



**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN Y  
DESARROLLO DEL ÁMBITO  
APE 02.25 M  
“SUBESTACIÓN DE MELANCÓLICOS”**

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCION Y DESARROLLO  
AMBITO APE 02.25 M "SUBESTACIÓN DE MELANCÓLICOS"**

En Madrid, treinta y uno de enero de dos mil siete

**REUNIDOS**

**De una parte:**

**D<sup>o</sup>. PILAR MARTÍNEZ LÓPEZ**, Concejala del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras y,

**D<sup>o</sup> BEATRIZ LOBÓN CERVIÁ**, Coordinadora General del Área de Urbanismo,

**De otra parte:**

**D. FRANCISCO JAVIER ARTECHE CAPRANI**, mayor de edad, con NIF . . . . .  
y con domicilio profesional en . . . . .

**D. JOSÉ MARIA CIRUJANO GONZÁLEZ**, mayor de edad, con NIF . . . . . , y  
domicilio profesional en . . . . .

**D. JOSÉ IZAGUIRRE NAZAR**, mayor de edad, con NIF . . . . . , y domicilio  
profesional en . . . . .

**INTERVIENEN**

La citada en primer lugar en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.C del Decreto de 27 de julio de 2006 por el que se delegan competencias en los titulares de los órganos superiores y de los órganos directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos.

La segunda en virtud del artículo 6.3 del citado Decreto del Alcalde de 27 de julio de 2006.

El tercero, en nombre y representación de:

**"FUENTENUEVA DEL SUR, S.L."**, domiciliada en la Plaza Marugame, nº 4 de San Sebastián, en virtud del poder otorgado a su favor según consta en la escritura autorizada por el Notario de San Sebastián, D. José Carlos Arnedo Ruiz, en fecha 27 de junio de 2003, con el número 2248 de su protocolo.

**"FUENTE LA REINA ARANJUEZ, S.L."**, domiciliada en la Plaza Marugame, nº4 de San Sebastián, en virtud del poder otorgado a su favor según consta en la escritura autorizada por el Notario de San Sebastián, D. José Carlos Arnedo Ruiz, en fecha 27 de junio de 2003, con el número 2253 de su protocolo.

**"PROMOCIÓN TERRAZAS DE PLAYAMARA III, S.L."**, domiciliada en la Plaza Marugame, nº4 de San Sebastián, en virtud del poder especial otorgado a su favor por el Administrador Único de dicha sociedad, D. Agustín Aguirre Iguñiz, ante el Notario de San Sebastián, D. Diego María Granados Asensio, en fecha 7 de febrero de 2006, con el número 450 de su protocolo.

**"LANDECHE SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L."**, domiciliada en la Av. La Libertad, nº 17 de San Sebastián, en virtud del poder especial otorgado a su favor por el Administrador Único de dicha sociedad, D. Agustín Aguirre Iguñiz, ante el Notario de San Sebastián, D. Diego María Granados Asensio, en fecha 7 de febrero de 2006, con el número 450 de su protocolo.

En adelante **F.F.P.L.**

El cuarto y quinto intervienen, en nombre y representación de Iberdrola, Distribución Eléctrica, S.A.U., en adelante **IBERDROLA**, en calidad de apoderados, en virtud del poder otorgado a su favor según consta en la escritura autorizada por el Notario de Bilbao, D. José María Arriola Arana, en fecha 21 de marzo de 2003, con el número 474 de su protocolo.

Las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para la suscripción del presente convenio, y en virtud:

### EXPONEN

I.- Que Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 prevé la consolidación urbanística de las subestaciones de intemperie existentes en el término municipal de Madrid, estableciendo para ellas la calificación de Servicios Urbanos e Infraestructurales.

II.- Que con fecha 14 de mayo de 2003 se firma entre la Comunidad de Madrid, el Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid y la Compañía IBERDROLA, *Convenio de Colaboración con el objetivo de promover el desmontaje de las líneas de Alta Tensión y blindaje de subestaciones de intemperie en el Municipio de Madrid*. Una copia del mismo se incorpora como Anexo al presente Convenio. (documento nº 1).

