regirá por lo dispuesto en el artículo 20.3 de la *LEY 9/2001* y en el artículo 41 del *Reglamento de Gestión Urbanística*.

**1.4.3.-** Los plazos previstos para la ejecución del planeamiento en el Sector 5 son los siguientes:

- a) La presentación del Proyecto de Reparcelación se efectuará dentro del plazo máximo de **3 MESES** a contar desde la fecha de ratificación del Convenio Urbanístico de gestión por el Pleno del Ayuntamiento. El Ayuntamiento someterá a información pública el Proyecto de Reparcelación dentro del plazo máximo de **3 MESES** a contar desde la fecha de ratificación del Convenio.
- b) La presentación del Proyecto de Urbanización se efectuará dentro del plazo máximo de **6 MESES** a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y el Ayuntamiento lo aprobará inicialmente dentro del plazo máximo de **3 MESES** desde su presentación. El Ayuntamiento colaborará con el Promotor del presente Convenio al objeto de recabar los informes sectoriales que fuesen necesarios e impulsar la tramitación del Proyecto de Urbanización. Caso de formularse por parte del Ayuntamiento requerimiento de subsanación de deficiencias al Proyecto de Urbanización, tal requerimiento deberá notificarse dentro del plazo máximo de **2 MESES** a contar desde la fecha de presentación del citado Proyecto en el Registro Municipal.
- c) El inicio de las obras de urbanización o, en su caso, de sus fases se producirá con la firma del Acta de Replanteo, que será suscrita dentro del plazo máximo de **2 MESES** a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.



## 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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA

Área de Urbanismo y Actividades

- d) Para la tramitación de las licencias de las obras de edificación, se cumplirán los plazos previstos en el artículo 154 de la *LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, por lo que deberán resolverse y notificarse a los interesados dentro del plazo máximo de **3 MESES** desde que la solicitud de concesión de licencia tenga entrada en el Registro Municipal, interrumpiéndose dicho plazo en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común, pudiendo formular el Ayuntamiento un único requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora, el cual deberá notificarse al interesado dentro del **MES** siguiente a la presentación de la solicitud.
- e) El plazo previsto para finalización de las obras de urbanización o, en su caso, de sus fases será el que determine el Proyecto Urbanización que se apruebe definitivamente.

**1.4.4.-** Para autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación, y según queda establecido en el artículo 19.3 de la *LEY 9/2001* (por alusión hecha en el artículo 20.3), el Promotor asumirá expresa y formalmente los siguientes compromisos:

- a) El de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización y la edificación, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes y, además, que haya adquirido firmeza en vía administrativa el Proyecto de Reparcelación.
- b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

**SEGUNDA.- GARANTÍAS OFRECIDAS PARA ASEGURAR LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

El Promotor constituirá una garantía del 10% del importe total previsto para las obras de urbanización, con carácter previo a su comienzo, conforme a lo exigido en el artículo 108.1 b) de la *LEY 9/2001*.

La devolución de esta garantía se producirá transcurrido **UN AÑO** desde la recepción total de las obras de urbanización.

**TERCERA.- CUANTIFICACIÓN DE TODOS LOS DEBERES LEGALES DE CESIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA FORMA EN QUE ESTOS SERÁN CUMPLIDOS.**

### **3.1.- Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo.**

En la Memoria de la ordenación pormenorizada del Sector 5 “Menesianos” (página 21), se establece detalladamente la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo, indicando textualmente lo siguiente:



## 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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA  
Área de Urbanismo y Actividades

Superficie Sector 5	128.850,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total m <sup>2</sup> t	43.010,00 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento bruto del ámbito homogeneizado	35.937,60 m <sup>2</sup> tuc
Cesión obligatoria (10 %)	3.593,76 m <sup>2</sup> tuc

*“Se cederá a favor de Ayuntamiento, quien lo incorpora al patrimonio municipal del suelo, el terreno o terrenos edificables correspondientes al 10% del aprovechamiento, previa deducción de las cesiones antes mencionadas.*

*Estas cesiones deberán ubicarse de acuerdo con la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama y con la aprobación correspondiente por parte del Pleno del Ayuntamiento.*

