

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

49**CUBAS DE LA SAGRA**

URBANISMO

Por el Pleno de este Ayuntamiento, en su sesión celebrada con fecha 18 de diciembre de 2025, se acordó, entre otros extremos, ratificar y aprobar el texto definitivo del Convenio Urbanístico de ejecución de planeamiento, relativo a fincas registrales 1.185 y 5.014 a 5.033 (ambas inclusive) del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 2, situadas en el paraje de “La Torrecilla” del término municipal de Cubas de la Sagra, presentado por don Mario Carlos *** ***, en representación de Serviland Gestión Urbanística, S. L., actuando esta última en nombre y representación del SAREB, S. A., a efectos de su tramitación y aprobación, y una vez negociado el mismo, mediante aprobación por mayoría absoluta del Pleno del Ayuntamiento de Cubas de la Sagra, habiéndose firmado por ambas partes con fecha 19 de diciembre de 2025 y que es del tenor literal que se transcribe a continuación, omitiendo los datos confidenciales:

«En relación con el expediente número 1297/2025 que se tramita para la aprobación de la propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria Sociedad Anónima, SAREB, S. A., como propietaria única de las fincas registrales 1.185 y 5.014 a 5.033 (ambas inclusive) del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 2, situadas en el paraje de “La Torrecilla” del término municipal de Cubas de la Sagra, presentado por Don Mario Carlos *** ***, en representación de Serviland Gestión Urbanística, S. L., actuando esta última en nombre y representación del SAREB, S. A., y visto que mediante Resolución de Alcaldía número 2025-1589, de fecha 4 de noviembre de 2025, se aprobó su sometimiento al trámite de información pública por plazo de veinte días a contar desde el día siguiente al de publicación del correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 266, de fecha 7 de noviembre de 2025 y en el diario ABC de fecha 7 de noviembre de 2025.

Visto que durante el plazo referido no se han presentado alegaciones.

Vistos informes técnico número 221/2025, de fecha 23 de octubre de 2025 y jurídico número 092/2025, de fecha 1 de noviembre de 2025, al respecto sobre su adecuación al objeto y funciones previstas en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, considerando que la modificación que se propone responde a los intereses públicos municipales en el ámbito urbanístico.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, y de acuerdo con la previsión contenida al respecto en el artículo 247.4.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, esta Alcaldía eleva la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- Ratificar en todos sus términos el Convenio Urbanístico, entre el Ayuntamiento de Cubas de la Sagra y la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SOCIEDAD ANÓNIMA - SAREB S.A., como propietaria única de las fincas registrales 1.185 y 5.014 a 5.033 (ambas inclusive) del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, nº 2, situadas en el paraje de “La Torrecilla” del término municipal de Cubas de la Sagra, presentado por Don Mario Carlos *** ** en representación de SERVILAND GESTIÓN URBANÍSTICA, S.L. actuando esta última en nombre y representación del SAREB S.A. y cuyo texto definitivo es el siguiente:

“CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CUBAS DE LA SAGRA Y LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.(SAREB, S.A.), PARA LA EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CUBAS DE LA SAGRA.

En Cubas de la Sagra, a 22 de septiembre de 2025.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, DON ANTONIO NARANJO MARTÍN, Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Cubas de la Sagra.

Y, DE OTRA PARTE, DON MARIO CARLOS * ****, mayor de edad, provisto de DNI núm. **, con domicilio a estos efectos en **.

INTERVIENEN

*Don Antonio Naranjo Martín, en nombre y representación del **AYUNTAMIENTO DE CUBAS DE LA SAGRA**, en uso de las atribuciones que le otorga el artículo 21.1. letra b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante, el “**Ayuntamiento**”),*

*Don Mario Carlos *** **, en nombre y representación de la mercantil SERVILAND GESTIÓN*

URBANÍSTICA, S.L. de nacionalidad ***, con domicilio en ***, constituida mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Emilio Roselló Carrión, el día 13 de septiembre de 2021, bajo el número 3.043 de su orden de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 42392, folio 151, hoja M-750253; actuando esta última en nombre y representación de la Entidad de nacionalidad española, denominada “SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SOCIEDAD ANÓNIMA” (en adelante, “SAREB” o “SAREB, SA”), provista de C.I.F. número A- 86.602.158, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, número 89 (CP 28046); todo ello en su calidad de apoderada solidaria, conforme a las escrituras de elevación a público de acuerdo social de concesión de poder otorgada el 14 de julio de 2022, ante el Notario de Cataluña, Don Emilio Roselló Carrión, bajo el número 3.020 de su orden de protocolo y de apoderamiento de 14 de octubre de 2021, otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, Don Luis Manuel González Martínez, bajo el número 915 de su orden de protocolo (en adelante, “SAREB”).