En la estipulación DECIMOPRIMERA del citado Convenio se establece que se tramitarán las modificaciones de planeamiento que resulten de la nueva situación creada en las fincas liberadas por la actuación de blindaje de subestaciones y de otros inmuebles e instalaciones de IBERDROLA en el término municipal de Madrid, concretamente la SUBESTACIÓN DE MELANCÓLICOS.

III.- Que con fecha 28 de enero de 2004 se suscribe Convenio para la *Ejecución de los compromisos contraídos por la Comunidad de Madrid, el Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid e IBERDROLA*. Una copia del mismo se incorpora como Anexo al presente Convenio (documento nº2)

IV.- Que con fecha de 20 de febrero de 2004 el Pleno del Ayuntamiento de Madrid adoptó Acuerdo por el que se aprueban y ratifican el Convenio Urbanístico y de Colaboración *suscrito entre la Comunidad de Madrid, el Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid e IBERDROLA* y el texto definitivo del *Convenio Urbanístico para la Ejecución de los compromisos* asumidos en el primer Convenio conforme a lo previsto en el Artículo 245.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

V.- Que con fecha 24 de enero de 2006, el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, D. Mariano Zabía Lasala dictó Orden por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Área de Planeamiento Específico **APE 02.25/M SUBESTACIÓN DE MELANCÓLICOS** del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, dentro del conjunto de modificaciones del Convenio, cuyo objeto viene determinado por "la necesidad de fijar un nuevo destino urbanístico, en la parcela objeto del Convenio, con motivo de la nueva situación creada en la finca que se libera, tras el blindaje y soterramiento de la Subestación de Melancólicos a fin de mejorar medioambientalmente el entorno urbano."

**VI.-** Que la superficie del ámbito **APE 02.25/M SUBESTACIÓN DE MELANCÓLICOS**, según la ficha de condiciones particulares, se de 9.897 m<sup>2</sup>. La finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid 25, finca nº 71.835. La superficie de suelo destinada a uso RESIDENCIAL es de 2.5000 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad total de suelo lucrativo de 8.300 m<sup>2</sup>, 4.000 m<sup>2</sup> como máximo para uso lucrativo terciario, aunque se podrá agotar la totalidad de la edificabilidad del suelo lucrativo como residencial según las condiciones de la Norma Zonal 5.3º. La superficie de suelo de uso dotacional es de 7.397 m<sup>2</sup>, de los cuales 3.397 m<sup>2</sup> son para zonas verdes y 4.000 m<sup>2</sup> para servicios infraestructurales. Las Observaciones y Determinaciones Complementarias señalan que:

La edificabilidad máxima lucrativa será la establecida en la casilla de "edificabilidades de usos lucrativos"(8.300m<sup>2</sup>). El aprovechamiento tipo del ámbito será el que resulte de dividir el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del ámbito, excluidos los suelos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

Las condiciones de forma y uso de la edificación se regulará por las condiciones de la Norma Zonal 5.3º, con las siguientes especificaciones:

La altura máxima será de cinco (5) plantas para el uso lucrativo, con un altura de coronación de diecinueve (19) metros. Sobre la última planta se admitirá una planta ático.

Ocupación máxima sobre rasante en parcela lucrativa de 70%

La edificación se podrá ajustar a alineación oficial.

En el uso terciario no se admite el comercial en grandes superficies.

La parcela de servicios infraestructurales tendrá una edificabilidad máxima de 7.450 m<sup>2</sup> y una altura máxima de tres (3) plantas.

Según convenio suscrito se considera carga del ámbito el coste de mejora ambiental correspondiente al soterramiento y blindaje de la subestación.

**VII.-** Que **F.F.P.L.**, es titular dominical de los terrenos comprendidos en el **APE 02.25/M SUBESTACIÓN DE MELANCÓLICOS**, que se corresponden con la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid nº 25 con el nº de finca registral 71.835 como consecuencia del título de compra otorgado a su favor por IBERDROLA, el 8 de febrero de 2006, con reserva de carácter real, a favor de IBERDROLA, para posibilitar el desmantelamiento de la subestación eléctrica existente.

