



**OCTAVO.- RATIFICACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO RELATIVO A LA MONETARIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE LA UE-21 "LA ISLA".**

El Pleno de la Corporación **ACORDÓ por unanimidad** de los/as Concejales/as presentes (ausentes Sra. García Bravo, Sres. Asenjo Grande, García Requena y Aguilar de la Torre), ratificar el convenio urbanístico relativo a la monetarización del aprovechamiento lucrativo de la UE-21 "La Isla" que literalmente dice:

**" REUNIDOS**

" De una parte:

" D. Pedro Díez Olazábal, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arganda del Rey, quien actúa en representación de éste en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

" De otra parte:

" La mercantil OVELAR, S.A. constituida en documento público de 8 de octubre de 1.998, y representada en este acto por D. Jesús Ovelar Calvo, con D.N.I. número 7.929.578-Y, en nombre y representación de la mercantil antes citada., con C.I.F. número A-28712479, y domicilio en c/ Avda. del Guijar , nº 17 de Arganda del Rey – 28500-, de Madrid.

" Quién actúa en su calidad de propietario único de los terrenos de la UE-21: La Isla, tal y como tiene documentado ante este Ayuntamiento en el Proyecto de Compensación de la citada unidad.

**" E X P O N E N**

" **Primero.-** Que el Plan General de Ordenación Urbana en vigor, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 14 de enero de 1999, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de abril de 1999, ha incorporado la delimitación y la Ficha de Características de la Unidad de Ejecución 21 "La Isla", proveniente de la Modificación puntual del Plan General de Arganda del Rey de 1.985, aprobada definitivamente el 24 de mayo de 1.995, y publicada en el BOCM, nº 163, de 11 de julio de 1.995, que, deberá desarrollarse con arreglo a las determinaciones de su Ficha de Características, que se reproducen:

**" FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UE-21: LA ISLA**

" CLASE DE SUELO:	Suelo urbano actuación sistemática
" CUATRIENIO:	1º
" USO CARACTERISTICO:	TIPO 2-2º
" AREA DE REPARTO:	AR-21
" APROVECHAMIENTO TIPO:	0,62 m2ch/m2s
" SUPERFICIE DE DESARROLLO:	24.293 m2sb
" CESIONES SISTEMAS LOCALES:	4.669 m2sn
" CARÁCTER CALIFICACION PLAN GENERAL:	Vinculante
" FIGURAS DE DESARROLLO:	Estudio de Detalle
"SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.



" **Segundo.**- Que el Estudio de Detalle de la citada UE-21 fue aprobado definitivamente con fecha 6 de septiembre de 2.001, señalándose en el mismo la existencia de un defecto de aprovechamiento apropiable por los particulares, el promotor, que corregido ligeramente por el Proyecto de Compensación en función de una superficie parcelaria algo mayor, resulta ser de 1.936,41 m<sup>2</sup>ch que le impedía patrimonializar el 90% permitido por la legislación urbanística en vigor.

" **Tercero.**- Que habiendo sido presentado el preceptivo Proyecto de Compensación, aún no siendo necesaria la constitución de Junta de Compensación y la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación al tratarse de propietario único, éste refleja idéntica situación de los aprovechamientos, a saber:

" Superficie bruta de titularidad privada: 24.389,52 m<sup>2</sup>sb

" Aprovechamiento tipo: 0,62 m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>sb

" Uso característico: TIPO 2-2º

" Aprovechamiento total patrimonializable: 15.121,50 m<sup>2</sup>ch

" Aprovechamiento apropiable por el promotor, 90%: 13.609,35 m<sup>2</sup>ch

" Aprovechamiento apropiable por el Ayuntamiento, 10%: 1.512,15 m<sup>2</sup>ch

" Aprovechamiento total materializable según E.D.: 13.185,00 m<sup>2</sup>ch

" Defecto de aprovechamiento materializable: 1.936,50 m<sup>2</sup>ch

" **Tercero.**- Que el Proyecto de Compensación presentado asume la obligatoria cesión al Ayuntamiento de una parcela edificable susceptible de recibir el aprovechamiento del 10% que le corresponde, esto es, 1.512,15 m<sup>2</sup>ch del uso TIPO 2-2º, si bien propone concurrentemente la monetarización de dicha cesión si el Ayuntamiento lo estimara oportuno.

" **Cuarto.**- Que al tiempo somete a la decisión municipal la elección de la fórmula de resolver el defecto de aprovechamiento materializable existente en la Unidad de Ejecución UE-21, cifrado por el Estudio de Detalle en 1.936,50 m<sup>2</sup>ch.

