

**CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCION DEL APR. 21.03 "ALAMEDA DE OSUNA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID**

En Madrid, a veinticuatro de mayo de dos mil seis

**REUNIDOS**

De una parte,

**D<sup>a</sup> PILAR MARTINEZ LOPEZ**, Concejala titular del Area de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid.

De otra parte,

**D. JOSE GARCIA RUBIO**, mayor de edad, con D.N.I. n<sup>o</sup> y domicilio en Madrid,

**Y D. JOAQUIN GARCIA GONZALEZ**, mayor de edad, con D.N.I. n<sup>o</sup> y domicilio en Madrid,

**INTERVIENEN**

**D<sup>a</sup> Pilar Martínez López**, en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid, conforme a las atribuciones previstas en el Decreto del Alcalde de fecha 23 de diciembre de 2.004, por el que se establece la organización, estructura y competencias del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras.

**D. José García Rubio y D. Joaquín García González**, en nombre y representación de la Comisión Gestora del APR. 21.03 "ALAMEDA DE OSUNA" (en adelante LA COMISION GESTORA), constituida en virtud de escritura públi-

ca autorizada por el Notario de Madrid D. Fernando Escartín Ipiens, con fecha 16 de junio de 1.997, al nº 3.256 de su protocolo; estando expresamente facultados para la formalización del presente Convenio en virtud de acuerdo de la COMISION GESTORA de fecha 9 de marzo de 2.005.

**D. José García Rubio** interviene, asimismo, en nombre y representación de la Mercantil "CLEMENT, S.A.", con domicilio en Madrid, calle Santibáñez de Béjar número 6 (28042) y C.I.F. número A-28283067. Actúa en virtud de las facultades que tiene atribuidas según consta en la Escritura Pública autorizada por el Notario de Madrid D. José Antonio Escartín Ipiens con el número 1.202 de su protocolo de fecha 4 de abril de 2.002, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

**D. Joaquín García González** interviene, asimismo, en nombre y representación de la Mercantil "INMUEBLES Y PROPIEDADES GARCIA IMPROGAR, S.L.", con domicilio en Madrid, Avda. General número 1 (28042) y C.I.F. número B-81602492. Actúa en virtud de las facultades que tiene atribuidas según consta en la Escritura Pública autorizada por el Notario de Madrid D. José Manuel Rodríguez-Poyo Guerrero con el número 2.862 de su protocolo de fecha 22 de noviembre de 1.996, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

Las partes, con la personalidad en que respectivamente intervienen, tienen y se reconocen plena capacidad para la suscripción del presente Convenio y, al efecto,

#### EXPONEN

- I. Durante la tramitación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, por diversos propietarios de terrenos del APR. 21.03 "ALAMEDA DE OSUNA" se formuló con fecha 9 de diciembre de 1.996 Acta de Manifestaciones y Acuerdo para el desarrollo y la gestión urbanística del referi-

do ámbito, que quedó incorporada a la documentación de dicho Plan; destacando entre otros, los siguientes extremos de la misma:

- Conformidad con las condiciones y parámetros urbanísticos propuestos por la Oficina Municipal del Plan a incluir en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.
- Asunción por la propiedad del compromiso de cesión del 25% del aprovechamiento al Ayuntamiento de Madrid; quedando igualmente acordado que dicho aprovechamiento será destinado a compensar la edificabilidad que corresponde a los firmantes y sociedades de su grupo por sus fincas incluidas en los Sistemas Generales del Plan General vigente.
- Formalización del correspondiente Convenio Urbanístico, una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

II. Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1.997, se aprobó con carácter definitivo el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid; estableciendo con relación al APR. 21.03, entre otras determinaciones vinculantes, el condicionamiento del desarrollo del Area a la firma de un Convenio Urbanístico de Gestión con la propiedad del suelo que desarrolle el Acta de Manifestaciones y Acuerdos antes aludida.

