

Madrid

711/2006/26.666

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL ÁMBITO A.P.E.
05.07 "CALLEJÓN DE LOS MORALES NORTE"**

En Madrid, a 15 de Octubre de 2.008.

REUNIDOS

De una parte:

D^a PILAR MARTÍNEZ LÓPEZ, Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y,

D^a ISABEL BARONA VILLALBA, Directora General de Gestión Urbanística.

Y de la otra:

D. LUIS C. LÓPEZ SARALEGUI, mayor de edad, con D.N.I. número

INTERVIENEN

D^a Pilar Martínez López en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid, como Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda por Decreto del Alcalde de 16 de junio de 2.007 y del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2.007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y se delegan competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos, asistida de la Directora General de Gestión Urbanística, **D^a Isabel Barona Villalba**, según el precitado acuerdo.

El Sr. López Saralegui, en nombre y representación de la mercantil DUQUE DE PASTRANA Nº 5 S.L.s.u., con B-95435624, domiciliada en Bilbao, calle Ercilla nº 36-1º Dcha., constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el día 24 de Julio de 2.006, ante el Notario de Bilbao, D. José Antonio Isasi Ezcurdia, bajo el número 234 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4737, Folio 55, Hoja 47071.



Madrid

711/2006/26.666

Sus facultades para este acto dimanar de su condición de Administrador General Único, según nombramiento que fue efectuado en la meritada escritura fundacional, cuyo cargo asegura vigente.

Ambas partes comparecientes, con el carácter en que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente CONVENIO URBANÍSTICO, a cuyo efecto,

EXPONEN

PRIMERO.— El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado definitivamente el 17 de Abril de 1.997 definió, dentro del suelo clasificado como urbano, el ámbito denominado Área de Planeamiento Específico (A.P.E.) 05.07 “Callejón de los Morales”, remitiendo su gestión al sistema de ejecución por Cooperación. Esta área recibe su nombre del callejón existente que separa ese ámbito en dos zonas. Se regula por Norma Zonal 4, “Edificación en manzana cerrada” con la especificación de altura máxima de cuatro plantas más ático.

Mediante Orden del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 15 de Abril de 2.004 fue aprobada definitivamente una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana afectante al A.P.E. 05.07 “Callejón de los Morales”, por la que el referido ámbito quedó dividido en dos unidades de actuación diferenciadas y autónomas en su ejecución: A.P.E. 05.07 “Callejón de los Morales Norte” y A.P.E. 05.107 “Callejón de los Morales Sur”.

La Unidad de Actuación A.P.E. 05.07 “Callejón de los Morales Norte” se encuentra situada en la Plaza del Duque de Pastrana, barrio de Castilla, Distrito de Chamartín. Según la Ficha Urbanística contenida en el Plan General ocupa una superficie total de suelo de 451 m², si bien según reciente medición la superficie real del



Madrid

711/2006/26.666

ámbito es de 430,80 m², de los cuales 329,50 m² corresponden a suelos de propiedad privada –coincidente con la finca de la que es titular dominical la mercantil DUQUE DE PASTRANA Nº 5 S.L.s.u., finca que presenta un defecto de cabida respecto de la consignada en el título de propiedad, 367,82 m²-, y el resto, es decir 101,30 m², son suelos de propiedad pública destinados a uso viario -y forman parte de la finca de titularidad municipal descrita en el mismo expositivo-; más concretamente, 22,21 m² de esos 101,30 m² forman parte de la acera de la Plaza del Duque de Pastrana en su encuentro con la calle de Santa Magdalena, y el resto 79,09 m² conforman la parte norte del conocido como Callejón de los Morales.

El Plan General, cuyos objetivos en esta área se concretan en completar la urbanización articulándola con su entorno próximo y facilitar la gestión de ámbitos de dimensiones reducidas, prevé la obtención, mediante cesión gratuita y libre de cargas, de dos parcelas resultantes destinadas a viario público, con una superficie aproximada, según el planeamiento, de 142 m² siendo en realidad de 137,20 m², tratándose en ambos casos de cesiones gratuitas impuestas a los propietarios de conformidad con el artículo 18.2.b) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Tras esta regularización de fincas, es decir, una vez detraídas de la finca privada las referidas superficies destinadas al uso público, resulta una parcela edificable de 293,60 m².

La edificabilidad máxima del ámbito por determinación de planeamiento de carácter vinculante es de 639,00 m²/2 edificables de uso residencial, siendo el aprovechamiento tipo de 1,94 m²c/m²c, resultante de aplicar a la edificabilidad máxima la superficie del ámbito, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas existentes (101,30 m²).