" **Quinto.**- Que el Ayuntamiento, no disponiendo al día de hoy de suelos patrimoniales, ni habiendo identificado suelos urbanos no consolidados que presenten excedentes de aprovechamiento en unidades de ejecución con calificación pormenorizada, dónde ubicar dichos defectos de aprovechamiento, ha propuesto, y el promotor ha aceptado, la monetarización de dichos defectos de aprovechamiento en este Convenio Urbanístico.

" **Sexto.**- Que ambas partes han acordado, tras la monetarización tanto del 10% apropiable por el Ayuntamiento -1.512,15 m<sup>2</sup>ch- como del defecto de aprovechamiento materializable manifestado en la UE-21 -1.936,41 m<sup>2</sup>ch-, compensar en este documento dichos valores, reconociéndose la diferencia a favor del promotor como deuda del Ayuntamiento, a fin de poder firmar este Convenio Urbanístico imprescindible para la continuidad de la ejecución de la UE-21, entorpecida hoy por la falta de resolución del defecto de aprovechamiento y la consiguiente imposible aprobación del preceptivo Proyecto de Compensación ya presentado.

" **Séptimo.**- Las partes intervinientes, amparadas en lo dispuesto en los artículos 245 y 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, declaran su disposición a llevar a efecto las siguientes

#### " **ESTIPULACIONES**

" **Primera.**- Las partes han acordado monetarizar el 10% del aprovechamiento



apropiable por el Ayuntamiento, fijado por el Estudio de Detalle y el Proyecto de Compensación en 1.512,15 m<sup>2</sup>ch del uso característico TIPO 2-2º, al valor unitario fijado por el Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey de 14 de enero de 1.999, en 23.450 Pts/m<sup>2</sup>ch para el año 2.002 en curso, ya que la Ponencia de Valoración Catastral en vigor no está aún adaptada al planeamiento en vigor, por lo que carece de validez a estos efectos de valoración.

" El resultado de esta monetarización es de:

Valor del 10% = 1.512,15 m<sup>2</sup>ch x 23.450 Pts/m<sup>2</sup>ch = 35.459.918 Pts

" Esto es, 213.118,40 ?

" **Segunda.-** Al tiempo las partes han acordado monetarizar el defecto de aprovechamiento materializable, fijado por el Estudio de Detalle y el Proyecto de Compensación en 1.936,41 m<sup>2</sup>ch del uso característico TIPO 2-2º, al valor unitario fijado por el Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey de 14 de enero de 1.999, en 23.450 Pts/m<sup>2</sup>ch para el año 2.002 en curso, ya que la Ponencia de Valoración Catastral en vigor no está aún adaptada al planeamiento en vigor, por lo que carece de validez a estos efectos de valoración.

" El resultado de esta monetarización es de:

" Valor del 10% = 1.936,41m<sup>2</sup>ch x 23.450 Pts/m<sup>2</sup>ch = 45.408.815 Pts

" Esto es, 272.912,47 ?

" **TERCERA.-** También han acordado las partes, compensar dichos valores a través del presente Convenio Urbanístico, con el siguiente resultado:

" - A favor del Ayuntamiento 213.118,40 ?

" - A favor del Promotor: 272.912,47 ?

" - Diferencia a favor del Promotor: 59.794,07 ?

" **CUARTA.-** Las partes acuerdan que el Ayuntamiento reconozca la deuda o diferencia a favor del Promotor establecida en la Estipulación TERCERA, que será resuelta por aquél en el menor tiempo posible

" **QUINTA.-** Los presentes acuerdos se desarrollarán a través de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y de tantos documentos administrativos sean procedentes a efectos económico-administrativos, a cuyo refrendo las partes se comprometen.

" **SEXTA.-** El presente Convenio Urbanístico se tramitará con arreglo a lo estipulado en el artículo 247 de la Ley 9/2001. Así firmado por las partes se someterá a información pública por el plazo de veinte días, transcurridos los cuales y a la vista de las alegaciones presentadas en su caso, será ratificado por el Pleno Municipal, y firmado por las partes intervinientes en el plazo máximo de quince días desde la notificación del acuerdo. Momento a partir del cual adquiere su plena eficacia, obligando a las partes desde su firma.

" El presente Convenio Urbanístico perfecciona el Proyecto de Compensación, por lo que la aprobación de éste queda condicionada a la entrada en vigor de aquél."