III. A fin de asumir la iniciativa para la promoción de la actuación urbanística, se constituyó –en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. José Antonio Escartín Ipiens, con fecha 16 de junio de 1.997- la COMISION GESTORA, integrada por los propietarios de la totalidad del suelo de naturaleza privativa del ámbito de la actuación; fijándose las siguientes finalidades:

- A) Formalizar con el Ayuntamiento de Madrid el convenio urbanístico de gestión previsto en la ficha de características del citado

APR, en el que se fijan las bases para el desarrollo del Area y se establezca como sistema de actuación el de compensación.

- B) Acordar, en su caso, con los propietarios del APE. 21.01 "CALLE RIOJA" una regularización de linderos comunes que propicie una mejor y más racional distribución de la edificación; ello en desarrollo de la recomendación al efecto establecida en el propio Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- C) Redactar, promover e impulsar la tramitación, hasta su aprobación definitiva, del Plan Especial de Reforma Interior del Area de Planeamiento, en el que igualmente se determine como sistema de actuación el de compensación.
- D) Promover y tramitar, en desarrollo de las prescripciones inherentes al sistema de compensación, el pertinente Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación previo a la constitución de ésta.
- E) Cuantas resulten precisas para la promoción de la Actuación Urbanística y guarden relación con la misma.

En la actualidad, las mercantiles "CLEMENT, S.A." e "INMUEBLES Y PROPIEDADES GARCIA IMPROGAR, S.L." ostentan la titularidad de la totalidad del suelo privativo del APR. 21.03 "ALAMEDA DE OSUNA".

- IV. Al objeto de dar cumplimiento al objetivo común definido por el Plan General de Ordenación Urbana de procurar una acción coordinada entre el APR. 21.03 y el APE. 21.01, se formalizó con fecha 3 de junio de 1.997 un convenio de coordinación urbanística entre la COMISION GESTORA y los propietarios de los terrenos integrados en el APE. 21.01 "CALLE RIOJA"; previéndose, entre otros extremos, la redacción y presentación en el Ayuntamiento de Madrid de sendos Proyectos de Delimitación de Unidad de Ejecución del APR. 21.03 y del APE. 21.01; fijándose como sistema de actuación el de Compensación.

Los citados Proyectos de Delimitación fueron definitivamente aprobados, previa su tramitación reglamentaria, en virtud de sendos acuerdos del Pleno Municipal de 31 de octubre de 1.997.

- V. De conformidad a las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, la COMISION GESTORA presentó en Gerencia Municipal de Urbanismo para su tramitación reglamentaria el Plan Especial de Reforma Interior del Area de Planeamiento; en el que igualmente se propone como sistema de actuación el de Compensación.

Previos los informes pertinentes, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, en sesión de 19 de junio de 1.998, adoptó el siguiente acuerdo:

**“PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior del APR. 21.03 “Alameda de Osuna”, promovido por la Comisión Gestora de la Junta de Compensación en el distrito de Barajas, condicionada a la firma de un convenio de gestión que desarrolle el acta de manifestaciones y acuerdos incorporada a la documentación del Plan General.

**SEGUNDO.-** Someter dicho acuerdo al trámite de información pública por el plazo de un mes, mediante la inserción de anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un periódico de los de mayor circulación”.

➤ El citado acuerdo fue publicado en el diario “EL MUNDO” y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de fechas 29 de junio y 7 de julio de 1.998, respectivamente.

- VI. Mediante escrito de fecha 1 de diciembre de 1.998 –registrado de entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid el siguiente día 10- la COMISION GESTORA presentó para su tramitación reglamentaria el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación del APR. 21.03.
- ✓

Con relación a dicho Proyecto, la Sección de Gestión de Sistemas del Departamento de Iniciativa Privada I emitió informe, con fecha 10 de junio de 1.999, en el sentido de no resultar posible iniciar la tramitación del mismo en tanto en cuanto no se firme y ratifique el Convenio previsto en el Plan General de Ordenación y en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado inicialmente.