*La edificabilidad correspondiente al 10% del aprovechamiento referido al uso característico es: 35.937,60 m<sup>2</sup> tuc x 0,1 = 3.593,76 m<sup>2</sup> tuc”.*

### **3.2.- Cesión de redes públicas: Locales, Generales y Supramunicipales.**

Además, son motivo de cesión obligatoria, gratuita y urbanizada, las siguientes parcelas para Redes Locales, Redes Generales y Redes Supramunicipales, con las superficies que resulten del Proyecto de Reparcelación:

#### **Equipamiento Social y de Servicios:**

- Parcela EQ-C: Red Supramunicipal. (RS-ES-05). 5.734,89 m<sup>2</sup>
- Parcela EQ-D: Red General. (RG-ES-05). 12.903,90 m<sup>2</sup>
- Parcela EQ-G: Red Local. (RL-ES-05). 2.958,75 m<sup>2</sup>

#### **Zonas Verdes y Espacios Libres:**

- Parcela ZV-A: Red General. (RG-ZV-05). 8.607,08 m<sup>2</sup>
- Parcela ZV-B: Red Local. (RL-ZV-05a). 921,56 m<sup>2</sup>
- Parcela ZV-E: Red Local. (RL-ZV-05b). 1.563,49 m<sup>2</sup>
- Parcela ZV-F: Red Local. (RL-ZV-05c). 2.816,64 m<sup>2</sup>
- Parcela ZV-I: Red Local. (RL-ZV-05d). 1.675,05 m<sup>2</sup>

#### **Viviendas de Integración Social:**

- Parcela VIS-H: Red Supramunicipal. (RS-VIS-05). 2.877,37 m<sup>2</sup>

#### **Red Viaria (10 parcelas):**

- Parcela RV-J: (RG-IC-05a + parte RL-SU). 7.235,49 m<sup>2</sup> (6.200,81 + 1.034,68)



## 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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA  
Área de Urbanismo y Actividades

- Parcela RV-K: (RG-IC-05b + parte RL-SU). 4.008,36 m<sup>2</sup> (3.645,86 + 362,50)
- Parcela RV-S: (RG-IC-05c + parte RL-SU). 4.295,77 m<sup>2</sup> (3.667,95 + 627,82)
- Parcela RV-L: (RL-IC-05a + parte RL-SU). 4.546,07 m<sup>2</sup> (3.626,07 + 920,00)
- Parcela RV-M: (RL-IC-05b). 3.045,50 m<sup>2</sup>
- Parcela RV-N: (RL-IC-05c). 2.597,09 m<sup>2</sup>
- Parcela RV-O: (RL-IC-05d + parte RL-SU). 1.633,91 m<sup>2</sup> (1.356,41 + 277,50)
- Parcela RV-P: (RL-IC-05e + parte RL-SU). 2.685,28 m<sup>2</sup> (2.278,85 + 406,43)
- Parcela RV-Q: (RL-IC-05f + parte RL-SU). 1.158,01 m<sup>2</sup> (990,51 + 167,50)
- Parcela RV-R: (RL-IC-05g + parte RL-SU). 2.685,43 m<sup>2</sup> (2.267,93 + 417,50)

Dentro de estas parcelas se incluyen Redes Locales de servicios urbanos destinadas a plazas de aparcamiento ubicadas en los viales. Por tanto, para la definición de las parcelas resultantes de viario, se integrarán ambas redes, quedando de la siguiente manera:

PARCELAS RESULTANTES VIARIO (m2s)										TOTAL
RV-J	RV-K	RV-S	RV-L	RV-M	RV-N	RV-O	RV-P	RV-Q	RV-R	
RG-IC-05a	RG-IC-05b	RG-IC-05c								RG-IC
6.200,81	3.645,86	3.667,95								13.514,62
			RL-IC-05a	RL-IC-05b	RL-IC-05c	RL-IC-05d	RL-IC-05e	RL-IC-05f	RL-IC-05g	RL-IC
			3.626,07	3.045,50	2.597,09	1.356,41	2.278,85	990,51	2.267,93	16.162,36
RL-SU	RL-SU	RL-SU	RL-SU	RL-SU	RL-SU	RL-SU	RL-SU	RL-SU	RL-SU	RL-SU
1.034,68	362,50	627,82	920,00	0,00	0,00	277,50	406,43	167,50	417,50	4.213,93
7.235,49	4.008,36	4.295,77	4.546,07	3.045,50	2.597,09	1.633,91	2.685,28	1.158,01	2.685,43	33.890,91

