

101 0002

**CONVENIO URBANÍSTICO**  
**REGULADOR DE LA EJECUCIÓN DEL**  
**A.P.E 18.000118**  
**DEFINIDO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**DE MADRID, RELATIVA AL COLEGIO ZAZUAR,**  
**EN EL DISTRITO DE LA VILLA DE VALLECAS.**

Madrid, enero de 2005.

## INDICE.

### - COMPARECENCIA

#### - PARTE EXPOSITIVA

- I.- TITULARIDAD Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS A QUE AFECTA EL A.P.E.  
DESCRIPCIONES REGISTRALES Y TECNICAS DE LAS FINCAS
- II.- APROBACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID RELATIVA AL COLEGIO ZAZUAR, EN EL DISTRITO DE LA VILLA DE VALLECAS.-
- III.- DESCRIPCION TÉCNICA DEL AMBITO. SUPERFICIES INCLUIDAS Y EXCLUIDAS DE LAS FINCAS A QUE AFECTA.-  
DESCRIPCIÓN DEL AMBITO DEL AREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO  
DESCRIPCION DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL AMBITO
- IV.- FORMULACION Y ESTIMACIÓN DE LA INICIATIVA.
- V.- CONTENIDO DEL CONVENIO.

#### - CLAUSULAS

- PRIMERA.- INEXISTENCIA DE BASES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.
  - 1.1.- INNECESARIEDAD DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS.-
  - 1.2.- INNECESARIEDAD DE VALORACIÓN DE APORTACIONES.-
  - 1.3.- INEXISTENCIA DE CESIONES DE SUELO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.-
- SEGUNDA.- INEXISTENCIA DE ESTATUTOS.
  - 2.1.- ANTECEDENTES.-
  - 2.2.- INEXISTENCIA DE JUNTA DE COMPENSACIÓN.-
  - 2.3.- RÉGIMEN ECONÓMICO-JURIDICO.-
- TERCERA.- INEXISTENCIA DE TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA.
- CUARTA.- RENUNCIA AL PAGO DE DIFERENCIAS.
- QUINTA.- INNECESARIEDAD DE URBANIZACIÓN.
- SEXTA.- EDIFICABILIDAD Y POSICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
- SEPTIMA.- REGULARIZACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN FÍSICA DE LAS FINCAS.
  - 7.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.
    - 7.1.1.- SITUACIÓN REAL Y REGISTRAL.-
    - 7.1.2.- SUPERFICIE DEL AMBITO.-
    - 7.1.3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
    - 7.1.4.- ORDENACIÓN PROPUESTA.-
    - 7.1.5.- SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD PARCELAS.-
    - 7.1.6.- INEXISTENCIA DE TERCEROS INTERESADOS O AFECTADOS.-
  - 7.2.- PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS.-
    - 7.2.1.- FINCAS A QUE AFECTA. DESCRIPCIÓN REGISTRAL
    - 7.2.2.- DESCRIPCIÓN DEL AMBITO
    - 7.2.3.- DESCRIPCION DE LAS SUPERFICIES INCLUIDAS Y EXCLUIDAS
    - 7.2.3.- FINCAS RESULTANTES DE LA REGULARIZACIÓN.-
  - 7.3.- CUADRO RESUMEN.-
- OCTAVA.- AFECCION DE LAS FINCAS AL CUMPLIMIENTO DE DOTACIONES DEL EQUIPAMIENTO.
- NOVENA.- VALIDEZ Y VIGENCIA DEL CONVENIO.
- DECIMA.- DOCUMENTACION UNIDA. PLANOS.

### - OTORGAMIENTO

**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID, ZAZUAR, SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA Y ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L. REGULADOR DE LA EJECUCIÓN DEL A.P.E 18.000118, DEFINIDO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID, RELATIVA AL COLEGIO ZAZUAR, EN EL DISTRITO DE LA VILLA DE VALLECAS.**

En Madrid, a doce de enero de dos mil cinco.

**REUNIDOS**

De una parte, las Ilmas. Sras. **DOÑA BEATRIZ LOBÓN CERVIÁ**, Directora General de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid, y **DOÑA PILAR MARTÍNEZ LÓPEZ**, Concejala de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras.

Y de otra parte, Don **FRANCISCO SANTIAGO DE LA CALLE SANCHEZ**, mayor de edad, casado, con domicilio en Madrid, calle \_\_\_\_\_, con D.N.I. \_\_\_\_\_, y Don **MANUEL PÉREZ ASENSIO**, mayor de edad, casado, vecino de Arganda del Rey (Madrid), con domicilio en la calle \_\_\_\_\_, con D.N.I. \_\_\_\_\_.

**INTERVIENEN**

Las dos primeras en nombre y representación del **AYUNTAMIENTO DE MADRID**, actuando en el ejercicio de sus respectivos cargos.

D. FRANCISCO DE LA CALLE SÁNCHEZ en nombre y representación, como Presidente del Consejo Rector de **ZAZUAR, SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA**, con domicilio social en Madrid, calle Zazuar número 17, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada en fecha 19 de mayo de 1986, ante el Notario de Madrid Don José Machado Carpenter bajo el nº 1308 de su protocolo. Inscrita en el



Registro General de Cooperativas de Madrid, Dirección Provincial de Trabajo, con el número M-895 por Resolución de 26 de mayo de 1986. Tiene asignado el C.I.F. F-78314499.

Su nombramiento inicial como Presidente del Consejo Rector y facultades resultan de los acuerdos adoptados por la Asamblea General con fecha seis de junio de dos mil, que constan protocolizados en escritura publica autorizada por la Notario de Madrid, Doña Palmira Delgado Martín con fecha 29 de septiembre de 2000 bajo el número 1964 de su Protocolo. Fue renovado en su cargo mediante acuerdo de 3 de junio de 2004, inscrito en el Servicio de Registros de Entidades de Economía Social, Sección de Cooperativas, de la Comunidad de Madrid, con fecha 23 de septiembre de 2004 al Tomo 6, hoja registral 895, asiento 22, según consta en certificación de acuerdos y resolución que se acompañan.

Y D. MANUEL PEREZ ASENSIO, en nombre y representación, como Administrador Unico de **ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L.**, con domicilio social en Madrid, calle Zazuar número 19, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada en fecha tres de marzo de 1999, ante el Notario de Madrid, Don Andrés Sanz Tobes, bajo el nº 433 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 14155, Sección 8, Folio 11, Hoja M-232738, Inscripción 1ª. Tiene asignado el C.I.F. B-82289471.

Su nombramiento y facultades resultan de la escritura de Constitución y del acuerdo de renovación de cargos sociales adoptado por la Junta General de Socios de fecha 26 de junio de 2003, según consta en Certificación cuya firma fue legitimada por el Notario de Madrid, D. Andrés Sanz Tobes con fecha 24 de julio de 2003.

Su nombramiento figura inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 14.155, Libro 0, Folio 17, Sección 8ª, Hoja M-232738, inscripción 2ª.

