

En Madrid, a **15 MAR 2011**



REUNIDOS

DE UNA PARTE:

Dª PILAR MARTÍNEZ LÓPEZ, Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

DE OTRA PARTE:

D. TEODORO SÁNCHEZ-ÁVILA SÁNCHEZ-MIGALLÓN,
DNI nº

INTERVIENEN

La primera en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, en virtud del artículo 1 c) del Decreto del Alcalde de Delegación de Competencias en los titulares de los Órganos Superiores y de los Órganos directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos de 18 de Junio de 2007.

D. TEODORO SÁNCHEZ-ÁVILA SÁNCHEZ-MIGALLÓN en nombre y representación de **Dª TATIANA PEREZ DE GUZMÁN EL BUENO SEEBACHER**, DNI. con domicilio a efectos de notificaciones en ; y además en nombre y representación de la Sociedad **INVERSIONES TIREMA Sociedad Limitada Unipersonal**, domiciliada en Madrid, calle Daoiz nº 6, constituida mediante escritura otorgada en Madrid el día 9 de diciembre de 2003 ante el Notario D. Fernando de la Cámara García, con el nº 3183 de orden de su protocolo. Ostenta ambas representaciones en virtud de Escritura de Apoderamiento otorgada el 5 de mayo de 2010 ante el Notario de Madrid D. José Marcos Picón Martín con en número 619 de su protocolo.

Ambas partes se reconocen capacidad para otorgar este Convenio, en la condición en la que intervienen, y





EXPONEN

I.- PROPIEDAD.

D^a Tatiana Pérez de Guzmán el Bueno y Seebacher y la Sociedad Limitada Unipersonal INVERSIONES TIREMA S.L. son propietarios titulares, entre ambas, del cien por cien (100%) de los terrenos lucrativos ubicados en el ámbito del Sector del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid denominado A.P.E. 20.20 "Norte de Torre Arias".

II.- DESCRIPCIÓN DEL AMBITO.

El área de planeamiento a que se refiere el presente Convenio esta constituida por el ámbito del sector A.P.E. 20.20 "Norte Torre Arias" tal y como se recoge en la Modificación puntual aprobada definitivamente el 28 de junio de 2005, con una superficie total de 186.884 m², clasificado como suelo urbano consolidado y uso, característico de Terciario-Oficinas para el que se establece como sistema de actuación, el de Compensación-Convenio.

El APE 20-20 se encuentra situado en el Distrito de San Blas, Barrio de Salvador, en la fachada sur de la Avenida de América, a lo largo de la carretera Nacional II, en el nudo y puente de la Avd^a 25 de Septiembre.

Sus límites están constituidos: Al Norte por la carretera nacional II o Avenida de América; al Este con terrenos del API 20.03 Colonia Alfonso XIII; al Sur con terrenos de la Colonia y Parque Marqués de Suanzes y al Oeste con terrenos del API 20.14.

III.- ANTECEDENTES.

El Plan General de 1985 clasificaba el área como suelo urbanizable, programándolo para el primer cuatrienio con la denominación de PP I-5 "Norte Torre Arias".





El 28 de Abril de 1989 el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el Plan Parcial del sector en el que se calificaba el suelo para usos industrial, residencial en vivienda unifamiliar, garajes y para las dotaciones correspondientes del Reglamento de Planeamiento (comercial, zonas verdes, deportivo y equipamientos).

El Plan General imputó al área un total de 172.121 m² de sistemas generales exteriores para enjugar el exceso de aprovechamiento del sector que era de 67.945 m². Este suelo se concretó posteriormente en la cesión de los terrenos denominados Quinta de Torre Arias (172.119 m²) y otros polígonos de menor superficie, mediante Convenio suscrito el 15 de julio de 1986.