### Infraestructuras Eléctricas:

Las parcelas de cesión al Ayuntamiento para infraestructuras eléctricas suman 120,55 m<sup>2</sup>, incrementándose respecto a los 56,00 m<sup>2</sup> previstos inicialmente:

- Parcela IE-Ñ: Red Local. (RL-IE-05). 28,09 m<sup>2</sup>
- Parcela IE-Ñ2: Red Local. (RL-IE-05). 28,01 m<sup>2</sup>
- Parcela IE-Ñ3: Red Local. (RL-IE-05). 28,01 m<sup>2</sup>
- Parcela IE-Ñ4: Red Local. (RL-IE-05). 36,44 m<sup>2</sup>

El ajuste de redes de las infraestructuras eléctricas, que se incrementan en 64,55 m<sup>2</sup>, mantiene la superficie de 16.282,91 m<sup>2</sup> de redes públicas de infraestructuras locales previstas en la ordenación pormenorizada incluida en el Plan General, que se ajustan con el viario local, estando este ajuste del 0,05%, muy por debajo del 5% permitido por el artículo 47.4 de la Ley 9/2001 y justificado por la delimitación topográfica que se mantiene según lo previsto, 128.850,00 m<sup>2</sup>, y por la necesidad de un ligero incremento de la superficie requerida para las infraestructuras eléctricas.



No obstante, se mantiene la superficie total de 74.070,19 m<sup>2</sup> de Redes públicas previstas en la ordenación pormenorizada. Igualmente se mantiene la superficie de las Redes Supramunicipales 8.612,26 m<sup>2</sup>, la de las Redes Generales 35.025,60 m<sup>2</sup>, y la de las Redes Locales 30.432,33 m<sup>2</sup>.

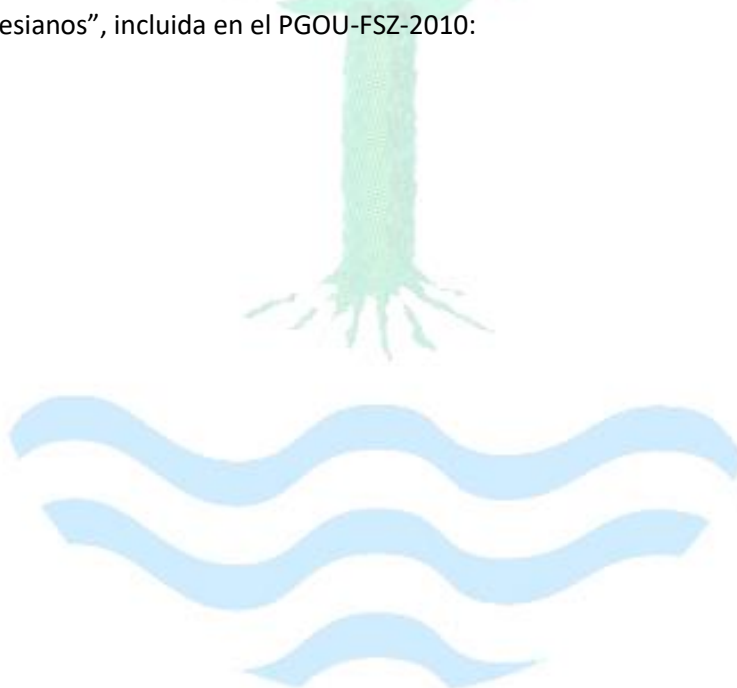
La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación determinará la cesión de derecho a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, de las anteriores parcelas para redes públicas.