Los comparecientes, según intervienen, tienen y se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento del presente **CONVENIO URBANISTICO** referente a la ejecución del A.P.E. 18.000118, y al efecto

## EXPONEN

### **I.- TITULARIDAD Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS A QUE AFECTA EL A.P.E. 18.000118.-**



200006

Que **ZAZUAR, S.C.M.** y **ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L.**, son propietarias de las fincas urbanas sitas en Madrid, calle Zazuar números 15, 17 y 19, con las siguientes **DESCRIPCIONES**:

**A) PROPIEDAD DE ZAZUAR, S.C.M.:**

**FINCA 1. C/ ZAZUAR 17.-**

**DESCRIPCIÓN REGISTRAL: URBANA.-** Parcela I de la manzana cuatro (Hoy Zazuar 17). Parcela de terreno en Madrid, en el antiguo término de Vallecas, que ocupa una superficie de mil seiscientos ochenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados, y que linda: al Norte, en línea recta de treinta y siete, setenta y un metros que es paralela al eje de la calle cuatro, que dista doce, cincuenta metros, con la citada calle; al este, en línea recta de cuarenta y siete metros, que forma ángulo de ochenta y cuatro grados con la anterior, con finca de la que se segregó; al sur, en línea recta de treinta y siete, cincuenta metros, que forma ángulo recto con la anterior, con finca de la que se segregó; y al Oeste, en línea recta de cuarenta y tres metros, que forma ángulo recto con la anterior y de noventa y tres grados con la del Norte, y que es paralela al eje de la calle cuatro- en su tramo de unión con la calle Cinco-. Sobre dicha parcela se ha construido un **EDIFICIO** destinado a centro de enseñanza, denominado "ZAZUAR". El resto de la parcela se destina a zona de recreo, accesos, jardín y deportivo.

**INSCRIPCIÓN:** Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, libro 4, folio 179, finca 2553 (antes 58.077) a favor de Zazuar, S.C.M., conforme consta en la certificación registral unida. Asimismo consta en documentación unida la extinción de la hipoteca que figura aún inscrita sobre la finca, pendiente de otorgar la correspondiente escritura de cancelación.

En la realidad física, la extensión y límites de dicha finca se ajustan a la siguiente **DESCRIPCIÓN TÉCNICA:**

**URBANA.-** Parcela I de la manzana cuatro (Hoy Zazuar 17). Parcela de terreno en Madrid, en el antiguo término de Vallecas, que ocupa una superficie de mil seiscientos ochenta y seis metros ochenta y cinco decímetros cuadrados, y que linda: al Norte, en línea recta de treinta y siete, setenta y un metros con la calle Zazuar, paralela al eje de la calle, que dista doce, cincuenta metros, con la citada calle; al este, en línea recta de cuarenta y siete metros, que forma ángulo de ochenta y cuatro grados con la anterior, con finca de la que se segregó, hoy finca nº 15 de la calle Zazuar; al sur, en línea recta de treinta y siete, cincuenta metros, que forma ángulo recto con la anterior, con finca de la que se segregó, hoy finca nº

15 de la calle Zazuar; y al Oeste, en línea recta de cuarenta y tres metros, que forma ángulo recto con la anterior y de noventa y tres grados con la del Norte, y que es paralela al eje de la calle, con la calle Zazuar.

Sobre dicha parcela se ha construido un **EDIFICIO** destinado a centro de enseñanza, denominado "ZAZUAR". El resto de la parcela se destina a zona de recreo, accesos, jardín y deportivo.

B) PROPIEDAD DE ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L.:

**FINCA 2. C ZAZUAR 15.-**

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: **URBANA:** Finca resto manzana cuatro emplazada en la calle Zazuar sin número, hoy Zazuar número 15, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. Ocupa una superficie de mil novecientos sesenta y un metros noventa decímetros cuadrados. Linda, norte línea recta de veinticinco cincuenta con la calle Zazuar; este, línea quebrada de siete tramos de veinticuatro metros y un metro con la finca número trece de la calle Zazuar trece, veinte metros; cero, setenta metros, veintidós, veinte metros, y treinta y nueve, setenta metros con la finca número uno de esta parcelación, y dos sesenta metros con espacio libre público; sur línea recta de noventa y nueve, sesenta y cuatro metros con la finca número dieciséis de la calle Virgen de las Viñas; y oeste, línea quebrada de tres tramos rectos de trece metros con la calle Zazuar, treinta y siete cincuenta metros y cuarenta y siete metros con la finca número quince (hoy diecisiete) de la calle Zazuar. Esta finca está formada por división material de la número 58296 al folio 133 del libro 719.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, libro 82, tomo 1074, folio 110, finca 7.377, a favor de Enseñanza y Actividades deportivas, S.L. conforme consta en la certificación registral unida.

En la realidad física, la extensión y límites de dicha finca se ajustan a la siguiente DESCRIPCIÓN TÉCNICA:

**URBANA:** Finca resto manzana cuatro emplazada en la calle Zazuar sin número, hoy Zazuar número 15, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. Ocupa una superficie de MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CON NOVENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda, norte línea recta de veintidós con setenta y un metros con la calle Zazuar; este, línea recta de cincuenta y ocho con treinta y dos con la finca número trece de la calle Zazuar, treinta y nueve con setenta metros, en línea recta con la anterior con finca número 13 de la calle Zazuar y dos con sesenta metros con espacio libre público; sur línea recta de sesenta y siete con cincuenta y un metros con finca número



dieciséis de la calle Virgen de las Viñas y de treinta y uno con ochenta y ocho metros con finca nº 19 de la calle Zazuar; y oeste, línea quebrada de tres tramos rectos de once con veinticinco metros con la calle Zazuar, treinta y siete cincuenta metros y cuarenta y siete metros con la finca número diecisiete de la calle Zazuar.

### **FINCA 3. C/ ZAZUAR 19.-**

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: **URBANA.**- Parcela de terreno emplazada hoy en la calle Zazuar número diecinueve, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. Mide una superficie de ochocientos sesenta y tres, cincuenta metros cuadrados. Linda, al Norte, en línea recta de treinta y uno, sesenta y tres metros con finca de donde se segregó la finca matriz; al este, en línea recta de veintisiete, treinta metros que forma ángulo recto con la anterior, con finca de donde se segrega; al sur, en línea recta de treinta y uno, sesenta y tres metros, que forma ángulo recto con la anterior, con finca de donde se segrega; y oeste, en línea recta de veintisiete, treinta metros, que forma ángulo recto con la anterior y que es paralela al eje de la calle cuatro, actual calle Zazuar, distando del eje doce, cincuenta metros. Esta línea forma ángulo recto con la línea norte al cerrar el perímetro.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, libro 133, tomo 1125, folio 163, finca 13.491, a favor de Enseñanza y Actividades deportivas, S.L. conforme consta en la certificación registral unida.

En la realidad física, la extensión y límites de dicha finca se ajustan a la siguiente DESCRIPCIÓN TÉCNICA:

**URBANA.**- Parcela de terreno emplazada hoy en la calle Zazuar número diecinueve, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. Mide una superficie de OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CON CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS. Linda, al Norte, en línea recta de treinta y uno con ochenta y ocho metros con finca nº 15 de la calle Zazuar; al este, en línea recta de veintiocho con cinco metros, que forma ángulo recto con la anterior, con finca nº 16 de la calle Virgen de las Viñas; al sur, en línea recta de treinta y uno con veintiún metros, que forma ángulo recto con la anterior, con parcela de la que en su día se segregó, hoy zona de acceso de vehículos del mercado, y oeste, en línea recta de veintiocho con cincuenta y seis metros, formando ángulo recto con la anterior y paralela al eje de la calle, con la calle Zazuar. Esta línea forma ángulo recto con la línea norte al cerrar el perímetro.



**II.- APROBACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID RELATIVA AL COLEGIO ZAZUAR, EN EL DISTRITO DE LA VILLA DE VALLECAS.-** Que con fecha 31 de enero de 2002 el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en sesión ordinaria aprobó inicialmente la **MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID RELATIVA AL COLEGIO ZAZUAR, EN EL DISTRITO DE LA VILLA DE VALLECAS (Expediente 716/2000/000026)**. Con fecha 28 de noviembre de 2002 el Ayuntamiento de Madrid en sesión plenaria de carácter ordinario, acordó aprobar con carácter provisional la referida Modificación Puntual, que fue aprobada definitivamente mediante Orden de 4 de febrero de 2003, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad Autónoma de Madrid.

