

Este documento corresponde al acuerdo  
del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en  
sesión celebrada el día  
2 de mayo de 2003  
EL SECRETARIO GENERAL,  
Fdo.: Paulino Martín Hernández

**CONVENIO URBANÍSTICO  
PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL  
SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL  
A.P.E. 04.14 "MARÍA TERESA"  
Y DE SUS CONDICIONES  
DE DESARROLLO**



Este documento corresponde al acuerdo  
del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en  
sesión celebrada el día  
  
20 FEB 2003  
  
EL SECR O GENERAL,  
  
Fdo.: Paulino Martín Hernández

**CONVENIO URBANÍSTICO**  
**PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN**  
**DEL A.P.E. 04.14 "MARÍA TERESA"**  
**Y DE SUS CONDICIONES DE DESARROLLO**

En Madrid, a catorce de noviembre de dos mil dos.

**REUNIDOS**

**De una parte:**

**D. IGNACIO DEL RÍO Y GARCÍA DE SOLA**, Segundo Teniente de Alcalde y Concejal de la Rama de Urbanismo, Vivienda, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Madrid; y

**D. LUIS ARMADA MARTÍNEZ CAMPOS**, Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.

**Y de otra parte:**

**D. MIGUEL LARA RODRÍGUEZ**, con domicilio a efectos de notificaciones en con D.N.I. número

**INTERVIENEN**

Los dos citados en primer lugar, en nombre y representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6, número 2, apartado j) del Reglamento de Régimen Interior de la citada Gerencia Municipal de Urbanismo.

Y el último, en nombre y representación de la compañía mercantil denominada "**PENTAGESTION SERVICIOS INTEGRALES, S.L.**", con domicilio en Madrid, calle Infantas, número 18, piso 2º, con C.I.F. B-0825946, en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos

AREA DE URBANISMO  
Nº 1825946

Este documento corresponde al acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

20 FEB 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Paulino Martín Hernández

sociales, otorgada en Madrid el 6 de abril de 2001 ante el Notario D. Angel Hijas Mirón, número 1.173 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 7.644 de la sección 8ª, folio 146, hoja número M-123.646, inscripción 6ª.

Las partes intervinientes se reconocen la capacidad legal suficiente para la suscripción del presente Convenio y

### EXPONEN

- I.- Que, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 17 de abril de 1997, define, entre los ámbitos de ordenación del suelo clasificado como urbano el denominado **Área de Planeamiento Específico (A.P.E.) 04.14 "María Teresa"**, en el Distrito Municipal de Salamanca.
- II.- Que, la ficha del A.P.E. 04.14 "María Teresa" del propio P.G.O.U.M. determina que las previsiones que en él se establecen se desarrollarán mediante el sistema de compensación urbanística, definiendo una única unidad de ejecución.
- III.- Que el acuerdo nº 4 de la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M., adoptado en la sesión celebrada el día 11 de diciembre de 1997 (Boletín del Ayuntamiento de Madrid, de 5 marzo de 1998) concluye que, para las unidades de ejecución contenidas en los ámbitos de ordenación en suelo urbano, en particular en las Áreas de Planeamiento Específico, que han sido delimitadas por el propio Plan General, no es necesario acto formal de delimitación posterior y que tampoco será necesaria la modificación de la unidad de ejecución delimitada por el Plan General cuando, sin alterar sus límites, no coinciden la superficie real y la establecida por la ficha del ámbito correspondiente del Plan General.
- IV.- Que la ficha del A.P.E. 04.14 "María Teresa" incluida en el P.G.O.U.M. recoge:



Este documento corresponde al acuerdo  
del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en  
sesión celebrada el día  
**20 FEB 2003**  
EL SECRETARIO GENERAL,  
Fdo.: Paulino Martín Hernández

- Superficie del ámbito: 810 m<sup>2</sup>
- Uso característico: RESIDENCIAL
- Superficie estimada de suelo actuales:
  - Superficie publica existente 0 m<sup>2</sup>
  - Superficie privada existente 810 m<sup>2</sup>
  - Superficie de suelo de usos lucrativos (residencial): 580 m<sup>2</sup>
- Edificabilidades de usos lucrativos (residencial): 2.400 m<sup>2</sup>
- Superficie de suelo de usos dotacionales públicos: 230 m<sup>2</sup>

Como objetivos de la ejecución del A.P.E. se establecen los siguientes:

- Facilitar la gestión y ordenación de ámbitos de planeamiento paralizados en su desarrollo completando la urbanización del área.
- Posibilitar la implantación de usos residenciales y la obtención de la reserva de suelo necesaria para el trazado del viario de conexión entre las calles Bristol y Azcona (Vía de "El Parral"), articulándola con el entorno próximo.