Madrid

711/2006/26.666

SEGUNDO. — El sistema de ejecución que establece la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 15 de abril de 2.004 para el APE 05.07 “Callejón de los Morales Norte” es el de compensación, tal y como se especifica en la ficha de Condiciones Particulares del sector.

No obstante siendo único el titular de todos los suelos de propiedad privada incluidos en el ámbito de actuación, suelos que consumen todo el aprovechamiento lucrativo, y en conformidad con lo previsto en los artículos 106.2 y 246.2 de la Ley 9/2001, resulta viable la definición en todos sus detalles del régimen de dicha ejecución mediante CONVENIO, sin necesidad de atenerse a los requisitos de tramitación propios del sistema de ejecución previsto.

TERCERO. — La mercantil DUQUE DE PASTRANA Nº 5 S.L.s.u., en su condición de propietaria única de la totalidad de los terrenos de titularidad privada incluidos en el A.P.E. 05.07 “Callejón de los Morales Norte”, tiene interés en acometer la pronta materialización del aprovechamiento edificatorio que en ese ámbito le reconoce el planeamiento urbanístico, planeamiento que no precisa para esta área de ningún desarrollo, promoviendo del modo más ágil y efectivo el proceso de gestión urbanística. En este sentido está dispuesta a asumir ante el Excmo. Ayuntamiento de Madrid –Administración actuante- los compromisos necesarios para cumplir los deberes que le vienen impuestos en el artículo 18.2 de la Ley 9/2001.

CUARTO. — Por su parte, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid se ha mostrado conforme con agilizar la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en la A.P.E. 05.07 “Callejón de los Morales Norte”, y entiende adecuada y conveniente la formulación de un CONVENIO para determinar las condiciones y los términos de la misma, aceptando la sustitución de la cesión en terrenos edificables urbanizados en los que se ha de materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico por su equivalente económico (artículo 96.3 de la Ley 9/2001).



Madrid

711/2006/26.666

QUINTO. — En vista de los expresados antecedentes, los comparecientes han entablado conversaciones tendentes a impulsar los trámites necesarios para acometer en el plazo más breve la ejecución de las determinaciones del planeamiento, conversaciones que han derivado en la conveniencia de suscribir el presente Convenio, lo que llevan a efecto con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

I

OBJETO

Las partes comparecientes suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO con el objeto de fijar las condiciones y los términos con arreglo a los cuales ha de llevarse a cabo la ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en la A.P.E. 05.07 “Callejón de los Morales Norte”, definiendo tanto el modo de ejercicio de sus respectivos derechos como el del cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y demás cargas inherentes a la actividad de ejecución.

En este sentido se procede a la regularización de las fincas existentes, a la localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento, a la adjudicación a la Administración urbanística de los terrenos de cesión a título gratuito, a la valoración del aprovechamiento edificatorio de cesión obligatoria a dicha Administración, y a la adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a las partes comparecientes en cuanto únicos intervinientes en la ejecución del planeamiento en el ámbito de gestión urbanística considerado, con arreglo al Proyecto de Reparcelación que se adjunta como **Anexo I**.

-II-

COMPROMISO GENERAL

/ Duque de Pastrana nº 5, S.L.s.u., en su condición de titular dominical de la totalidad/ de los terrenos con aprovechamiento lucrativo incluidos en el A.P.E. 05.07



Madrid

711/2006/26.666

“Callejón de los Morales Norte”, asume las obligaciones que implica la actuación urbanística a desarrollar, derivadas de los deberes que imponen las normas urbanísticas en vigor, y que se concretan del siguiente modo:

- Efectuar a título gratuito las cesiones de suelo destinado a viario público impuestas por el Planeamiento Urbanístico vigente.

- Ceder a título gratuito al Municipio las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del aprovechamiento edificatorio resultante del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por la superficie de la que es propietaria, o abonar en sustitución de dicha cesión su equivalente económico.

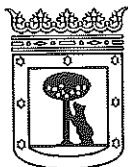
- Costear la totalidad de las obras de urbanización.

El Excmo. Ayuntamiento de Madrid por su parte se obliga a realizar con la mayor agilidad y celeridad cuantos trámites sean de su competencia para posibilitar la materialización de los derechos edificatorios que en el presente CONVENIO se reconocen a Duque de Pastrana nº 5, S.L.s.u.