**VIII.-** Que la superficie exacta de la finca registral nº 71.835 del registro de la Propiedad de Madrid nº 25, propiedad de **F.F.P.L.**, según reciente levantamiento topográfico es de 9.897m<sup>2</sup>. La superficie de la finca según los datos registrales es de 9.978,79m<sup>2</sup>.

La descripción de los linderos según datos registrales es la siguiente:

...al Norte: en línea quebrada de nueve metros catorce centímetros, noventa y nueve metros once centímetros, catorce metros dieciséis centímetros con la calle Ruy González de Clavijo; Este, en línea recta de noventa y dos metros noventa y tres centímetros, con Paseo de los Melancólicos; Sur, línea recta de ciento cuatro metros veintiséis centímetros con calle de los Chulapos; y Oeste, en línea quebrada de treinta y cuatro metros cincuenta y dos centímetros y treinta y nueve metros setenta centímetros con Paseo de la Virgen del Puerto.

Según levantamiento topográfico actual la descripción técnica de los linderos es la siguiente:

... al Norte, en línea quebrada de tres tramos rectos que de Este a Oeste miden 12,79 metros en chaflán con las calles Paseo de Melancólicos y Ruy González de Clavijo, 99,42 metros con la calle Ruy González de Clavijo y 8,99 metros en chaflán con las calles Ruy González de Clavijo y Paseo Virgen del Puerto; al Sur en línea recta de 103,79 metros con la calle de los Chulapos; al Este, línea recta de 93,90 metros con la calle Paseo de Melancólicos; al Oeste, en línea quebrada de dos tramos que de Norte a Sur miden 33,76 metros y 40,77 metros con la calle Paseo de Virgen del Puerto.

**IX.-** Que conforme a los antecedentes expuestos IBERDROLA ha asumido las correspondientes obligaciones y cargas del ámbito, si bien la materialización de las referidas al soterramiento y blindaje de la Subestación requieren de la previa tramitación administrativa en los respectivos procesos de aprobación y ejecución del planeamiento.

**X.-** Que en función de lo previsto en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, resulta adecuado y conveniente la formulación de un Convenio Urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 para la ejecución de la ordenación urbanística resultante de la modificación puntual del ámbito **APE 02.25/M "SUBESTACIÓN DE MELANCÓLICOS**, conforme a las estipulaciones que a continuación se especifican. Que en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 prevista para el **APE 02.25/M "SUBESTACIÓN DE MELANCÓLICOS"**, se establece como sistema de actuación el de "Convenio". Por último, señalar que el artículo 246 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento.

XI.- Como consecuencia de todo lo anterior, ambas partes **acuerdan** desarrollar el ámbito del **APE 02.25/M "SUBESTACIÓN DE MELCANCÓLICOS"**, 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: OBJETO DEL CONVENIO**

Las partes suscriben el presente convenio urbanístico a fin de fijar las bases para el desarrollo de las determinaciones correspondientes a la modificación puntual del planeamiento aprobada por Orden del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, D. Mariano Zabía Lasala el 24 de enero de 2006 en el ámbito APE 02.25/M "SUBESTACIÓN DE MELCANCÓLICOS", estableciendo el marco necesario para la regulación de los derechos y los términos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y demás cargas inherentes a la actividad de ejecución.

### **SEGUNDA: OBLIGACIONES Y CARGAS DEL ÁMBITO**

**F.F.P.L.** asume las obligaciones derivadas de la citada actividad urbanística, si bien una parte de las cargas del ámbito han sido anteriormente asumidas y convenidas por IBERDROLA, en cuanto al soterramiento y blindaje de la subestación de transformación de energía eléctrica y a la cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración, que ha sido monetarizada en los términos y condiciones detallados en las estipulaciones del convenio para la ejecución de compromisos, cuya copia figura como documentación anexa al presente convenio (documento nº 2).