La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de 17 de abril de 1997 recogió el ámbito como Area de Planeamiento Incorporado A.P.I. 20.15 remitiendo a los antecedentes citados y señalando como vinculante la calificación como vía pública y zonas verdes del nuevo plano de Ordenación aplicable a los espacios de uso y dominio público del Plan Parcial anterior.

El 24 de enero de 2002 la propiedad de los terrenos del suelo vacante del citado sector, tanto industrial como residencial, solicitó el cambio de uso de las parcelas calificadas en el mismo como de uso industrial a terciario por similitud con el entorno, dando lugar a la elaboración de la documentación constitutiva de la Modificación Puntual del A.P.I. 20.15.

Este Plan Parcial, completamente urbanizado, constituye una pieza aún sin edificar en el conjunto formado por la Avenida de América, desde su cruce con la M-30 hasta el encuentro con la calle de Alcalá. Los objetivos propuestos por la Modificación puntual consisten en:

- Consolidar un eje terciario y de servicios en una zona de la ciudad que tradicionalmente ha cumplido una función de escaparate para expresar la importancia de la actividad empresarial que se desarrolla en la misma.
- Reorganizar la relación del área con el entorno inmediato dando mayor accesibilidad a las importantes zonas verdes colindantes aumentando los equipamientos existentes en el ámbito.



- Adecuar puntualmente el trazado viario a las nuevas condiciones de ordenación mejorando la permeabilidad viaria.
- Consolidar el remate residencial en vivienda unifamiliar de la Colonia Alfonso XIII.

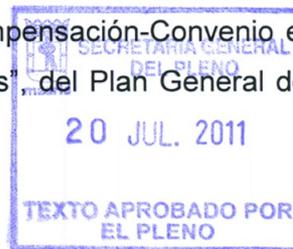
En consecuencia, la condición de vacante de los suelos y la conveniencia de conseguir una imagen y usos homogéneos en la fachada de la Avenida de América con el fin de ofrecer la máxima coherencia formal y funcional a un ámbito reconocido visual y orgánicamente como una unidad morfológica y de actividad en el marco de los criterios adoptados por el vigente Plan General para el entorno, aconsejaron la reconsideración de las condiciones de ordenación iniciales para posibilitar la generalización del uso terciario.

Finalmente, el 28 de junio de 2005 la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa al API 20.15 "Norte de Torre Arias" por el que el citado sector pasaba a constituir el APE 20-20.

IV. – INICIATIVA.

Los propietarios únicos de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, APE 20.20 "Norte Torre Arias", hicieron público en el BOCM nº 72 de fecha 26 de marzo del 2007 y en el diario La Razón de fecha 23 de marzo del 2007, su intención de formalizar la Iniciativa para la Ejecución directa por la propiedad de los terrenos del Sistema de Compensación-Convenio previsto para el desarrollo del referido Sector, dándose cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 106.1 e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 30 de abril de 2008 el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, y en el expediente administrativo con RGª 711/2008/8518, acordó aprobar la estimación de la iniciativa para la ejecución del sistema de Compensación-Convenio en el Área de Planeamiento Específico 20.20 "Norte Torre Arias" del Plan General de Ordenación





Urbana de Madrid, presentada por el propietario único de dicho APE, D^a Tatiana Pérez de Guzmán el Bueno y Seebacher y la Sociedad Limitada Unipersonal INVERSIONES TIREMA, de acuerdo con lo establecido en los artículos 106.1 y 107.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

V.- JUSTIFICACIÓN Y FINALIDAD DEL CONVENIO.

La Modificación Puntual aprobada tiene como objeto el cambio de uso "industria escaparate" a "terciario", con una edificabilidad de 87.033'15 m² para uso de Terciario-Oficinas y una edificabilidad de 3.392'85 m² para uso de Residencial Unifamiliar, instrumentándolo a través de nuevas condiciones de ordenación y fijando cesiones de suelo para completar la trama urbana, lo que da lugar al Area de Planeamiento Especifico 20.20.