Las partes, en su propio nombre y en la representación que ostentan, se reconocen recíprocamente capacidad legal suficiente para llevar a cabo la formalización del presente **CONVENIO URBANÍSTICO** (en adelante, el “**Convenio**”), de conformidad con lo establecido en el artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, la “**LSCM**”) y, en su virtud,

EXPONEN

I.- Que SAREB es la propietaria única de las fincas registrales 1.185 y 5.014 a 5.033 (ambas inclusive) del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, nº2, situadas en el paraje de “La Torrecilla” del término municipal de Cubas de la Sagra. Le pertenecen por título de adjudicación en pago de deuda otorgado con fecha de 31 de agosto de 2.020, ante el Notario de Madrid, Don Javier de Lucas y Cadenas, bajo el número 4.412 de su orden de protocolo.

Referencia Catastral	Finca Registral
8797203VK2489N0001BG	5026
8797509VK2489N0001JG	5022
8797210VK2489N0001PG	5033
8797508VK2489N0001IG	5021
8797507VK2489N0001XG	5020
8797205VK2489N0001GG	5028
8797206VK2789N0001QU	5029
8797207VK2489N0001PG	5030
8797502VK2489N0001MG	5016
8797201VK2489N0001WG	5024
8797501VK2489N0001FG	5015
8797208VK2489N0001LG	5031
8797503VK2489N0001OG	5017
8797209VK2489N0001TG	5032
8797504VK2489N0001KG	5018
8797505VK2489N0001RG	5019
8797510VK2489N0001XG	5023
8797202VK2489N0001AG	5025
8797204VK2489N0001YG	5027
8896201VK2489N0001SG	5014
8797506VK2489N0001DG	1185



II.- Que las fincas están clasificadas como suelo urbano de ejecución directa (SUC; suelo urbano consolidado) de conformidad con las Normas Subsidiarias(en adelante, las “NNSS**”) de Cubas de la Sagra, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 20 de marzo de 2003 (BOCM, de 22 de abril de 2003).**

Las fincas no están integradas en ningún ámbito urbanístico, siéndoles de aplicación directa las NNSS de Cubas de la Sagra, en concreto, las relativas a la Zona de Ordenanza 3 (Capítulo 10.4, ZONA 3 (R3), Vivienda Unifamiliar en Núcleo), y a la Zona de Ordenanza 1 (Capítulo 10.2, ZONA 1 (R1), Casco Antiguo), como se puede observar en el Plano de Calificación y regulación del suelo (Hoja 4E) adjunto:



Plano de Calificación y regulación del suelo. Hoja 4E. NNSS de Planeamiento de Cubas de la Sagra.

III.- Que, sobre las fincas señaladas, titularidad de SAREB, existen dos expedientes urbanísticos, a saber:

- a) *Licencia de parcelación 2/06, otorgada por la Junta de Gobierno Local el 16 de octubre de 2006, en la que se configuraron la Parcela Resultante "A" (Finca registral nº 5.014) y las Parcelas nº 1 al 20 (correspondientes con las fincas registrales nº 1.185 y 5.015 a 5.033). De conformidad condicha licencia, se obtuvieron las siguientes fincas resultantes:*

FINCA "A"	5.302,00 m ²	PARCELA Nº 11	511,08 m ²
PARCELA Nº 1	501,03 m ²	PARCELA Nº 12	500,03 m ²
PARCELA Nº 2	500,03 m ²	PARCELA Nº 13	500,03 m ²
PARCELA Nº 3	500,08 m ²	PARCELA Nº 14	500,03 m ²
PARCELA Nº 4	500,03 m ²	PARCELA Nº 15	505,70 m ²
PARCELA Nº 5	501,00 m ²	PARCELA Nº 16	507,88 m ²
PARCELA Nº 6	479,34 m ²	PARCELA Nº 17	509,72 m ²
PARCELA Nº 7	500,08 m ²	PARCELA Nº 18	504,20 m ²
PARCELA Nº 8	500,08 m ²	PARCELA Nº 19	504,36 m ²
PARCELA Nº 9	500,08 m ²	PARCELA Nº 20	500,01 m ²
PARCELA Nº 10	504,01 m ²	VIALES INTERIORES	4.217,88 m ²