Y finalmente, como observaciones y determinaciones complementarias del A.P.E., se apuntan:

- La edificabilidad máxima del ámbito será la que resulte de aplicar la norma zonal 4. El aprovechamiento tipo del ámbito será el que resulte de dividir la edificabilidad máxima por la superficie total del ámbito, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.
- La nueva edificación se regulará por las condiciones de la norma zonal 4.

V.- Que la mercantil **PENTAGESTIÓN SERVICIOS INTEGRALES, S.L.** resulta ser propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del **A.P.E. 04.14 "María Teresa"**, por serlo de las fincas registrales números 2.388, 4.974 (de todas las que se formaron por

Este documento corresponde al acuerdo  
del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en  
sesión celebrada el día  
  
20 FEB 2003  
  
EL SECR. O GENERAL,  
  
Fdo.: Paulino Martín Hernández

división de ésta, es decir, las números 33.843, 33.845, 33.847 y 33.849), 3.512 (de todas las que se formaron por división de ésta, es decir, las números 23.958, 28.983, 24.873, 23.962, 23.960-N y 30.761) y 5.002, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 22 de Madrid, lo que resulta acreditado por medio de las certificaciones expedidas por el citado Registro de la Propiedad y que se han aportado al expediente administrativo.

- VI.- Que, de conformidad con el artículo 106.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el sistema de compensación, cuando la iniciativa se formule por propietario único, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación, podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico, con el contenido previsto en el artículo 246 de la misma Ley.

Según el artículo 114 del mismo texto legal, las iniciativas que cuenten con el respaldo de los propietarios que representen, al menos el 70 por 100, de la superficie total podrán incluir el proyecto de reparcelación para su tramitación conjunta con la iniciativa o alternativa correspondiente. Por su parte, el artículo 86.5 de la citada Ley, determina que las actuaciones cuya ejecución corresponde a un único propietario se podrá sustituir la reparcelación por un convenio entre aquél y la Administración actuante. Por último, el artículo 246 de la Ley 9/2001 establece la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico.

Como consecuencia de todo lo anterior, ambas partes acuerdan desarrollar el ámbito del A.P.E. 04.14 "María Teresa" mediante Convenio Urbanístico, de acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y conforme a las siguientes,

### **ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.**- Serán las cláusulas del presente Convenio las que definan la totalidad de las condiciones y términos de la gestión de la Unidad de Ejecución del A.P.E. 04.14 "María Teresa".

Este documento corresponde al acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día

20 FEB 2003

EL SEC O GENERAL,

Fdo.: Paulino Martín Hernández

Para completar la urbanización del área **PENTAGESTIÓN SERVICIOS INTEGRALES, S.L.** ejecutará el Proyecto de Urbanización que fue aportado al expediente administrativo para su estudio y aprobación y, a tal fin, remitido a la Sección de Urbanizaciones 1, siendo su presupuesto de ejecución material, desglosado por conceptos el siguiente:

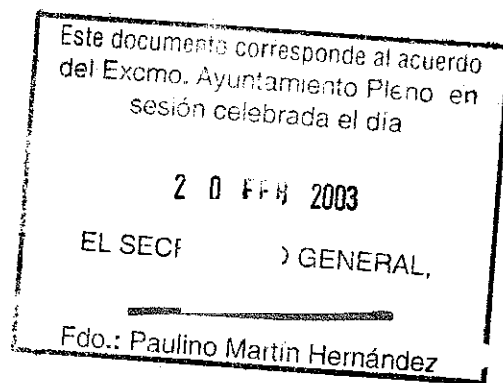
Partida nº	Descripción	Importe
01	Demolición elementos singulares fincas C/ María Teresa nº 30 y nº 32 .....	36.093,46
02	Demolición completa fincas C/ María Teresa nº 30 y 32 .....	14.177,45
03	Excavación zona pendiente acerado .....	716,94
04	Encintado interior acera y formación paso carruajes .....	92,07
05	Encintado baldosa color pizarra y formación paso carruajes .....	54,21
06	Carga y transporte escombros a vertedero .....	11.099,09
07	Subbase nuevo acerado .....	1.119,79
08	Bordillo ejecución paso carruajes .....	108,70
09	Solera acera nueva ejecución .....	1.556,78
10	Pavimento de loseta hidráulica .....	3.275,16
	<b>Total presupuesto .....</b>	<b>68.293,65 €</b>

**PENTAGESTIÓN SERVICIOS INTEGRALES, S.L.**, como único propietario, asumirá la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, siendo directamente responsable ante el Ayuntamiento de Madrid. La responsabilidad será exigible tanto en lo que afecta a las características técnicas de la obra de urbanización ejecutada como a los plazos de terminación y entrega de la misma al Ayuntamiento de Madrid.