### 3.3.- Deber de cesión del 10% de aprovechamiento.

En el Sector 5 “Menesianos” se prevén las siguientes parcelas edificables lucrativas, de iniciativa privada y uso residencial:

- Parcela PF-01.	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VL	1.888,00 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	2.240,00 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
- Parcela PF-02	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU-3	12.541,55 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	7.522,83 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
- Parcela PF-03	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU-3	10.523,73 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	6.312,49 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
- Parcela PF-04	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU-3	10.523,23 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	6.312,19 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
- Parcela PF-05	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU-3	10.523,73 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	6.312,49 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
- Parcela PF-06	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VPPB	2.082,36 m <sup>2</sup>	3.470,00 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
- Parcela PF-07	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VPPB	2.223,32 m <sup>2</sup>	3.470,00 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
- Parcela PF-08	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VPPB	2.238,61 m <sup>2</sup>	3.470,00 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
- Parcela PF-09	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VPPL	2.235,28 m <sup>2</sup>	3.900,00 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>

Se incluye a continuación el cálculo de aprovechamiento establecido por la ordenación pormenorizada del Sector 5 “Menesianos”, incluida en el PGOU-FSZ-2010:





## 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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA  
Área de Urbanismo y Actividades

### APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS POR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS Y TIPOLOGÍA	ORD.	SUP. NETA (m <sup>2</sup> /s)	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	SUP. CONSTR. (m <sup>2</sup> c)	COEF. POND	APROV. USO CARACT. (m <sup>2</sup> tuc)	No. VIV.	EDIF. POR VIV. (m <sup>2</sup> c/viv)	
Res. Unif. P-300	RU-3	44.112,24	0,6	26.460,00		1,00	26.460,00	147	180
	RU-3	12.541,55	0,599833	7.522,83		1,00	7.522,83		
	RU-3	10.523,73	0,599834	6.312,49		1,00	6.312,49		
	RU-3	10.523,23	0,599834	6.312,19		1,00	6.312,19		
	RU-3	10.523,73	0,599834	6.312,49		1,00	6.312,49		
Res.Mult.	RM-1	1.888,00	1,186441	2.240,00		0,84	1.881,60	14	160
Res.Mult. VPPL (>110) Terciano	RM-2	2.235,28	1,744748	3.900,00	3.360,00	0,54	1.814,40	24	140
					540,00	0,92	496,80		
Res. Mult. VPPB (<110) Terciano	RM-2	2.082,36	1,666379	3.470,00	2.920,00	0,43	1.255,60	36	26 viv – 70 m <sup>2</sup> 10 viv – 110 m <sup>2</sup>
					550,00	0,92	506,00		
Res. Mult. VPPB (<110) Terciano	RM-2	2.223,32	1,560729	3.470,00	2.920,00	0,43	1.255,60	36	26 viv – 70 m <sup>2</sup> 10 viv – 110 m <sup>2</sup>
					550,00	0,92	506,00		
Res. Mult. VPPB (<110) Terciano	RM-2	2.238,61	1,550070	3.470,00	2.920,00	0,43	1.255,60	36	26 viv – 70 m <sup>2</sup> 10 viv – 110 m <sup>2</sup>
					550,00	0,92	506,00		
TOTAL		54.779,81		43.010,00			35.937,60	293	

Como ya quedó recogido anteriormente (CLÁUSULA TERCERA, apartado 1), la edificabilidad correspondiente al 10% del aprovechamiento referido al uso característico, fijado en la ordenación pormenorizada del Sector 5, que se aprobó juntamente con el PGOU-FSZ-2010, es 35.937,60 m<sup>2</sup> cuc x 0,10 = **3.593,76 m<sup>2</sup> cuc**, correspondiente a 4.301,00 m<sup>2</sup>c.

El Convenio nº36, firmado el 19 de abril de 2006 y ratificado por el Pleno el 25 de noviembre de 2010, establecía un aprovechamiento algo menor, de 33.428,20 m<sup>2</sup>cuc, fijando el 10 % de cesión en 3.342,82 m<sup>2</sup>cuc, correspondiente a 4.316,00 m<sup>2</sup>c. Se adjunta dicho Convenio nº36 como **Anexo nº8**.