- b) *Licencia de Proyecto de Urbanización 11/06. En este expediente se dieron requerimientos de subsanación, no llegándose a conceder la licencia.*

IV.- Que, como se puede ver en la documentación gráfica aquí reproducida:

- A las **Parcelas nº 1 al 20** de las dos manzanas situadas al norte (**fincas registrales nº 1.185 y 5.015 a 5.033**; 10 parcelas por manzana, más viales), de uso residencial unifamiliar libre, le son de aplicación la **Ordenanza R.3.2 del artículo 10.4.3 de las NNSS (Grado R.3.2)**, conforme a la cual:

- **Grado R.3.2** : Podrán edificarse

- Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas , siempre que se respete el índice de una vivienda por cada quinientos (500) metros cuadrados de parcela neta, en todo el ámbito de la ordenanza.
- Viviendas bifamiliares y o las colectivas definidas en el capítulo 9, artículo 9.2 como Edificación Residencial Colectiva , subcategoría B “ colectiva horizontal”; es decir aquellas viviendas construidas sobre una única unidad parcelaria que asemejan a las viviendas unifamiliares agrupadas, con un índice máximo de una vivienda por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de parcela neta, solamente en Suelo Urbano de Ejecución directa, cuando esta condición se recoja en Convenio Urbanístico incorporado a las presentes Normas Subsidiarias.

De las 20 parcelas mencionadas, la finca registral nº 1.185 (parcela nº 6), con una superficie real e inscrita de 479,34 m²s, es inferior a la parcela mínima establecida en dicha Ordenanza (parcela mínima mayor o igual quinientos (500) metros cuadrados).

- Las dos manzanas situadas al sur conforman una única finca registral, la **Finca “A” (finca nº 5.014)**, finca registral dividida posteriormente en 8 parcelas catastrales de uso residencial unifamiliar libre (**Ordenanza R.3.1**), una parcela para residencial plurifamiliar (**Ordenanza R.1**) y un vial público entre éstas.

V.- Que, por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de 8 de noviembre de 2.012, se adoptó acuerdo interpretativo de las Normas Subsidiarias respecto del artículo 10.4.3 de las NNSS, en relación a cómo interpretar la referencia al Convenio Urbanístico que permita la ejecución de viviendas en otro subgrado, referencia que se obtiene tanto respecto del Grado R.3.4, como respecto del Grado R.3.2, señalando dicho acuerdo que la previsión del artículo 10.4.3 se sujeta a la previa suscripción de un convenio urbanístico entre el propietario y el Ayuntamiento que detalle las condiciones de la ejecución.

VI.- Que es de interés del Ayuntamiento que le sea cedida por SAREB de forma gratuita la Finca “A” (FR 5.014; manzanas al sur), donde actualmente se encuentran las parcelas residenciales afectadas por las Ordenanzas R.3.1 y R.1, a fin de implantar su área de centralidad.

VII.- Por otro lado, es de interés de ambas partes la suscripción del presente Convenio Urbanístico, con el fin de fijar las condiciones de la gestión, de tal modo que (i) le sea de aplicación la tipología bifamiliar a las parcelas de la Zona de Ordenanza 3, Grado R.3.2, parcelas nº 1 al 20, situadas en las dos manzanas al norte del ámbito; (ii) el Ayuntamiento asuma formalmente la aplicación de la Ordenanza de parcela indivisible a la parcela de la manzana norte que no cumple con superficie de parcela mínima (finca registral nº 1.185; parcela nº 6; Título 7, apartado 7.2, art. 7.2.8 NNSS), y (iii) que SAREB asuma formalmente la carga de la ejecución y financiación de todas las obras de urbanización que aún restan, de acuerdo con los artículos 17 y 19 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En función de ello, y a fin de fijar las bases de la actuación a desarrollar en cumplimiento del planeamiento general vigente, ambas partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico, al

amparo de lo dispuesto en los artículos 244.b) y 246 de la LSCM, de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO.