- VII. Con fecha 4 de septiembre de 1.998 la COMISION GESTORA presentó en Gerencia Municipal de Urbanismo para su tramitación reglamentaria el Proyecto de Urbanización del APR. 21.03 "ALAMEDA DE OSUNA"; acordándose por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, en sesión de 27 de septiembre de 2.002, aprobar la suspensión de los plazos para resolver sobre la aprobación, si esta procede, del Proyecto de Urbanización, al amparo de lo dispuesto en el artículo 42.5.e) de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- VIII. Conforme a lo establecido en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM/01), sus disposiciones sobre los sistemas de ejecución del planeamiento son aplicables a la gestión urbanística del APR. 21.03, al no haber recaído a la entrada en vigor de la misma –tal como preceptúa dicha Disposición- la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

- V En desarrollo de las prescripciones de la LSCM/01 inherentes al sistema de Compensación, se ha publicado en el diario "LA RAZON" y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fechas 14 y 30 de marzo de 2.005, respectivamente, el pertinente anuncio de asunción, por parte de la COMISION GESTORA, de la Iniciativa para la ejecución directa del planeamiento urbanístico y la gestión del APR. 21.03 "ALAMEDA DE OSU-

NA" por el sistema de Compensación, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 106.1.e) de la referida LSCM/01.

- IX. En su virtud, a fin de dar cumplimiento a las previsiones del Acta de Manifestaciones y Acuerdo de 9 de diciembre de 1.996, a las condiciones establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y en el acuerdo de aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior del APR. 21.03 "ALAMEDA DE OSUNA" y al amparo de lo dispuesto en el artículo 246 de la LSCM/01, las partes, con la personalidad en que respectivamente intervienen, acuerdan formalizar el presente Convenio, con arreglo a las siguientes

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA.- SISTEMA DE ACTUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

De conformidad con lo previsto en el proyecto de delimitación de la unidad de ejecución del APR.21.03 "ALAMEDA DE OSUNA", aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 31 de octubre de 1.997, se fija como sistema de actuación de la misma el de compensación.

La delimitación de la unidad de ejecución resulta del anteriormente citado proyecto de delimitación, adaptado con los datos de la nueva estructura de la propiedad y la acotación topográfica realizada sobre la nueva cartografía municipal digitalizada, de acuerdo con las previsiones recogidas al respecto en el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución, según documento que como anexo se incorpora al presente convenio.

## SEGUNDA.- INICIATIVA. ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 106.1 de la LSCM/01 la COMISION GESTORA ha formalizado ante el Ayuntamiento de Madrid la Iniciativa para la ejecución del planeamiento urbanístico y la gestión del APR. 21.03 "ALAMEDA DE OSUNA", presentando al efecto la documentación a que se refiere el referido precepto, con excepción del Plan Especial de Reforma Interior y del Proyecto de Urbanización del ámbito, obrantes ya en el Ayuntamiento de Madrid.
2. La documentación presentada incluye la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, para su tramitación por el procedimiento legalmente establecido.

## TERCERA.- GARANTIA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. De conformidad a lo establecido en el artículo 108.1.b) de la LSCM/01, la Junta de Compensación que se ha de constituir, prestará a favor del Ayuntamiento la correspondiente garantía que asegure la correcta ejecución de las obras del APR. 21.03 "ALAMEDA DE OSUNA", por importe del DIEZ POR CIENTO (10%) del Presupuesto de Ejecución por Contrata del Proyecto de Urbanización.
2. Dicha garantía se constituirá, una vez recaída la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, con carácter previo al inicio de las obras de urbanización.