Las operaciones de equidistribución quedan establecidas en el Proyecto de Reparcelación que, como parte integrante de este Convenio, constituye el **ANEXO Nº 1** del mismo.

**SEGUNDA.-** El propietario del terreno afectado, **PENTAGESTIÓN SERVICIOS INTEGRALES, S.L.**, hará entrega al Ayuntamiento de Madrid, a requerimiento de la Sección Técnica que tramita el Proyecto de Urbanización del A.P.E. 04.14 "María Teresa", y una vez





aprobado definitivamente el mismo, como garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, aval por importe del 10% del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización.

**TERCERA.-** Los gastos de los correspondientes anuncios, tanto de la información pública como de la aprobación definitiva, correrán de cuenta de **PENTAGESTIÓN SERVICIOS INTEGRALES, S.L.**

**CUARTA.-** De conformidad con los artículos 96 y 246.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la cesión del 10 por 100 correspondiente, que son 247,58 metros cuadrados edificables, se sustituye por su equivalente económico, que, a razón de 1.208,62 euros/m<sup>2</sup>, asciende a la cantidad de 299.230,14 euros. La valoración practicada por el Departamento de Patrimonio del Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo se integra a este Convenio como **ANEXO Nº 2**.

La compensación económica sustitutoria del aprovechamiento municipal deberá ingresarse con carácter previo a la expedición de la certificación administrativa por el Secretario del Ayuntamiento de Madrid del título de reparcelación, en el plazo de un mes computable desde la ratificación del Convenio por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

**QUINTA.- PENTAGESTIÓN SERVICIOS INTEGRALES, S.L.** cede al **AYUNTAMIENTO DE MADRID**, y este acepta, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, la finca destinada a viario resultante de la reparcelación, con la superficie y descripción que se recoge en el Proyecto de Reparcelación unido al expediente administrativo.

Una vez que sea aprobado definitivamente el presente Convenio y depositadas las cantidades establecidas en la estipulación 4ª, **PENTAGESTIÓN SERVICIOS INTEGRALES, S.L.** deberá proceder a la presentación en el Registro de la Propiedad nº 22 de Madrid, y a realizar cuantas gestiones sean necesarias hasta su inscripción, del correspondiente título que se expedirá por los Servicios Municipales, siendo de su cuenta todos los gastos que se puedan originar por esta inscripción.



Este documento corresponde al acuerdo  
del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en  
sesión celebrada el día

20 FEB 2003

EL SECRE GENERAL,

Fdo.: Paulino Martín Hernández

Las fincas de resultado quedarán afectas al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del Proyecto y de la legislación urbanística. No obstante, si en el momento de expedirse la certificación administrativa del proyecto de equidistribución, se acreditara que se ha garantizado la obligación de urbanizar, no será necesario la constancia registral de la afección.

La ratificación del Convenio Urbanístico de gestión supondrá la aprobación de la configuración de las nuevas fincas resultantes, su adjudicación y la transmisión al Ayuntamiento de Madrid de todos los terrenos de cesión obligatoria, libre de cargas.

**SEXTA.-** Aprobado definitivamente el presente Convenio, **PENTAGESTIÓN SERVICIOS INTEGRALES, S.L.** podrá ejecutar, con carácter simultáneo, las obras de urbanización y las de edificación de la finca resultante lucrativa. Para la autorización de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, será necesario cumplir los requisitos establecidos en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**SÉPTIMA.-** Una vez que los terrenos resultantes se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad, se haya finalizado la obra de urbanización y se hayan solicitado las correspondientes licencias de edificación, se procederá a la liquidación de la actuación, otorgándose el acta de recepción por el Ayuntamiento de Madrid de las obras de urbanización, procediéndose a la devolución del aval establecido en la cláusula 3ª, dándose por finalizada la actuación. Suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización, cesará la obligación de conservación de las mismas por **PENTAGESTIÓN SERVICIOS INTEGRALES, S.L.**, asumiendo dicha conservación los Servicios Municipales.

**SÉPTIMA.-** **PENTAGESTIÓN SERVICIOS INTEGRALES, S.L.** se compromete a solicitar licencia de edificación para la finca de su propiedad resultante de la reparcelación, en el plazo máximo de un mes desde la inscripción de dicha finca en el Registro de la Propiedad.