**III.- DESCRIPCION TÉCNICA DEL AMBITO. SUPERFICIES INCLUIDAS Y EXCLUIDAS DE LAS FINCAS A QUE AFECTA.-**

**DESCRIPCIÓN DEL AMBITO DEL AREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE.18.000118.-**

El Area de Planeamiento Específico APE.18.000118 afecta a las parcelas 15, 17 y 19 de la Calle Zazuar, Ciudad Residencial de Santa Eugenia en el Distrito Villa de Vallecas, de Madrid, calificadas para uso dotacional, en su clase de equipamiento, nivel privado.

Afecta a una superficie de **CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCO CON OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS**, delimitados:

**NORTE**: Calle Zazuar en línea de sesenta con cuarenta y dos metros paralela al eje de la calle.

**OESTE**: En línea de ochenta con cincuenta y ocho metros con calle Zazuar.

**SUR**: En línea de treinta y uno con veintiocho metros, con resto de la finca nº 19 de la calle Zazuar no incluida en esta ordenación; en línea de veintisiete con cincuenta y ocho metros, formando ángulo recto con la anterior, con parcela nº 16 de la calle Virgen de las Viñas, y veintisiete con ochenta metros, formando ángulo recto con la anterior, con resto de la finca nº 15 de la calle Zazuar no incluido en esta ordenación.

**ESTE**: En línea de cincuenta y ocho con treinta y dos metros con parcela número 13 de la calle Zazuar.

El ámbito de la dicha modificación puntual se circunscribe a las tres fincas descritas en el expositivo I. Aunque de la descripción, extensión superficial y documentación gráfica de la Modificación puntual, resulta que las parcelas incluidas en el ámbito del APE.18.000118 son las números 15, 17 y 19 de la calle Zazuar, el texto de dicha Modificación puntual alude solamente a las parcelas números 17 y 19, omitiendo la referencia a la número 15 como parcela independiente, incluyéndola por error como parte integrante de la parcela 17 y dando a esta última la superficie conjunta y situación de ambas.

El ámbito delimitado se identifica como APE. 18.000118 y engloba las tres fincas con la extensión y límites que resultan de su realidad física si bien excluye una pequeña franja de terreno de las parcelas 15 y 19 de la calle Zazuar, descritas bajo los números 2 y 3 del expositivo I B), conforme se señala a continuación.

#### **DESCRIPCION DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL AMBITO.-**

Dentro del ámbito delimitado del APE. 18.000.118, creado y definido en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa al Colegio Zazuar, en el Distrito de Villa de Vallecas, se encuentran las tres fincas descritas en el expositivo I afectas con la extensión superficial que en cada caso se determina:

#### **FINCA 1.- CALLE ZAZUAR Nº 17. FINCA REGISTRAL 2.553.**

**URBANA.-** Parcela I de la manzana cuatro (Hoy Zazuar 17). Parcela de terreno en Madrid, en el antiguo término de Vallecas, que ocupa una superficie según reciente medición de MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS OCHENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, y que linda: al Norte, en línea recta de treinta y siete, setenta y un metros con la calle Zazuar, paralela al eje de la calle, que dista doce, cincuenta metros, con la citada calle; al este, en línea recta de cuarenta y siete metros, que forma ángulo de ochenta y cuatro grados con la anterior, con finca de la que se segregó, hoy finca nº 15 de la calle Zazuar; al sur, en línea recta de treinta y siete, cincuenta metros, que forma ángulo recto con la anterior, con finca de la que se segregó, hoy finca nº 15 de la calle Zazuar; y al Oeste, en línea recta de cuarenta y tres metros, que forma ángulo recto con la anterior y de noventa y tres grados con la del Norte, y que es paralela al eje de la calle, con la calle Zazuar.

Sobre dicha parcela se ha construido un **EDIFICIO** destinado a centro de enseñanza, denominado "ZAZUAR". El resto de la parcela se destina a zona de recreo, accesos, jardín y deportivo.



**La finca descrita está íntegramente incluida dentro del ámbito.**

**FINCA 2.- CALLE ZAZUAR NÚMERO 15. FINCA REGISTRAL 7.377.**

**2.1.- SUPERFICIE INCLUIDA EN EL AMBITO:**

PORCIÓN de Finca resto manzana cuatro emplazada en la calle Zazuar sin número, hoy Zazuar número 15, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. ocupa una superficie según reciente medición de MIL SETECIENTOS DIECISIETE CON VEINTISIETE METROS CUADRADOS. Linda, norte línea recta de veintidós con setenta y un metros con la calle Zazuar; este, línea de cincuenta y ocho con treinta y dos metros con la finca número trece de la calle Zazuar; sur, en línea recta de veintisiete con ochenta metros con resto de la finca no incluido en esta ordenación y treinta y uno con ochenta y ocho con finca nº 19 de la calle Zazuar; y oeste, línea quebrada de tres tramos rectos de once con veinticinco metros con la calle Zazuar, y de treinta y siete con cincuenta y cuarenta y siete metros con la finca nº 17 de la calle Zazuar.

**2.2.- SUPERFICIE EXCLUIDA DEL AMBITO:**

RESTO DE LA FINCA, por su lindero sur, de CIENTO SETENTA Y SEIS CON SETENTA METROS CUADRADOS no incluidos en esta ordenación, y delimitados:

Al norte, en línea de veintisiete con ochenta metros con parte de la finca incluida en la ordenación y en línea de treinta y nueve con setenta metros con parcela número 13 de la calle Zazuar; Este, en línea de dos con sesenta metros con parcela nº 16 de la calle Virgen de las Viñas; Sur en línea de sesenta y siete con cincuenta y un metros con finca nº 16 de la calle Virgen de las Viñas, y Oeste en línea de dos con sesenta metros con parte de la finca incluida en la ordenación.

**FINCA 3.- CALLE ZAZUAR NÚMERO 19. FINCA REGISTRAL 13.491.**

**3.1.- SUPERFICIE INCLUIDA EN EL AMBITO:**

PORCIÓN de la Parcela de terreno emplazada hoy en la calle Zazuar número 19, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. ocupa una superficie según reciente medición de OCHOCIENTOS UNO CON SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. Linda, al Norte, en línea recta de treinta y uno con ochenta y ocho metros con finca número 15 de la calle Zazuar; al este, en línea recta de veintisiete con cincuenta y ocho metros, que forma ángulo recto con la anterior, con finca número 16 de la calle Virgen

de las Viñas; al sur, en línea recta de treinta y uno con veintiocho metros, que forma ángulo recto con la anterior, con resto de la finca no incluido en esta ordenación; y oeste, en línea recta de veintiséis con treinta y tres metros, formando ángulo recto con la anterior y paralela al eje de la calle, con la calle Zazuar. Esta línea forma ángulo recto con la línea norte al cerrar el perímetro.

### 3.2.- SUPERFICIE EXCLUIDA DEL AMBITO:

RESTO DE LA FINCA, por su lindero sur, de NOVENTA CON SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, no incluidos en esta ordenación, delimitados:

Al norte, en línea de treinta y uno con veintiocho metros con parte de la finca incluida en el ámbito; este, en línea de tres con cero cinco metros con acceso de vehículos del mercado; sur, en línea de treinta y uno con veintiuno con finca de la que en su día se segregó, hoy acceso de vehículos del mercado; y oeste, en línea de dos con setenta y dos metros con calle Zazuar.