Existe, por tanto, una diferencia de 250,94 m<sup>2</sup>cuc entre el aprovechamiento de cesión cuantificado en el momento de la firma de este Convenio nº36 (3.342,82 m<sup>2</sup>cuc) y el aprovechamiento final fijado en el documento del PGOU-FSZ-2010 aprobado definitivamente (3.593,76 m<sup>2</sup>cuc). Esta diferencia se debe al ajuste de los coeficientes de ponderación y/o al reparto de la edificabilidad entre los diferentes usos residenciales. Y en lo que se refiere a la edificabilidad, mientras que el Convenio nº36 contemplaba 43.160,00 m<sup>2</sup>c (10% = 4.316,00 m<sup>2</sup>c), el PGOU-FSZ-2010 fija la edificabilidad del Sector 5 en 43.010 m<sup>2</sup>c (10% = 4.301,00 m<sup>2</sup>c), es decir, ahora se ceden 15,00 m<sup>2</sup>c menos que los ya valorados y monetizados en el Convenio de 2006.

Tal y como ya se justificó en dicho Convenio nº36, el Ayuntamiento aceptaba la monetización de dicho aprovechamiento, dada la difícil distribución de la cesión en las parcelas definidas en la ordenación pormenorizada. Este acuerdo de monetización de la totalidad del 10% de aprovechamiento se hizo efectivo mediante el pago de 1.506.809,54€ al Ayuntamiento, correspondiente a una tasación de 422,04 €/m<sup>2</sup>cuc y a una valoración pactada de 450,76€/m<sup>2</sup>cuc (3.342,82 m<sup>2</sup>cuc x 450,76€/m<sup>2</sup>cuc =



## 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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA  
Área de Urbanismo y Actividades

1.506.809,54€). Se adjunta Informe de Tesorería relativo al pago de la totalidad del 10% de aprovechamiento como Anexo nº9.

Es decir, en relación con los datos contenidos en el Convenio nº36, el PGOU-FSZ-2010 (y, por ende, la ordenación pormenoriza del Sector 5 en él contenida) aumenta el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, pero al mismo tiempo disminuye la edificabilidad atribuible al Ayuntamiento.

Por tanto, la valoración del incremento del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento (250,94 m<sup>2</sup>cuc), en relación con el considerado a la firma del Convenio nº36, asciende a la cantidad de 250,94 m<sup>2</sup>cuc x 450,76 €/ m<sup>2</sup>cuc = 113.113,71 €, cantidad que se satisfará a la fecha de la adopción del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de Sector 5 “Menesianos”.

### CUARTA.- RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN UNA VEZ EJECUTADA.

**4.1.-** Una vez que El Promotor reciba de la empresa constructora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuvieran previstas en el planeamiento y en el Proyecto de Urbanización, se cederán al Ayuntamiento y serán recibidas por éste, en un plazo no superior a **TRES MESES**, siempre y cuando se hayan ejecutado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado y se encuentren en buen estado.

**4.2.-** La recepción de las obras de urbanización se llevará a cabo en los términos establecidos en el artículo 135 de la *LEY 9/2001*.

**4.3.-** Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 136.1 de la *LEY 9/2001*, la conservación de la urbanización corresponde al Ayuntamiento. En tanto la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y la puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo al Promotor.

### QUINTA.- PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN.

**5.1.-** No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas si no a partir del momento en que el Promotor o, en cualquier otro caso, el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.3 de la *LEY 9/2001* y en los artículos 39.1 y 41 del *Reglamento de Gestión Urbanística*.

**5.2.-** A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, y conforme a lo establecido en el artículo 41 del *Reglamento de Gestión Urbanística*, los propietarios podrán solicitar licencia para la edificación de sus terrenos antes de que éstos adquieran la condición de solar, siempre y cuando concurren los siguientes requisitos:



## 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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA

Área de Urbanismo y Actividades

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar. A tales efectos, y con carácter general, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, el Proyecto de Urbanización a ejecutar haya obtenido las aprobaciones o conformidades técnicas del Canal de Isabel II, de la compañía eléctrica suministradora (actualmente, Iberdrola) o se garantice su autonomía energética con energías renovables y/o combustibles renovables, del operador de los servicios de telecomunicaciones, de la compañía suministradora de gas (actualmente, Madrileña Red de Gas) de la Dirección General de Patrimonio Cultural y de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) y, además, esté firmado el Convenio de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia el interesado se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. Este compromiso alcanzará también a la no ocupación de los edificios hasta que no estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
- d) Que se garantice o preste fianza por un importe que alcance a cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, es decir, en cuantía suficiente para garantizar la correcta la ejecución de las obras de urbanización en la parte pendiente.

