

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL ÁMBITO A.P.I.
06-02 PLAZA DE LA REMONTA EN CALLE AZUCENAS NÚM. 18-20-22 Y
CALLE CEUTA (31-33)-35**

En Madrid, a veintidos de febrero de dos mil ocho

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. ANTONIO MARTÍN RODRÍGUEZ, mayor de edad, con D.N.I. número

INTERVIENEN

D.^a Pilar Martínez López en su condición de Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, en virtud del acuerdo de 18 de junio de 2007 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que 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**, en virtud del precitado acuerdo.

D. Antonio Martín Rodríguez, en nombre y representación de la mercantil "S.T.R. 2.002, SL", con CIF número B-37318672, domiciliada en Salamanca, Avenida Comuneros, número 127, piso 1º A, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el día 3 de diciembre de 1.996, ante el Notario de Salamanca D. José Antonio Rivero Morales, con el número 2.316 de su Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Salamanca, en el folio 129 del Libro 155 de Sociedades, inscripción 1ª de la Hoja número SA-5008.

Sus facultades para este acto dimanán 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 Incorporado A.P.I. 06-02, A.P.D. 06-03, Unidad de Ejecución M, "Plaza de la Remonta", remitiendo su gestión al sistema de ejecución por Cooperación. Se regula por Norma Zonal 4*, "Edificación en manzana cerrada" con la especificación de altura máxima de cuatro plantas.

La Unidad de Ejecución M del A.P.I. 06.02, A.P.D. 06-03 "Plaza de la Remonta" se encuentra situada en los alrededores de la Plaza que da nombre a la Unidad de Actuación, Barrio de Tetuán, concretamente en las calles Azucenas y Ceuta. Según la Ficha Urbanística contenida en el Plan General ocupa una superficie total del suelo de 1.151,75 m², siendo dicha superficie de suelo íntegramente de titularidad privada y, en concreto, de la Mercantil "STR 2.002, SL".

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 una parcela resultante destinadas a ampliación de viario público (concretamente, Calle Azucenas), con una superficie de 149,30 m², tratándose de parcela de cesión gratuita, obligación impuesta a los propietarios de conformidad con el artículo 18.2b) de la Ley 9/2.01, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Tras esta regularización de fincas, es decir, una vez detrída de la finca privada la referida superficie destinada al uso público, resulta una parcela edificable de 1.002,45 m².

El uso característico que el planeamiento asigna al A.P.I. 06-02, A.P.D. 06-03 "Plaza de la Remonta" es el residencial. La edificabilidad se fija por el Plan general permitiendo la construcción de cuatro plantas sobre la superficie resultante de aplicar un fondo de diez metros al frente de fachada, lo que en nuestro caso arroja una planta edificable de 589,98 m² y, por tanto, una edificabilidad total de 2.359,92 m². Como es sabido y por disponerlo así la normativa vigente, corresponde patrimonializar a los propietarios del suelo el 90% del aprovechamiento, que equivale a 2.123,93 m² de edificabilidad, es decir una vez deducido el 10% de cesión obligatoria al Municipio que impone el artículo 18.2c) de la Ley 9/2001.

No obstante el 10% de la edificabilidad no susceptible de apropiación privada que corresponde al Ayuntamiento de Madrid, ascendería únicamente a 235,99 m²/e, siendo notablemente inferior a la necesaria, según las

condiciones de edificación previstas en el API 06.02, APD 06.03, para la adjudicación de una parcela independiente.

SEGUNDO.- El sistema de ejecución que establece el P.G.O.U. para la gestión del ámbito A.P.I. 06-02, A.P.D. 06-03 "Plaza de la Remonta" es el de Reparcelación.

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 de conformidad con lo previsto en los artículos 86, apdo. 5º, 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 "S.T.R. 2.002, SL", en su condición de propietaria única de la totalidad de los terrenos de titularidad privada incluidos en el A.P.I. 06-02, A.P.D. 06-03, Unidad de Ejecución M, "Plaza de la Remonta", 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.I. 06-02, A.P.D. 06-03, Unidad de Ejecución M, "Plaza de la Remonta", 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).

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 la 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.I. 06-02, A.P.D. 06-03 "Plaza de la Remonta", 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 a 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**, obrante a los folios nºs 108 a 123 del expediente nº 711/2007/17.026.

-II-

COMPROMISO GENERAL

"S.T.R. 2.002, S.L.", en su condición de titular dominical de la totalidad de los terrenos con aprovechamiento lucrativo incluidos en la A.P.I. 06-02, A.P.D. 06-03 "Plaza de la Remonta", 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.
- -Abonar al Ayuntamiento de Madrid, en sustitución del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito, su equivalente económico, según la valoración municipal efectuada al efecto.
- -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 "S.T.R. 2.002, S.L."