La superficie de las parcelas nº 15 y nº 19 excluida del ámbito queda también excluida de la regularización de fincas a que se refiere el convenio.

## IV.- FORMULACION Y ESTIMACIÓN DE LA INICIATIVA.

Que la modificación puntual en cuestión, establece que el sistema de actuación sobre el ámbito delimitado del APE. 18.000118 será el de COMPENSACIÓN.

Que a fin de llevar a efecto la ejecución del planeamiento en el ámbito delimitado mediante el sistema de compensación, ZAZUAR, S.C.M. y ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L. formalizaron ante el Ayuntamiento de Madrid la iniciativa conforme a lo previsto en el artículo 106 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 31 de mayo de 2004 estimó la iniciativa de ejecución por el sistema de compensación del APE 18.000118 "Colegio Zazuar" presentada, acordando asimismo iniciar los trámites necesarios para la aprobación, si procede, del Convenio Urbanístico.

Conforme a lo previsto en el artículo 106.2, al formularse la iniciativa por los propietarios de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito, y actuando éstos de total conformidad, la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación son sustituidas por la Propuesta de Convenio Urbanístico, con el contenido previsto en el artículo 246 de la Ley 9/2001, del



Suelo de la Comunidad de Madrid.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 244 b) de la citada Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se trata de un Convenio Urbanístico de ejecución del planeamiento, que sin afectar a la ordenación urbanística y sin que de él derive o resulte modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento, se limita a la determinación de los términos y condiciones de ejecución del planeamiento.

#### **V.- CONTENIDO DEL CONVENIO.**

Según resulta del texto de la propia Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativa al Colegio Zazuar en el Distrito de la Villa de Vallecas, ésta y la propia creación del ámbito de actuación, APE.18.000118, se realiza para proceder a la regularización física de las fincas incluidas en el ámbito, en base a las posiciones de edificación establecidas en la mencionada modificación puntual del Plan General, y asignar la edificabilidad a cada una de ellas, conforme a la modificación puntual, de forma que pueda regularizarse la edificación existente en la parcela nº 17 (Colegio) y se asigne la edificabilidad remanente, respetando la edificabilidad total asignada al ámbito.

Esta circunstancia, unida al hecho de que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas ni existan obras de urbanización que realizar ni obligación de cesiones de suelo y que los comparecientes renuncien expresamente al pago o compensación de diferencias, determina el contenido del Convenio:

- No se realiza valoración de bienes y derechos afectados, al no existir demoliciones ni indemnizaciones de ningún tipo.

- Conforme a lo determinado en el texto de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativa al Colegio Zazuar, en el Distrito de Villa de Vallecas, el aprovechamiento susceptible de apropiación es del cien por cien, no existiendo obligación de cesión de terrenos a la Administración al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- No existen obras de urbanización que realizar, por lo que no se acompaña proyecto de urbanización ni existen obras de urbanización que valorar, lo que también determina la ausencia de valoración económica y cuenta de liquidación.

- El Convenio incluye la propuesta de regularización de la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, adecuándose a las normas, especificaciones y determinaciones de aplicación según la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid a que se viene haciendo referencia, especialmente

a las tres posiciones de edificación señaladas en la ficha del APE 18.000118. Se respetan además los objetivos que justificaron la repetida Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, puesto que se tiene en cuenta la realidad de la edificación existente en la parcela 17 de la calle Zazuar, la posibilidad de su ampliación y las necesidades reales y situación de las otras dos parcelas existentes, respetándose la edificabilidad total fijada para el ámbito, de 6.086 m<sup>2</sup>.

En virtud de los antecedentes expuestos, conforme a lo dispuesto en los artículos 106.2, 246 y 244b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las comparecientes formalizan el presente **CONVENIO URBANISTICO**, de acuerdo con las siguientes

## CLAUSULAS

### **PRIMERA.- INEXISTENCIA DE BASES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativa al Colegio Zazuar en el Distrito de la Villa de Vallecas delimita el área de planeamiento específico APE.18.000118, sobre las tres parcelas descritas en el expositivo I, con el objeto de posibilitar la regularización de la configuración física de las fincas y asignar la edificabilidad a cada una de ellas de forma que pueda regularizarse la edificación existente en la parcela nº 17 (Colegio) y teniendo en cuenta las necesidades futuras, se asigne la edificabilidad remanente, todo ello respetando la edificabilidad total asignada al ámbito y respetando también las posiciones de edificación contempladas en la propia Modificación Puntual del Plan General.

No existen obras de urbanización que realizar, ni obligación de cesiones de suelo al ser el aprovechamiento el cien por cien correspondiente al ámbito.

ZAZUAR, SCM. Y ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L., propietarias en pleno dominio de la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito, renuncian expresamente al pago o compensación por diferencias de adjudicación tras la regularización de fincas propuesta.

Todo ello justifica la inexistencia de Bases de Actuación Urbanística (artículos 246.3 a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 167 del Reglamento de Gestión



Urbanística).

#### 1.1.- INNECESARIEDAD DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS.-

No existen derechos reales, servidumbres ni derechos personales sobre las fincas, como no existen edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deruir o demoler, lo que justifica la innecesariedad de realizar valoración de bienes y derechos indemnizables.

#### 1.2.- INNECESARIEDAD DE VALORACIÓN DE APORTACIONES.-

Conforme queda establecido en la cláusula “Cuarta”, ZAZUAR, S.C.M. y ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L., renuncian expresamente al pago y/o compensación por diferencias de adjudicación que pudieran producirse a consecuencia de la normalización propuesta, lo que justifica la innecesariedad de realizar valoraciones al efecto.

#### 1.3.- INEXISTENCIA DE CESIONES DE SUELO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

Según queda determinado en las especificaciones de aplicación, recogidas en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativa al Colegio Zazuar, en el Distrito Villa de Vallecas, el aprovechamiento susceptible de apropiación es del cien por cien, no existiendo obligación de cesión de terrenos a la Administración al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª c) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, lo que justifica la innecesariedad de valoración.

No existen obras de urbanización que realizar. No existe por tanto proyecto de urbanización, ni obras de ejecución que contratar, ni existen gastos de urbanización que valorar, lo que justifica la inexistencia de valoración asimismo en estos extremos.

Se incluye en la cláusula “Séptima”, la normalización o regularización de la configuración física de las fincas para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, en el que se encuentran inscritas las fincas a que afecta.

### SEGUNDA.- INEXISTENCIA DE ESTATUTOS.

#### 2.1.- ANTECEDENTES.-

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa

al Colegio Zazuar, en el Distrito de la Villa de Vallecas amplía la calificación para uso dotacional en su clase de equipamiento, nivel privado, a las tres parcelas descritas en los expositivos I y II, y delimita un Area de Planeamiento Específico coincidente con la parcela dotacional ampliada.

La ficha de Area de Planeamiento Específico que la Modificación genera, establece como sistema de actuación el de compensación.

La delimitación del Area de Planeamiento Específico se realiza con el objeto de posibilitar la regularización de la configuración física de las fincas de forma que tengan cabida las necesidades del colegio, asignando la edificabilidad remanente, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad total.

Se genera un área de reparto, coincidente con el APE 18.000118, con un aprovechamiento susceptible de apropiación del cien por cien del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

El Convenio se formula a tenor de lo dispuesto en los artículos 106.2 y 246 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, de total acuerdo entre los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito del APE 18.000118 con objeto de proceder a regularizar la configuración física de las fincas y asignar la edificabilidad a cada una de ellas conforme a las determinaciones contenidas en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana a que se deja hecha referencia, lo que determina la inexistencia de Estatutos.