#### CUARTA.- CESIONES

1. El aprovechamiento lucrativo de cesión gratuita al Ayuntamiento de Madrid se fija en el veinticinco por ciento (25%) del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, equivalente a 19.500 m<sup>2</sup>. edif. de uso característico residencial; materializándose dicha cesión con la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Reparcelación que se formule en desarrollo de las peculiaridades inherentes al sistema de Compensación, acto en el que también se dará cumplimiento al resto de los acuerdos del Acta de Manifestaciones de fecha 9 de diciembre de 1.996 incorporada a la documentación del vigente Plan General de Ordenación Urbana.
2. El aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento de Madrid a que se refiere el epígrafe anterior se concretará en suelo apto para la edificación a localizar en las manzanas P-7 y P-9 y en parte de la manzana P-5 definidas por el Plan Especial de Reforma Interior del APR. 21.03; instrumentándose esta previsión mediante la adjudicación correspondiente en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.
3. Asimismo, serán objeto de cesión libre y gratuita los terrenos destinados a dotaciones públicas por el planeamiento urbanístico.

#### QUINTA.- RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. De conformidad a lo establecido en el artículo 108.3.a) de la LSCM/01, la Junta de Compensación que se ha de constituir será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Madrid de la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución con arreglo a las previsiones del Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que estas hubieran de terminarse y entregarse.

2. La recepción de las obras de urbanización se realizará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 135 de la LSCM/01.

3. La conservación de las obras de urbanización, una vez finalizadas y formalizada la pertinente Acta de recepción, será asumida por el Ayuntamiento de Madrid, conforme a lo dispuesto en el artículo 136.1 de la LSCM/01 y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

#### **SEXTA.- EDIFICACIÓN**

1. Una vez recepcionadas por el Ayuntamiento de Madrid las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, y siempre que haya recaído el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, los titulares de las parcelas edificables podrán solicitar el otorgamiento de licencias de edificación.

2. No obstante lo anterior, se autorizará la ejecución simultánea de obras de edificación con las de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 20.3 de la LSCM/01 y con observancia de los requisitos del número 3 del artículo 19 precedente.

3. Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, los derechos y deberes de la propiedad del suelo serán los previstos en la Ley para el suelo urbano consolidado. La edificación de las parcelas resultantes se acomodará a los usos, tipologías y características edificatorias previstas en el planeamiento.

#### **SÉPTIMA.- LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

1. Una vez cumplidas por la Junta de Compensación sus obligaciones urbanísticas, se iniciará su procedimiento de disolución y liquidación.

2. Llegado el momento de la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a la distribución entre los miembros de aquélla, en proporción a sus cuotas de participación, del patrimonio común, si lo hubiere.

3. En el supuesto de que en tal momento existieren obligaciones pendientes de cumplimiento deberá procederse a su cancelación o afianzamiento antes de que el órgano competente del Ayuntamiento de Madrid apruebe la disolución de la Junta de Compensación, previo trámite de información pública.

#### **OCTAVA.- NATURALEZA Y TRAMITACION**

1. El presente Convenio tendrá a todos los efectos carácter jurídico administrativo y se someterá a la tramitación prevista en el artículo 247 de la LSCM/01.

2. El presente convenio no podrá contradecir, alterar o modificar el planeamiento urbanístico, y se está tramitando simultáneamente con el Plan Especial de Reforma Interior del APR.21.03 "ALAMEDA DE OSUNA" y con sumisión a cualquier alteración que se pudiera producir en éste hasta su aprobación definitiva, garantizándose el trámite de información pública tanto respecto a su contenido inicial como a su posible alteración si resultara necesario por las modificaciones del aludido Plan Especial en su aprobación definitiva.

Leído el presente documento, los comparecientes, con la personalidad en que intervienen, le

## OTORGAN

su pleno consentimiento, firmando duplicado ejemplar del mismo a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio citados.

Fdo.: D. Enar Martínez López

Fdo.: D. José García Rubio

Fdo.: D. Joaquín García González

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

Madrid, a \_\_\_\_\_

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

Paula Mato García-Augustín