-III-

DEFINICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS NUEVAS PARCELAS

La aprobación del Convenio y del Proyecto de Reparcelación que se Anexa a éste, 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 viario de carácter público en el A.P.I. 06-02, A.P.D. 06-03 "Plaza de la Remonta", concretamente una superficie de 149,30 m², tal y como se refleja en el Proyecto de Reparcelación ya citado.

Conforme al citado Proyecto de Reparcelación la única parcela privada resultante, destinada a uso residencial, con una superficie de 1.002,45 m² y una edificabilidad de 2.359,92 m²., se adjudica íntegramente y en pleno dominio a la mercantil "S.T.R. 2.002, S.L."

-IV-

MONETARIZACIÓN DEL PORCENTAJE DE APROVECHAMIENTO A CECER AL AYUNTAMIENTO

Puesto que el 10% del aprovechamiento edificatorio que el planeamiento posibilita en el A.P.I. 06-02, A.P.D. 06-03, Unidad de Ejecución M, "Plaza de la Remonta" equivalente a 235,99 m² edificables de uso residencial, que por disposición legal "S.T.R. 2.002, S.L." debe ceder a la Administración Municipal en forma de terrenos edificables urbanizados, dada su cuantía, no resulta suficiente para conformar una parcela mínima independiente, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, a petición de "S.T.R. 2.002, SL" 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 ha sido previamente calculado, mediante Informe de la Sección de Valoraciones del Departamento de Inventario y Valoraciones del Servicio de Patrimonio de la Subdirección General de Gestión Pública, de fecha 16 de Julio de 2.007, complementado por otro posterior de 29 de octubre de 2007, por el que se manifiesta su adecuación a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, según los cuales a razón de un precio unitario de 2.626,43 €/m² multiplicado por 235,99 m² edificables, arroja un importe total de 619.811,21 €; dichos informes se adjuntan como **Anexo II** y obran a los folios n^{os} 124 a 128 del expediente n^o 711/2007/17.026.

La compensación económica sustitutoria del aprovechamiento municipal deberá ingresarse en las Arcas Municipales con carácter previo a la expedición por el Secretario General del Ayuntamiento de Madrid 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. Significando que el importe de la monetarización del aprovechamiento urbanístico, quedará incorporado al patrimonio municipal del suelo.

-V-

OBRAS DE URBANIZACIÓN

"S.T.R. 2.002, S.L.", como propietaria única de la totalidad de los terrenos con aprovechamiento lucrativo incluidos en el A.P.I. 06-02, A.P.D. 06-03 "Plaza de la Remonta", ingresará en el plazo de un mes a contar desde la notificación por los servicios municipales de la ratificación del Convenio Urbanístico por parte del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, la cantidad de 22.250,00 €, cantidad en la que ha sido estimado por la Unidad Técnica de Urbanizaciones el presupuesto aproximado, I.V.A. incluido, de las obras necesarias para que la finca edificable resultante del Proyecto de Reparcelación anexo, completen la totalidad de los servicios municipales necesarios (pavimentación de aceras, alumbrado público y alcantarillado).

Será el Excmo. Ayuntamiento de Madrid quien ejecutará, con cargo a la expresada cantidad, las correspondientes obras de urbanización como una actuación puntual en suelo urbano común con cargo a particulares, practicándose la correspondiente liquidación por el Ayuntamiento una vez finalizadas las obras de urbanización.

-VI-

EDIFICACIÓN

En cuanto a las previsiones y compromisos sobre la edificación, las partes intervinientes en este Convenio acuerdan que, una vez iniciadas las obras de urbanización, el Ayuntamiento de Madrid, previa solicitud, podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación de acuerdo con los artículos 19 y 20.3 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A tales efectos "S.T.R. 2.002, SL" se obliga a tener redactado y debidamente visado el proyecto básico edificatorio para materializar el aprovechamiento lucrativo que se le reconoce, y a solicitar del Ayuntamiento la correspondiente licencia de obras, antes de tres meses a contar desde la notificación de la ratificación del texto definitivo del presente Convenio por parte del Pleno del Ayuntamiento.

-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 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 siguiente 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 la parcela resultante destinada a viario público con la superficie y descripción que se refleja en el citado Proyecto de Reparcelación adjunto; igualmente comportará la adjudicación a "S.T.R. 2.002, SL" 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 Excmo. Ayuntamiento de Madrid de la pertinente certificación administrativa, deberá procederse por parte de "S.T.R. 2.002, SL" a la inscripción del correspondiente Instrumento de Equidistribución en el Registro de la Propiedad de Madrid número 18, 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.

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

D.ª Pilar Martínez López

D.ª Isabel Barona Villalba

POR "S.T.R. 2.002, SL"
D. Antonio Martín Rodríguez