## 2.2.- INEXISTENCIA DE JUNTA DE COMPENSACIÓN.-

Compareciendo ZAZUAR, S.C.M. y ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L., actuando de total conformidad y acreditada su titularidad conjunta del cien por cien de los terrenos incluidos en el APE 18.000118, definido en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativa al Colegio Zazuar, en el Distrito de Villa de Vallecas, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 106.2, 246 y 244 b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, resulta innecesaria la constitución de Junta de Compensación, sustituyendo el Convenio a la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación.

## 2.3.- RÉGIMEN ECONÓMICO-JURIDICO.-

Conforme se ha justificado, la renuncia expresa al pago o compensación de diferencias, justifica la ausencia de valoración a tal efecto; la inexistencia de obligación de cesión de terrenos unida a la innecesariedad de realizar obras de urbanización, determina la



ausencia de valoración de estos extremos. Consecuencia de todo ello es la ausencia de cuenta de liquidación.

En cuanto al régimen jurídico y efectos del convenio, resultan de aplicación los artículos 106.2, 244 y 246 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y concordantes. La normalización de fincas propuesta, una vez suscrito y ratificado el Convenio, habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad nº 20 de Madrid en el que se encuentran inscritas las fincas a que afecta.

#### **TERCERA.- INEXISTENCIA DE TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA.**

Conforme a las especificaciones de aplicación al A.P.E 18.000118, determinadas en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativa al Colegio Zazuar, en el Distrito de Villa de Vallecas, el aprovechamiento susceptible de apropiación será del cien por cien, no existiendo obligación de cesión de terrenos a la Administración, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª c) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **CUARTA.- RENUNCIA AL PAGO DE DIFERENCIAS.**

Ambas partes renuncian de forma expresa al pago o compensación por diferencias que pudieran producirse a consecuencia de la regularización de fincas propuesta.

No se realiza en consecuencia valoración a tal efecto.

#### **QUINTA.- INNECESARIEDAD DE URBANIZACIÓN.**

No existe obligación de urbanizar, por lo que no existe proyecto de urbanización, ni afección a gastos de urbanización, ni se acompaña por tanto cuenta de liquidación.

#### **SEXTA.- EDIFICABILIDAD Y POSICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

La Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa al Colegio Zazuar, en el Distrito de Villa de Vallecas, fija la superficie del ámbito en 4.202 m2 asignándole una **edificabilidad total de 6.086 m2**, con lo que se pretende posibilitar una regularización de la edificación existente en la finca sita en calle Zazuar nº 17 y posibilitar su ampliación de forma que tengan cabida las necesidades del colegio. Se asigna a las restantes parcelas la edificabilidad remanente conforme a sus necesidades, todo ello dentro de la edificabilidad total fijada para el ámbito y de acuerdo con las indicaciones del Plan General para el uso, calificado como dotacional de servicios colectivos, nivel ~~privado~~.

La ficha del Area de Planeamiento Específico señala para el ámbito tres posiciones de edificación, identificadas con los dígitos 1, 2 y 3 y establece las especificaciones que les serán de aplicación.

La regularización propuesta en el presente Convenio es conforme con las normas, especificaciones y determinaciones de aplicación; se adecua a las tres posiciones de edificación señaladas y se ajusta a las determinaciones que contiene el “Plano de Ordenación Propuesta” de la ficha de Plan General.

La superficie técnica del ámbito es de 4.205,86 m<sup>2</sup>, coincidente con la señalada en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. La suma de las edificabilidades asignadas a las fincas se ajusta a la edificabilidad total asignada de 6.086 m<sup>2</sup>.

## **SEPTIMA.- REGULARIZACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN FÍSICA DE LAS FINCAS.**

### **7.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**

#### **7.1.1.- SITUACIÓN REAL Y REGISTRAL.-**

La regularización propuesta parte de la descripción real y técnica de las tres fincas incluidas en el ámbito:

A) Aun cuando el texto de la modificación puntual omite la referencia e identificación expresa como finca independiente de la parcela nº 15 de la calle Zazuar –que aparece integrada en la nº 17-, la realidad es que tal parcela existe y figura inscrita como finca independiente, y como tal se incluye entre las fincas a que afecta el ámbito delimitado.

B) Por otra parte respecto de las parcelas nº 15 y nº 19 de la calle Zazuar, el ámbito delimitado excluye una pequeña parte de su superficie real y registral. Por este motivo y al efecto de que las fincas coincidan exactamente con el ámbito delimitado, se incluye en ambos casos exclusivamente la superficie a que afecta la ordenación, dejando no obstante delimitada y definida la superficie excluida a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Así la superficie del ámbito es de 4.205,86 m<sup>2</sup>, coincidente con la realidad y la que se le asigna en la repetida Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativa al Colegio Zazuar.

C) La regularización de la configuración física de las fincas ~~propuesta~~, ~~no afecta~~ a



las edificaciones existentes.

#### 7.1.2.- SUPERFICIE DEL AMBITO.-

La superficie del ámbito es de CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCO METROS CON OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, coincidente con la realidad y la señalada en la repetida Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

#### 7.1.3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID RELATIVA AL COLEGIO ZAZUAR, EN EL DISTRITO DE VILLA DE VALLECAS.-

La regularización propuesta se realiza en base a las tres posiciones de edificación contenidas en la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa al Colegio Zazuar, en el Distrito de Villa de Vallecas y a la realidad de la edificación existente en la parcela 17 contemplada también en dicha modificación puntual, y posibilita su ampliación, respetando así los objetivos expresados en la Modificación puntual.

Se asigna a cada una de las fincas restantes la edificabilidad remanente sobre la total fijada para el ámbito, teniendo en cuenta sus necesidades reales.

#### 7.1.4.- ORDENACIÓN PROPUESTA.-

Las parcelas se adecuan a lo que se señala en el Plano de Ordenación propuesta de la ficha del APE.18.000118, en base a las posiciones de edificación señaladas en el mismo.

#### 7.1.5.- SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD PARCELAS.-

La superficie y edificabilidad de cada una de las tres fincas respeta la edificación existente, se ajusta a su situación y necesidades reales, respetándose la edificabilidad total fijada para el ámbito de 6.086 m<sup>2</sup>.

Una vez sea aprobado y ratificado el Convenio, se solicitará la inscripción de la regularización de la configuración física de las fincas en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid.

#### 7.1.6.- INEXISTENCIA DE TERCEROS INTERESADOS O AFECTADOS.-

La regularización o normalización de fincas se refiere ~~exclusivamente~~ a las tres

0020

fincas que afecta el ámbito, propiedad de las comparecientes. No existen por tanto más interesados o afectados por la normalización, que ZAZUAR, S.C.M. y ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L..

## **7.2.- PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS.-**

### **7.2.1.- FINCAS A QUE AFECTA. DESCRIPCIÓN REGISTRAL**

**1.- URBANA.-** Parcela I de la manzana cuatro (Hoy Zazuar 17). Parcela de terreno en Madrid, en el antiguo término de Vallecas, que ocupa una superficie de mil seiscientos ochenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados, y que linda: al Norte, en línea recta de treinta y siete, setenta y un metros que es paralela al eje de la calle cuatro, que dista doce, cincuenta metros, con la citada calle; al este, en línea recta de cuarenta y siete metros, que forma ángulo de ochenta y cuatro grados con la anterior, con finca de la que se segregó; al sur, en línea recta de treinta y siete, cincuenta metros, que forma ángulo recto con la anterior, con finca de la que se segregó; y al Oeste, en línea recta de cuarenta y tres metros, que forma ángulo recto con la anterior y de noventa y tres grados con la del Norte, y que es paralela al eje de la calle cuatro- en su tramo de unión con la calle Cinco-. Sobre dicha parcela se ha construido un **EDIFICIO** destinado a centro de enseñanza, denominado "ZAZUAR". El resto de la parcela se destina a zona de recreo, accesos, jardín y deportivo.