### **TERCERA: COMPROMISOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN.**

Una vez aprobado el planeamiento, y establecido el sistema de gestión privado, se acuerda su desarrollo a través del presente Convenio Urbanístico. De este modo, **F.F.P.L.** asume la ejecución material a su cargo de las obras de urbanización, a cuyo fin ha redactado el pertinente Proyecto de Urbanización, que se presenta igualmente para su correspondiente tramitación, realizándose de forma independiente.

Los gastos de inserción de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid así como en el periódico, tanto en la información pública como en la aprobación definitiva, del Convenio y del Proyecto de Urbanización, correrán de cuenta de **F.F.P.L.**

Como garantía para la correcta ejecución de la actuación, **F.F.P.L.** constituirá garantía por importe equivalente al 10% del coste de la ejecución material previsto para las obras de urbanización, según el Proyecto redactado o sus posibles modificaciones. Dichas garantías se prestarán con anterioridad al inicio de las obras a requerimiento de la Unidad Técnica de Urbanizaciones del Departamento de Iniciativa Privada 3, responsable de la Tramitación del Proyecto de Urbanización.

#### **CUARTA: COMPROMISOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO.**

De acuerdo con lo estipulado en los artículos 96 y 246.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el citado "Convenio Urbanístico de Colaboración entre la Comunidad de Madrid, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid e IBERDROLA para el desmontaje de Líneas de Alta Tensión y Blindaje de Subestaciones de Intemperie", así como el "Convenio para la Ejecución de los compromisos contraídos por la Comunidad de Madrid, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid e IBERDROLA para el desmontaje de Líneas Aéreas de Alta Tensión y Blindaje de Subestaciones propiedad de IBERDROLA" ratificado por el Ayuntamiento Pleno el 20 de febrero de 2004, donde se incluía la subestación de Melancólicos, y concretamente según lo descrito en las Estipulaciones Séptima y Décimo-Primera del "Convenio para la Ejecución de los compromisos contraídos por la Comunidad de Madrid, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid e IBERDROLA de 28 de enero de 2004", el 10% de cesión obligatoria ha sido objeto de compensación económica.

#### **QUINTA: PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LA URBANIZACIÓN.**

IBERDROLA ha solicitado la correspondiente licencia para la implantación de la nueva subestación eléctrica de la calle Ruy González de Clavijo número 1, concedida por resolución de la Coordinadora General de Urbanismo de 18 de septiembre de 2006, estableciendo un plazo de duración de las obras de 24 meses.

IBERDROLA se compromete, una vez que entre en funcionamiento la nueva subestación eléctrica, al desmantelamiento de la antigua subestación en el plazo de tres meses, transcurrido el cual comenzará el cómputo del período previsto para la ejecución de la urbanización cuya duración, conforme al correspondiente Proyecto, será de seis meses. (documento nº 4)

## **SEXTA: COMPROMISOS Y PREVISIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

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

## **SÉPTIMA: FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.**

**F.F.P.L.** ha formulado el correspondiente Proyecto de Reparcelación que acompaña (documento nº 5) y el Ayuntamiento se compromete a tramitarlo de forma conjunta con el presente convenio.

## **OCTAVA: EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.**

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación comportará la cesión por parte de **F.F.P.L.**, en pleno dominio, libre de cargas, gravámenes y ocupantes la parcela destinada a uso zona verde, con la superficie y descripción que se recoge en el Proyecto de Reparcelación que se adjunta (documento nº 5), donde figura como finca resultante nº 3.

Conforme al citado Proyecto de Reparcelación la finca resultante nº 2 será destinada a Servicios Infraestructurales y adjudicataria en pleno dominio a IBERDROLA y la finca resultante nº 1 se adjudica en pleno dominio a **F.F.P.L.** con destino a uso residencial.

Una vez aprobado definitivamente el presente convenio, **F.F.P.L.** se compromete previa expedición por el Ayuntamiento de Madrid de la certificación administrativa del título de Reparcelación, a la presentación de la misma en el Registro de la Propiedad nº 25 y a realizar cuantas gestiones sean necesarias para su inscripción en el plazo máximo de 2 meses, siendo de su cuenta todos los gastos que se puedan originar por esta inscripción.