-III-

DEFINICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA NUEVAS PARCELAS

La aprobación del Convenio que conlleva la del Proyecto de Reparcelación Anexo, producirá la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, de forma gratuita, en pleno dominio y libre de cargas y ocupantes, de la superficie destinada a viarios de carácter público en el A.P.E. 05.07 “Callejón de los Morales Norte”, de modo que resulten dos parcelas destinadas a viario público, con unas superficies de 39,77 m² (Finca Resultante C) -acera de la Plaza del Duque de Pastrana en su encuentro con la



Madrid

711/2006/26.666

calle de Santa Magdalena- y 97,43 m² (Finca Resultante B) –Callejón de los Morales-, tal y como se refleja en el Proyecto de Reparcelación que se adjunta como **Anexo I**.

Conforme al citado Proyecto de Reparcelación la única parcela privada resultante, destinada a uso residencial, y con una superficie de 293,60 m², se adjudica íntegramente y en pleno dominio a la mercantil Duque de Pastrana nº 5, S.L.s.u.

-IV-

**MONETARIZACIÓN DEL PORCENTAJE DE
APROVECHAMIENTO A CEDER AL AYUNTAMIENTO**

Puesto que el 10% del aprovechamiento edificatorio que el planeamiento posibilita en el A.P.E. 05.07 “Callejón de los Morales Norte”, equivalente a 63,9 m²c de uso residencial, y que por disposición legal Duque de Pastrana nº 5, S.L.s.u. debe ceder a la Administración Municipal en forma de terrenos edificables urbanizados, dada su escasa cuantía, no resulta suficiente para conformar una parcela mínima independiente, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, a petición de Duque de Pastrana nº 5, S.L.s.u. y de conformidad con lo previsto en el artículo 96.3 de la Ley 9/2001, acepta la sustitución de ese 10% de aprovechamiento que le corresponde en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico, por su equivalente económico.

Dicho equivalente económico queda fijado en 211.189,50 euros, a razón de un precio unitario de 3.305,- €/m², resultante de la valoración efectuada por la Sección de Valoraciones, de fecha 26 de marzo de 2.008 que se adjunta como **Anexo II**.



Madrid

711/2006/26.666

La compensación económica sustitutoria del aprovechamiento municipal deberá ingresarse en las Arcas Municipales con carácter previo a la expedición por el Secretario General del Pleno de la Certificación del título de Reparcelación, en el plazo de un mes computable desde la notificación de la ratificación del texto definitivo del presente Convenio por parte del Pleno del Ayuntamiento.

-V-

OBRAS DE URBANIZACION

El coste de las obras de urbanización necesarias para que la finca resultante edificada del Proyecto de Reparcelación del APE 05.07 “Callejón de los Morales Norte”, complete la totalidad de todos los servicios municipales necesarios, salvo un centro de transformación, conforme al presupuesto estimado elaborado por los Servicios Municipales, ascienden a 96.600 €

El coste de ejecución del centro de transformación, necesario para el suministro de energía eléctrica en el ámbito constituyendo una carga de urbanización, conforme al indicado presupuesto estimado, asciende a 60.000 €

Duque de Pastrana nº 5, S.L. s.u., como propietaria única de la totalidad de los terrenos con aprovechamiento lucrativo incluido en el ámbito, manifiesta su voluntad de costear o abonar la totalidad de las obras de urbanización necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar.

Por su parte, el Excmo Ayuntamiento de Madrid, asumirá la ejecución de las obras de urbanización, salvo el centro de transformación, con objeto de garantizar una más/eficaz/urbanización del sector en atención a la escasa superficie a urbanizar y a la conveniencia de su ejecución integrada con el ámbito colindante, APE 05.107 “Callejón de los Morales Sur”.



Madrid

711/2006/26.666

El Proyecto de Urbanización será redactado por el Ayuntamiento de Madrid, a través de los Servicios Técnicos de la Subdirección General de Urbanizaciones, una vez realizado el ingreso en Tesorería Municipal de los costes de urbanización indicados por el propietarios del ámbito y será sometido a la aprobación de la Coordinadora General de Urbanismo del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

Con objeto de garantizar la efectiva ejecución de las obras de urbanización se acuerda por las partes firmantes del presente Convenio la siguiente PROGRAMACIÓN TEMPORAL de la urbanización.

- Duque de Pastrana nº 5 S.L. s.u. ingresará en el plazo de un mes a contar desde la ratificación del presente convenio y a requerimiento de los servicios municipales la cantidad indicada de 96.600 € en el concepto nº 39.920 “Ingresos Particulares por Obras de Urbanización” del Presupuesto del Ayuntamiento de Madrid.

- Así mismo en el plazo señalado, la mercantil indicada se compromete a depositar un aval en Tesorería Municipal por importe de 60.000 €, con objeto de garantizar la ejecución del centro de transformación.