**INSCRIPCIÓN:** Se encuentra inscrita a favor de ZAZUAR, S.C.M. en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, libro 4, folio 179, finca 2553 (antes 58.077).

**2.- URBANA:** Finca resto manzana cuatro emplazada en la calle Zazuar sin número, hoy Zazuar número 15, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. Ocupa una superficie de mil novecientos sesenta y un metros noventa decímetros cuadrados. Linda, norte línea recta de veinticinco cincuenta con la calle Zazuar; este, línea quebrada de siete tramos de veinticuatro metros y un metro con la finca número trece de la calle Zazuar trece, veinte metros; cero, setenta metros, veintidós, veinte metros, y treinta y nueve, setenta metros con la finca número uno de esta parcelación, y dos sesenta metros con espacio libre público; sur línea recta de noventa y nueve, sesenta y cuatro metros con la finca número dieciséis de la calle Virgen de las Viñas; y oeste, línea quebrada de tres tramos rectos de trece metros con la calle Zazuar, treinta y siete cincuenta metros y cuarenta y siete metros con la finca número quince (hoy diecisiete) de la calle Zazuar. Esta finca ~~está formada por~~



división material de la número 58296 al folio 133 del libro 719.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, libro 82, tomo 1074, folio 110, finca 7.377, a favor de Enseñanza y Actividades deportivas, S.L..

**3.- URBANA.-** Parcela de terreno emplazada hoy en la calle Zazuar número diecinueve, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. Mide una superficie de ochocientos sesenta y tres, cincuenta metros cuadrados. Linda, al Norte, en línea recta de treinta y uno, sesenta y tres metros con finca de donde se segregó la finca matriz; al este, en línea recta de veintisiete, treinta metros que forma ángulo recto con la anterior, con finca de donde se segrega; al sur, en línea recta de treinta y uno, sesenta y tres metros, que forma ángulo recto con la anterior, con finca de donde se segrega; y oeste, en línea recta de veintisiete, treinta metros, que forma ángulo recto con la anterior y que es paralela al eje de la calle cuatro, actual calle Zazuar, distando del eje doce, cincuenta metros. Esta línea forma ángulo recto con la línea norte al cerrar el perímetro.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, libro 133, tomo 1125, folio 163, finca 13.491, a favor de Enseñanza y Actividades deportivas, S.L..

#### 7.2.2.- DESCRIPCIÓN DEL AMBITO DEL AREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE.18.000118.-

El Area de Planeamiento Específico APE.18.000118 afecta a las parcelas 15, 17 y 19 de la Calle Zazuar, Ciudad Residencial de Santa Eugenia en el Distrito Villa de Vallecas, de Madrid, calificadas para uso dotacional, en su clase de equipamiento, nivel privado.

Afecta a una superficie de **CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCO CON OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS**, delimitados:

NORTE: Calle Zazuar en línea de sesenta con cuarenta y dos metros paralela al eje de la calle.

OESTE: En línea de ochenta con cincuenta y ocho metros con calle Zazuar.

SUR: En línea de treinta y uno con veintiocho metros, con resto de la finca nº 19 de la calle Zazuar no incluida en esta ordenación; en línea de veintisiete con cincuenta y ocho metros, formando ángulo recto con la anterior, con parcela nº 16 de la calle Virgen de las Viñas, y veintisiete con ochenta metros, formando ángulo recto con la anterior, con resto de la finca nº 15 de la calle Zazuar no incluido en esta ordenación.

ESTE: En línea de cincuenta y ocho con treinta y dos metros con parcela número 13

de la calle Zazuar.

### 7.2.3.- DESCRIPCION DE LAS SUPERFICIES INCLUIDAS Y EXCLUIDAS DEL AMBITO.-

El ámbito delimitado del APE. 18.000.118, creado y definido en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa al Colegio Zazuar, en el Distrito de Villa de Vallecas, afecta a las tres fincas registrales descritas en el apartado 7.2.1. La finca número 1 (Zazuar 17) se incluye íntegramente en el ámbito, mientras que para las fincas nº 2 y nº 3 (Zazuar 15 y 19) se incluye en el ámbito solamente una parte de su superficie:

#### **FINCA 1.- CALLE ZAZUAR Nº 17. DESCRIPCIÓN TÉCNICA.-**

**URBANA.-** Parcela I de la manzana cuatro (Hoy Zazuar 17). Parcela de terreno en Madrid, en el antiguo término de Vallecas, que ocupa una superficie según reciente medición de MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS OCHENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, y que linda: al Norte, en línea recta de treinta y siete, setenta y un metros con la calle Zazuar, paralela al eje de la calle, que dista doce, cincuenta metros, con la citada calle; al este, en línea recta de cuarenta y siete metros, que forma ángulo de ochenta y cuatro grados con la anterior, con finca de la que se segregó, hoy finca nº 15 de la calle Zazuar; al sur, en línea recta de treinta y siete, cincuenta metros, que forma ángulo recto con la anterior, con finca de la que se segregó, hoy finca nº 15 de la calle Zazuar; y al Oeste, en línea recta de cuarenta y tres metros, que forma ángulo recto con la anterior y de noventa y tres grados con la del Norte, y que es paralela al eje de la calle, con la calle Zazuar.

Sobre dicha parcela se ha construido un **EDIFICIO** destinado a centro de enseñanza, denominado "ZAZUAR". El resto de la parcela se destina a zona de recreo, accesos, jardín y deportivo.

**La finca descrita está íntegramente incluida dentro del ámbito.**

#### **FINCA 2.- CALLE ZAZUAR NÚMERO 15. DESCRIPCIÓN TÉCNICA.-**

**URBANA:** Finca resto manzana cuatro emplazada en la calle Zazuar sin número, hoy Zazuar número 15, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. Ocupa una superficie de MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CON NOVENTA Y



SIETE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda, norte línea recta de veintidós con setenta y un metros con la calle Zazuar; este, línea recta de cincuenta y ocho con treinta y dos con la finca número trece de la calle Zazuar, treinta y nueve con setenta metros, en línea recta con la anterior con finca número 13 de la calle Zazuar y dos con sesenta metros con espacio libre público; sur línea recta de sesenta y siete con cincuenta y un metros con finca número dieciséis de la calle Virgen de las Viñas y de treinta y uno con ochenta y ocho metros con finca nº 19 de la calle Zazuar; y oeste, línea quebrada de tres tramos rectos de once con veinticinco metros con la calle Zazuar, treinta y siete cincuenta metros y cuarenta y siete metros con la finca número diecisiete de la calle Zazuar.

#### 2.1.- SUPERFICIE INCLUIDA EN EL AMBITO:

PORCIÓN de Finca resto manzana cuatro emplazada en la calle Zazuar sin número, hoy Zazuar número 15, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. ocupa una superficie según reciente medición de MIL SETECIENTOS DIECISIETE CON VEINTISIETE METROS CUADRADOS. Linda, norte línea recta de veintidós con setenta y un metros con la calle Zazuar; este, línea de cincuenta y ocho con treinta y dos metros con la finca número trece de la calle Zazuar; sur, en línea recta de veintisiete con ochenta metros con resto de la finca no incluido en esta ordenación y treinta y uno con ochenta y ocho con finca nº 19 de la calle Zazuar; y oeste, línea quebrada de tres tramos rectos de once con veinticinco metros con la calle Zazuar, y de treinta y siete con cincuenta y cuarenta y siete metros con la finca nº 17 de la calle Zazuar.