Es objeto del presente Convenio Urbanístico dar cumplimiento a los compromisos señalados en los expositivos VI y VII, en la forma en que se especificará en el cuerpo del presente acuerdo.

SEGUNDA.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL AYUNTAMIENTO DE CUBAS DE LA SAGRA.

Por medio del presente Convenio, el Ayuntamiento de Cubas de la Sagra se compromete a:

1. Permitir, por razón del presente acuerdo, la aplicación de la tipología bifamiliar regulada en la Ordenanza R.3.2 del artículo 10.4.3 de las NNSS(Grado R.3.2), a las Parcelas nº 1 al 20 de las dos manzanas situadas al norte (fincas registrales nº 1.185 y 5.015 a 5.033; 10 parcelas por manzana, más viales), de uso residencial unifamiliar libre.
2. Asumir formalmente la aplicación de la Ordenanza de parcela indivisible sobre la parcela de la manzana norte que no cumple con superficie de parcela mínima (finca registral nº 1.185; parcela nº 6; Título 7, apartado 7.2, art. 7.2.8 NNSS), parcela con una superficie real e inscrita de 479,34m²s.
3. Conceder, en su caso y en su día, las correspondientes licencias con arreglo a la citada Ordenanza R.3.2 del artículo 10.4.3 de las NNSS (Grado R.3.2).

TERCERA.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR SAREB.

Por medio del presente Convenio, SAREB se compromete a:

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Cubas de la Sagra la Finca "A", finca registral nº 5.014. A estos efectos se compromete por medio del presente a formalizar con dicha Corporación, una vez ratificado y firmado el texto definitivo de este Convenio, cuantos documentos y/o escrituras públicas fueren necesarias a fin de llevar a término dicha donación, así como a colaborar con cuentas gestiones fueren precisas para favorecer la inscripción de la mentada documentación.
2. Proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad del presente Convenio.
3. Regularizar en Catastro las parcelas nº 1 al 20 situadas en las dos manzanas al norte del ámbito.
4. A redactar, modificar, tramitar y ejecutar el Proyecto de Obras de Urbanización de las distintas fincas registrales.

CUARTA.- Con independencia de que el presente Convenio lo suscriba SAREB, como propietaria actual de los terrenos, la posible enajenación de los mismos, en su caso, no modificará la situación de su titular dominical respecto de los compromisos establecidos en este Convenio, conforme a lo previsto en el artículo 10.2 de la LSCM.

En virtud de ello, deberá ponerse, en su caso, en conocimiento del Ayuntamiento de Cubas de la

Sagra, el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular por medio de la presentación en el Registro Municipal de copia autorizada de la escritura de la transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de este Convenio.

QUINTA.- *El presente Convenio de carácter urbanístico responderá en su concepto, principios, objeto, tramitación y perfeccionamiento a lo dispuesto en los artículos 243 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tratándose de un convenio de la naturaleza prevista en el artículo 244.b) de la citada Ley, así como a lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.*

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente documento por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.-

SEGUNDO.- Publicar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el presente acuerdo, con el texto definitivo del mencionado convenio urbanístico, una vez formalizado, debiendo en todo caso firmarse el mismo dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente aprobación del texto definitivo por la/s persona/personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

TERCERO.- Dar cuenta asimismo del presente acuerdo, y del convenio a que hace referencia, al Registro y Archivo de Convenios Urbanísticos municipal, para su depósito e inscripción.

CUARTO.- Dar traslado del presente acuerdo a los interesados en el procedimiento, con indicación de los recursos que sean pertinentes.

No obstante, el Pleno de la Corporación acordará lo que estime pertinente.

No hay intervenciones. Se somete a votación la Propuesta siendo **aprobada por mayoría absoluta de los asistentes** (siete votos a favor P.P y tres abstenciones PSOE), en los términos expuestos.”

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, informándose de que contra el precedente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante el Ayuntamiento Pleno, conforme a lo dispuesto en el artículo 52.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, o cualquier otro recurso que se considere procedente, indicándose que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

En Cubas de la Sagra, a 13 de febrero de 2026.—El alcalde-presidente, Antonio Naranjo Martín.

(01/1.405/26)