## **NOVENA: CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

**F.F.P.L.** asumirá la conservación íntegra de las obras de urbanización, hasta el momento de la recepción de las mismas por el Ayuntamiento de Madrid, conforme a las previsiones de los artículos 135 y siguientes de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicha obligación incluirá el mantenimiento de las zonas verdes, la limpieza general y la reposición de elementos, así como cualquier actuación necesaria para que las obras se encuentren en perfecto estado en el momento de su recepción por la Administración municipal.

El Ayuntamiento asumirá la conservación de la urbanización a partir de la recepción de las obras correspondientes, sin perjuicio del periodo de garantía legalmente establecido.

#### **DÉCIMA: LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

**F.F.P.L.** como única propietaria de los terrenos asume la totalidad de los gastos de urbanización, salvo el soterramiento y/o blindaje de la subestación eléctrica, debiendo constituir un aval en garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización del ámbito, que será devuelto cuando quede constancia del cumplimiento de la obligación garantizada, una vez recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Madrid, siendo este el momento en el que debe entenderse finalizada la actuación que justifica el presente Convenio, sin necesidad de concretar un procedimiento específico de liquidación final de la actuación.

#### **UNDÉCIMA: INTERPRETACIÓN DEL CONVENIO.**

Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente Convenio quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa", conforme a las previsiones de los artículos 135 y siguientes de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **DUODÉCIMA: DURACIÓN Y EFICACIA DEL CONVENIO**

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

No obstante su eficacia quedará supeditada a la suscripción del texto definitivo del Convenio del que trae causa, relativo a la Ejecución de los compromisos contraídos por la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid e IBERDROLA para el desmontaje de las líneas aéreas de alta tensión y blindaje de subestaciones de intemperie, en los mismos términos que han sido considerados en el presente Convenio.

### **DECIMOTERCERA: LEGISLACIÓN APLICABLE AL CONVENIO**

La normativa aplicable a los acuerdos y estipulaciones de este Convenio Urbanístico de Gestión será la prevista en la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y, en aquello referente al contenido y tramitación lo establecido en los artículos 246 y 247. Asimismo, resulta de aplicación la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y sus Modificaciones y las disposiciones del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Y en prueba de conformidad, las partes según intervienen, suscriben el presente documento en la fecha y lugar indicado en el encabezamiento.

#### **POR EL AYUNTAMIENTO DE MADRID**

D<sup>a</sup> Pilar Martínez López

D<sup>a</sup> Beatriz Lobón Cerviá

**POR F.F.P.L.**

D. Francisco Javier Arreche Caprani

**POR IBERDROLA**

D. José María Cirujano González

D. José Izaguirre Nazar

**CONVENIO URBANÍSTICO LA EJECUCIÓN Y  
DESARROLLO DEL ÁMBITO  
APE 02.25 M "SUBESTACIÓN DE MELANCÓLICOS"**

**ANEXOS:**

**DOCUMENTO Nº 1**

CONVENIO URBANÍSTICO Y DE COLABORACIÓN ENTRE LA COMUNIDAD DE MADRID, EL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MADRID E IBERDROLA PARA EL DESMONTAJE DE LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN Y BLINDAJE DE SUBESTACIONES DE INTEMPERIE.

**DOCUMENTO Nº 2**

CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE LOS COMPROMISOS CONTRAÍDOS POR LA COMUNIDAD DE MADRID, EL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MADRID E IBERDROLA PARA EL DESMONTAJE DE LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN Y BLINDAJE DE SUBESTACIONES DE INTEMPERIE.

**DOCUMENTO Nº 3**

FICHA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997 RELATIVA AL APE 02.25-M "SUBESTACIÓN DE MELANCÓLICOS"

**DOCUMENTO Nº 4**

PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA DESTINADA A ZONA VERDE EN EL APE 02.25-M "SUBESTACIÓN DE MELANCÓLICOS"

**DOCUMENTO Nº 5**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN APE 02.25-M "SUBESTACIÓN DE MELANCÓLICOS"

**DOCUMENTO Nº 6**

APODERAMIENTO DE F.F.P.L. E IBERDROLA