#### 2.2.- SUPERFICIE EXCLUIDA DEL AMBITO:

RESTO DE LA FINCA, por su lindero sur, de CIENTO SETENTA Y SEIS CON SETENTA METROS CUADRADOS no incluidos en esta ordenación, y delimitados:

Al norte, en línea de veintisiete con ochenta metros con parte de la finca incluida en la ordenación y en línea de treinta y nueve con setenta metros con parcela número 13 de la calle Zazuar; Este, en línea de dos con sesenta metros con parcela nº 16 de la calle Virgen de las Viñas; Sur en línea de sesenta y siete con cincuenta y un metros con finca nº 16 de la calle Virgen de las Viñas, y Oeste en línea de dos con sesenta metros con parte de la finca incluida en la ordenación.

#### FINCA 3.- CALLE ZAZUAR NÚMERO 19. DESCRIPCIÓN TÉCNICA.-

URBANA.- Parcela de terreno emplazada hoy en la calle Zazuar número ~~diecinueve~~,

en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. Mide una superficie de OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CON CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS. Linda, al Norte, en línea recta de treinta y uno con ochenta y ocho metros con finca nº 15 de la calle Zazuar; al este, en línea recta de veintiocho con cinco metros, que forma ángulo recto con la anterior, con finca nº 16 de la calle Virgen de las Viñas; al sur, en línea recta de treinta y uno con veintiún metros, que forma ángulo recto con la anterior, con parcela de la que en su día se segregó, hoy zona de acceso de vehículos del mercado, y oeste, en línea recta de veintiocho con cincuenta y seis metros, formando ángulo recto con la anterior y paralela al eje de la calle, con la calle Zazuar. Esta línea forma ángulo recto con la línea norte al cerrar el perímetro.

### 3.1.- SUPERFICIE INCLUIDA EN EL AMBITO:

PORCIÓN de la Parcela de terreno emplazada hoy en la calle Zazuar número 19, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. ocupa una superficie según reciente medición de OCHOCIENTOS UNO CON SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. Linda, al Norte, en línea recta de treinta y uno con ochenta y ocho metros con finca número 15 de la calle Zazuar; al este, en línea recta de veintisiete con cincuenta y ocho metros, que forma ángulo recto con la anterior, con finca número 16 de la calle Virgen de las Viñas; al sur, en línea recta de treinta y uno con veintiocho metros, que forma ángulo recto con la anterior, con resto de la finca no incluido en esta ordenación; y oeste, en línea recta de veintiséis con treinta y tres metros, formando ángulo recto con la anterior y paralela al eje de la calle, con la calle Zazuar. Esta línea forma ángulo recto con la línea norte al cerrar el perímetro.

### 3.2.- SUPERFICIE EXCLUIDA DEL AMBITO:

RESTO DE LA FINCA, por su lindero sur, de NOVENTA CON SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, no incluidos en esta ordenación, delimitados:

Al norte, en línea de treinta y uno con veintiocho metros con parte de la finca incluida en el ámbito; este, en línea de tres con cero cinco metros con acceso de vehículos del mercado; sur, en línea de treinta y uno con veintiuno con finca de la que en su día se segregó, hoy acceso de vehículos del mercado; y oeste, en línea de dos con setenta y dos metros con calle Zazuar.



### 7.2.3.- FINCAS RESULTANTES DE LA REGULARIZACIÓN.-

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y disposiciones concordantes, se relacionan y describen las fincas, realizada la regularización o normalización de su configuración física, con especificación de su titular y edificabilidad asignada:

#### FINCA N° 1:

**TITULAR: ZAZUAR, S.C.M.**

**SUPERFICIE: 2.010,62 M2.**

**CALIFICACIÓN: Uso dotacional, equipamiento, nivel privado.**

**SITUACIÓN: C/ ZAZUAR N° 17.**

**CONDICIONES URBANÍSTICAS:** APE 18.000.118 Colegio Zazuar, aprobado por Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

#### **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

**- EDIFICABILIDAD ASIGNADA 4.282 M2**

**- AFECCION URBANISTICA** la finca queda sujeta al cumplimiento de los estándares propios del equipamiento dotacional, que se asumirá de manera conjunta con las fincas n° 2 y 3 de la presente regularización (C/ Zazuar 15 y 19 respectivamente)

**DESCRIPCIÓN:** Parcela emplazada en la calle Zazuar número 17, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. **OCUPA UNA SUPERFICIE DE DOS MIL DIEZ CON SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS.** y linda: al Norte, en línea recta de treinta y siete con cincuenta metros con la calle Zazuar, paralela al eje de dicha calle; al este, en línea recta de cincuenta y seis metros con finca n° 15 de la calle Zazuar; al sur, en línea recta de treinta y uno con noventa y cuatro con finca n° 19 de la calle Zazuar y cuatro con ochenta y seis con parcela n° 16 de la calle Virgen de las Viñas; y al Oeste, en línea recta de cincuenta y dos con veintiocho metros, que forma ángulo recto con la anterior, con calle Zazuar.

Sobre dicha parcela existe un **EDIFICIO** destinado a centro de enseñanza, denominado "ZAZUAR". El resto de la parcela se destina a zona de recreo, accesos, jardín y deportivo.

La finca descrita se encuentra afecta al cumplimiento de las condiciones de dotación de equipamientos que resulten de aplicación, conforme se establece en la estipulación Octava.

**FINCA N° 2.-****TITULAR: ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L..****SUPERFICIE: 1.312,70 M2.****CALIFICACIÓN: Uso dotacional, equipamiento, nivel privado.****SITUACIÓN: C/ ZAZUAR N° 15.****CONDICIONES URBANÍSTICAS:** APE 18.000.118 Colegio Zazuar, aprobado por Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

- **EDIFICABILIDAD ASIGNADA 1.242 M2**
- **AFECCION URBANISTICA** la finca queda sujeta al cumplimiento de los estándares propios del equipamiento dotacional, que se asumirá de manera conjunta con las fincas n° 1 y 3 de la presente regularización (C/ Zazuar 17 y 19 respectivamente)

**DESCRIPCIÓN:** Parcela emplazada en la calle Zazuar número 15, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. **OCUPA UNA SUPERFICIE DE MIL TRESCIENTOS DOCE CON SETENTA METROS CUADRADOS.** Linda: Norte en línea recta de veintidós con noventa y un metros con la calle Zazuar; este, línea recta de cincuenta y ocho con treinta y dos con la finca número trece de la calle Zazuar; sur línea recta de veintidós con ochenta y un con resto de la finca no incluido en esta ordenación; y oeste, línea recta de cincuenta y seis metros con finca número 17 de la calle Zazuar.

La finca descrita se encuentra afecta al cumplimiento de las condiciones de dotación de equipamientos que resulten de aplicación, conforme se establece en la estipulación Octava.

**SUPERFICIE EXCLUIDA DEL AMBITO Y DE LA REGULARIZACIÓN:**

**RESTO DE LA FINCA**, por su lindero sur, de **CIENTO SETENTA Y SEIS CON SETENTA METROS CUADRADOS** no incluidos en esta ordenación, y delimitados: Al norte, en línea de veintisiete con ochenta metros con parte de la finca incluida en la ordenación y en línea de treinta y nueve con setenta metros con parcela número 13 de la calle Zazuar; Este, en línea de dos con sesenta metros con parcela n° 16 de la calle Virgen de las Viñas; Sur en línea de sesenta y siete con cincuenta y un metros con finca n° 16 de la calle Virgen de las Viñas, y Oeste en línea de dos con sesenta metros con parte de la finca incluida en la ordenación.