Una vez efectuado el ingreso y aprobado el Proyecto de Urbanización, el plazo de ejecución, no podrá superar, los cinco meses y medio, a contar desde la firma del Acta de Replanteo.

Finalizadas la obras de urbanización se procederá a la liquidación del coste presupuestado, de surgir un incremento, éstos serán abonados por la propiedad, previa justificación de los mismos por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y en caso contrario, de existir un sobrante respecto al ingreso efectuado el Ayuntamiento de Madrid procederá a su devolución a la propiedad en el menor plazo posible.



Madrid

711/2006/26.666

Terminada correctamente la obra de urbanización, se procederá a la recepción por el Ayuntamiento de las obras ejecutadas, a través de Acta de recepción, correspondiendo a partir de ese momento al Ayuntamiento su CONSERVACIÓN. El plazo de garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización empezará a computarse desde la fecha del Acta de recepción y tendrá una duración de 2 años, transcurrido el cual, se procederá a la devolución de los avales que se hayan podido constituir en garantía de la correcta ejecución de la obra de urbanización.

-VI-

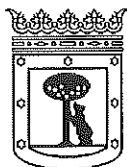
EDIFICACIÓN

En cuanto a los compromisos sobre la edificación, las partes intervinientes en este Convenio, acuerdan que, una vez abonadas las obras de urbanización, la propiedad procederá a la solicitud de la correspondiente licencia de edificación en el plazo de tres meses a contar desde la notificación de la ratificación del texto del presente convenio por parte del Pleno de Ayuntamiento, Licencia que se tramitará conforme al procedimiento legalmente previsto, pudiéndose autorizar la ejecución simultánea de las obras de edificación junto a las de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 y 20.3 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

-VII-

INSCRIPCIÓN DE LAS NUEVAS PARCELAS

Conforme a lo establecido en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, una vez suscrito el presente Convenio se someterá al trámite de información pública, tras la cual, a la vista de las alegaciones que hubieren sido formuladas, se elaborará en su caso una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia. Ratificado



Madrid

711/2006/26.666

por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid el texto definitivo del presente Convenio, y si este fuera diferente del inicialmente suscrito, deberá procederse a su firma dentro de los quince días siguientes a la notificación de dicha ratificación.

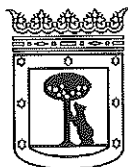
La ratificación por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid del texto definitivo del presente Convenio, y, en caso de ser necesaria, su firma posterior, implicará la aprobación del Proyecto de Reparcelación que se adjunta como **Anexo I**, y, por tanto, de la configuración de las nuevas parcelas resultantes y su adjudicación a las partes intervinientes, lo que comportará la cesión en pleno dominio a favor del Excmo. Ayuntamiento de Madrid con carácter gratuito y libre de cargas y ocupantes de las dos parcelas resultantes destinadas a viario público con la superficie y descripción que se refleja en el citado Proyecto de Reparcelación adjunto; igualmente comportará la adjudicación a Duque de Pastrana nº 5, S.L.s.u. en pleno dominio de la única finca resultante destinada a Uso Residencial.

En consecuencia, una vez ratificado y en su caso firmado el texto definitivo del presente Convenio, y depositadas las cantidades indicadas en las estipulaciones IV y V, y previa expedición por el Secretario General del Pleno de la pertinente certificación administrativa, deberá procederse por parte de Duque de Pastrana nº 5, S.L.s.u. a la presentación del correspondiente Instrumento de Equidistribución en el Registro de la Propiedad de Madrid nº 29, así como a realizar cuantas gestiones sean necesarias hasta la inscripción de las parcelas resultantes, siendo de su cuenta todos los gastos que se puedan originar por dicha inscripción.

-VIII-

NATURALEZA JURÍDICA E INTERPRETACIÓN

El presente convenio tiene naturaleza jurídica administrativa por ser un convenio urbanístico de ejecución regulado por el artículo 246 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Madrid

711/2006/26.666

Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y el cumplimiento del presente Convenio quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.


-IX-

DURACIÓN Y EFICACIA

El presente Convenio vinculará a las partes intervinientes a partir de su firma una vez aprobado su texto definitivo por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid; su duración, salvo resolución por incumplimiento de alguna de las partes, se entenderá hasta la finalización de las actuaciones contempladas en el mismo.


Y en prueba de conformidad y consentimiento, las partes comparecientes, en la calidad en que intervienen, firman el presente Documento por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID

Dña. Pilar Martínez López. 


Dña. Isabel Barona Villalba.

POR DUQUE DE PASTRAÑA Nº 5, S.L.s.u.


D. Luis C. López Saralegui.