**5.3.-** El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza que, en su caso, se hubiese constituido según lo referido en el apartado 2. d) precedente.

**5.4.-** La devolución de la fianza prestada para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación se producirá una vez concluidas y recepcionadas las obras de urbanización.

### SEXTA.- PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN FINAL DE LA ACTUACIÓN.

La presente actuación urbanística se entenderá liquidada definitivamente una vez estén totalmente terminadas y recepcionadas por los Servicios Técnicos Municipales las obras de urbanización, se verifique la devolución de los avales correspondientes, los terrenos de cesión se encuentren libres de obstáculos físicos y se haya cumplido el resto de obligaciones establecidas en el presente CONVENIO.

### SÉPTIMA.- PERFECCIÓN DEL CONVENIO.



## 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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA  
Área de Urbanismo y Actividades

El presente CONVENIO quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, una vez cumplidos los trámites establecidos en el artículo 247 de la *LEY 9/2001*, y vinculará a las partes intervinientes una vez ratificado.

### OCTAVA.- ENAJENACIÓN DE LOS TERRENOS.

**8.1.-** Según lo previsto en el artículo 27 del *RDL 7/2015*, y en el artículo 10.2 de la *LEY 9/2001*, la enajenación total o parcial de los terrenos comprendidos en el Sector 5 "Menesianos" no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el presente CONVENIO, debiendo hacerse constar la expresa subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones resultantes del mismo en la escritura notarial.

**8.2.-** En su caso, deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular con la presentación de la copia autorizada de la escritura de transmisión del dominio en el registro municipal.

**8.3.-** Una vez ratificado el presente CONVENIO por el Pleno del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, se hará anotación de éste en el Registro de Convenios del Ayuntamiento.

### NOVENA.- CARÁCTER DEL CONVENIO.

**9.1.-** De conformidad con el artículo 243.4 de la *LEY 9/2001*, tendrán el carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente CONVENIO, quedando sujetas las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la su interpretación y cumplimiento al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

**9.2.-** En cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.2 de la *LEY 9/2001*, se deberá proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante nota al margen, de conformidad con los artículos 65 a 68 del *RDL 7/2015* y con los artículos 73 a 77 del *RD 1093/1997*.

### DÉCIMA.- DURACIÓN DEL CONVENIO.

El presente CONVENIO tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones recíprocamente pactadas por las partes, asumidas en los términos fijados en el mismo, salvo que alguna incumpliera lo pactado, pudiendo la otra optar bien por su resolución, previo requerimiento expreso en tal sentido, o bien exigir su cumplimiento.

### UNDÉCIMA.- EXTINCIÓN DEL CONVENIO.

**11.1.-** El presente CONVENIO se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.

**11.2.-** Son causas de resolución:

- a) Mutuo acuerdo entre las partes.
- b) El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del CONVENIO.



## 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](http://www.ayuntamientofuentelsaz.com)

ALCALDIA

Área de Urbanismo y Actividades

En el caso de incumplimiento de lo estipulado en el presente CONVENIO, la declaración de tal incumplimiento se efectuará previo requerimiento, que deberá ser atendido en el plazo máximo de UN MES, debiendo la parte incumplidora exponer las causas del mismo, así como precisar las medidas correctoras a adoptar. Transcurrido dicho plazo sin que el requerimiento fuese atendido, o si la contestación dada no garantizara el cumplimiento de los compromisos derivados del presente CONVENIO, se procederá, previa emisión por parte de los Servicios Técnicos Municipales de los informes que resultasen pertinentes, a la declaración de su incumplimiento y se propondrá la adopción de las medidas legales que fueran necesarias para asegurar la correcta ejecución y, en su caso, el resarcimiento de daños y perjuicios que a la parte incumplidora puedan exigirse.

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

Por el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama

Por PASOPALOMAS, S.L.

Dña. M<sup>a</sup> José Moñino Muñoz

D. David Álvarez de Cienguegos López

Alcaldesa-Presidente

Administrador Único

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*

Fuente el Saz de Jarama, a fecha de firma.

**La Alcaldesa-Presidente,  
María José Moñino Muñoz.**  
(Firma digital y código de verificación al margen)