**FINCA Nº 3.-****TITULAR: ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L..****SUPERFICIE: 882,54 M2.****CALIFICACIÓN: Uso dotacional, equipamiento, nivel privado.****SITUACIÓN: C/ ZAZUAR Nº 19.****CONDICIONES URBANÍSTICAS:** APE 18.000.118 Colegio Zazuar, aprobado por Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

- **EDIFICABILIDAD ASIGNADA 562 M2**
- **AFECCION URBANISTICA** la finca queda sujeta al cumplimiento de los estándares propios del equipamiento dotacional, que se asumirá de manera conjunta con las fincas nº 1 y 2 de la presente regularización (C/ Zazuar 17 y 15 respectivamente)

**DESCRIPCIÓN:** Parcela emplazada en la calle Zazuar número 19, en la ciudad Residencial Santa Eugenia, en Madrid. **OCUPA UNA SUPERFICIE DE OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS CON CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.** Linda, al Norte, en línea recta de treinta y uno con noventa y cuatro metros con finca nº 17 de la calle Zazuar; al este, en línea recta de veintisiete con cincuenta y ocho metros con parcela número 16 de la calle Virgen de las Viñas; al sur, en línea recta de treinta y uno con veinticinco metros, con resto de la finca no incluido en esta ordenación; y oeste, en línea recta de veintiocho con treinta metros con calle Zazuar, en línea paralela al eje de la misma.

La finca descrita se encuentra afecta al cumplimiento de las condiciones de dotación de equipamientos que resulten de aplicación, conforme se establece en la estipulación Octava.

**SUPERFICIE EXCLUIDA DEL AMBITO Y DE LA REGULARIZACIÓN:**

RESTO DE LA FINCA, por su lindero sur, de **NOVENTA CON SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS,** no incluidos en esta ordenación, delimitados:

Al norte, en línea de treinta y uno con veintiocho metros con parte de la finca incluida en el ámbito; este, en línea de tres con cero cinco metros con acceso de vehículos del mercado; sur, en línea de treinta y uno con veintiuno con finca de la que en su día se segregó, hoy acceso de vehículos del mercado; y oeste, en línea de dos con setenta y dos metros con calle Zazuar.

**7.3.- CUADRO RESUMEN.-****• EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIES**

| FINCA             | EDIFICABILIDAD<br>ASIGNADA | SUPERFICIE<br>REAL | SUPERFICIE<br>INCLUIDA EN<br>EL A.P.E. | SUPERFICIE<br>RESULTANTE DE LA<br>REGULARIZACIÓN |
|-------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Nº 1<br>ZAZUAR 17 | 4.282,00 M2                | 1.686,85 M2        | 1.686,85 M2                            | 2.010,62 M2                                      |
| Nº 2<br>ZAZUAR 15 | 1.242,00 M2                | 1.893,97 M2        | 1.717,27 M2                            | 1.312,70 M2                                      |
| Nº 3<br>ZAZUAR 19 | 562,00 M2                  | 892,43 M2          | 801,74 M2                              | 882,54 M2                                        |
| <b>TOTAL</b>      | <b>6.086,00 M2</b>         | <b>4.473,25 M2</b> | <b>4.205,86 M2</b>                     | <b>4.205,86 M2</b>                               |

**OCTAVA.- AFECCION DE LAS FINCAS AL CUMPLIMIENTO DE DOTACIONES DEL EQUIPAMIENTO.**

Las tres fincas resultantes de la regularización quedan especialmente afectas al cumplimiento de los estándares propios del equipamiento dotacional que resulten de aplicación, cuyas prescripciones asumirán en su conjunto dada la interrelación que entre ellas existe.

**NOVENA.- VALIDEZ Y VIGENCIA DEL PRESENTE CONVENIO.**

La validez del presente Convenio queda condicionada a la ratificación del mismo por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid.



### **DECIMA.- DOCUMENTACION UNIDA.**

**1.- REPRESENTACIÓN DE ZAZUAR, S.C.M.-** Escritura pública de Protocolización de Acuerdos Sociales de ZAZUAR, S.C.M., relativos al nombramiento y facultades del compareciente D. FRANCISCO SANTIAGO DE LA CALLE SANCHEZ, como Presidente del Consejo Rector, autorizada por la Notario de Madrid, Doña Palmira Delgado Martín con fecha 29 de septiembre de 2000, número 1964 de su Protocolo.

**2.- REPRESENTACIÓN DE ZAZUAR, S.C.M.:** Certificación de acuerdos relativos a la reelección de D. Francisco Santiago de la Calle Sánchez y resolución por la que se acuerda su inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

**3.- REPRESENTACIÓN DE ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L.-** Escritura pública de Constitución de ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L., en la que figuran sus Estatutos Sociales.

**4.- REPRESENTACIÓN DE ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, S.L.-** Certificación de Acuerdos Sociales adoptados con fecha 26 de junio de 2003, de reelección de D. Manuel Pérez Asensio Como Administrador Unico de la Sociedad, cuya firma se encuentra legitimada notarialmente y en la que consta la Diligencia de su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

**5.- TITULARIDAD DE LA FINCA REGISTRAL 2553.-** CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE DOMINIO y CARGAS, expedida por el Sr. Registrador encargado del Registro de la Propiedad número 20 de los de Madrid, en el que figura inscrita la finca.

**6.- EXTINCIÓN DE CARGA SOBRE LA FINCA 2553:** Certificación relativa a la extinción del préstamo que motivó la inscripción de hipoteca sobre la finca registral nº 2553.

**7.- TITULARIDAD DE LA FINCA REGISTRAL 7377.-** CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE DOMINIO y CARGAS, expedida por el Sr. Registrador encargado del Registro de la Propiedad número 20 de los de Madrid, en el que figura inscrita la finca.

**8.- TITULARIDAD DE LA FINCA REGISTRAL 13.491.-** CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE DOMINIO y CARGAS, expedida por el Sr. Registrador encargado del Registro de la Propiedad número 20 de los de Madrid, en el que figura inscrita la finca.

### **PLANOS**

**01.-** FINCAS ORIGINALES. E 1/400.

**02.-** DELIMITACIÓN DEL A.P.E. 18.000118. E 1/400.

**03.-** PLANO SUPERPUESTO DE FINCAS ORIGINALES Y RESULTANTES. E 1/400.

**04.-** CONFIGURACION DE FINCAS TRAS LA REGULARIZACIÓN. E 1/400.

Y en base a cuanto antecede, los comparecientes,

**OTORGAN**

Su pleno consentimiento, firmando el presente Convenio Urbanístico por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio consignados.

**POR LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

**DIRECTORA GENERAL  
DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

**CONCEJALA DE GOBIERNO DE  
URBANISMO, VIVIENDA E  
INFRAESTRUCTURAS**

DOÑA BEATRIZ LOBÓN CERVÍ

DOÑA PILAR MARTÍNEZ LÓPEZ

**POR ENSEÑANZA Y ACTIVIDADES  
DEPORTIVAS, S.L.**

**POR ZAZUAR, S.C.M.**

MANUEL PÉREZ ASENSIO

FRANCISCO DE LA CALLE SANCHEZ

Diligencia: Para hacer constar que el original del presente convenio suscrito por la Delegada del Área ha sido incorporado al Registro de Convenios Urbanísticos de este Ayuntamiento.

Madrid, a

14 ABR 2008

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA DEL  
ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA

Paula Mato García-Augustín