En la Modificación puntual aprobada, y en consecuencia, en el APE 20.20, aunque se mantiene la clasificación del suelo como urbano consolidado y se incorpora la ordenación viaria del Plan Parcial y Proyecto de Compensación del anterior API 20.15, se establece la exigencia de nuevas cesiones puntuales de suelo:

- Ampliación de parcela de Equipamiento Deportivo.
- Ampliación de viario: 1.568,56 m².
- Ampliación de zonas verdes: 6.685,00 m².
- Parcela de uso dotacional servicios de la Administración de 21.812,94 m²
- Una edificabilidad de uso terciario de 5.370,10 m² para el Ayuntamiento de Madrid, en el citado sector, como consecuencia de la transformación de aprovechamiento recogida en la Modificación puntual.

En la memoria justificativa de la Modificación Puntual se considera que, dado que la gestión del ámbito ya se culminó, estas nuevas cesiones de suelo que se fijan "constituyen cesiones puntuales asociadas a la culminación de la ordenación del área no requiriendo de la delimitación de una nueva unidad de ejecución".





La ficha del APE 20.20 "Norte Torre Arias" establece como sistema de gestión el de "Compensación-Convenio".

D^a TATIANA PEREZ DE GUZMÁN EL BUENO Y SEEBACHER, comparece representada por D. TEODORO SÁNCHEZ-ÁVILA SÁNCHEZ-MIGALLÓN, al igual que lo hace la entidad INVERSIONES TIREMA Sociedad Limitada Unipersonal, de la que aquélla es único socio, acreditando así la titularidad del cien por cien de los terrenos lucrativos.

Así, en virtud de lo establecido en el artículo 246.2d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Convenio Urbanístico cuantifica todos los deberes legales de cesión y determina la forma en que estos serán cumplidos.

Asimismo, dicho artículo 246 en su punto segundo establece que cuando las personas firmantes con las Administraciones públicas, sus entidades dependientes o adscritas o los consorcios por ellas creados asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, los convenios podrán definir en todos sus detalles el régimen de dicha ejecución, apartándose incluso de los sistemas de ejecución previstos en la presente Ley.

Por todo ello, se ha estimado que el presente Convenio es el instrumento urbanístico adecuado para ejecutar los nuevos deberes legales de cesión y cambio de uso.

Y a efectos de todo lo anterior, al amparo de lo establecido en los artículos 244b y ~~246~~ de la citada Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, ambas partes suscriben el presente Convenio Urbanístico para su posterior ejecución, de acuerdo con las siguientes:





ESTIPULACIONES

PRIMERA. GESTION.

La propiedad de la totalidad del suelo del ámbito acuerda que la gestión se desarrolle íntegramente a través de las determinaciones del presente Convenio dando cumplimiento a la ficha del plan que establece como sistema de actuación el de Compensación-Convenio y acuerda expresamente que la equidistribución se efectúe en virtud del documento de Reparcelación correspondiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 246.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid que dispone que *<<cuando las personas firmantes con las Administraciones Públicas asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, los convenios podrán definir en todos sus detalles el régimen de dicha ejecución, apartándose incluso de los sistemas de ejecución previstos en la presente ley.>>*

SEGUNDA. REPARCELACIÓN.

El correspondiente Proyecto de Reparcelación se presenta para su tramitación conjunta con el presente Convenio, hasta el momento de sus respectivas aprobaciones.

A) FINCAS DE TITULARIDAD PRIVADA.

Los terrenos de titularidad privada comprendidos en la Unidad de Ejecución, están constituidos por las siguientes fincas:

1. Fincas que se mantienen con la misma calificación y uso antes y después de la modificación puntual del Plan General: Fincas 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 y 44 destinadas al uso residencial en vivienda unifamiliar.
2. Fincas que modifican su calificación o uso después de la modificación del Plan General:





- Fincas A, B, B', C, C', D, E, y F: destinadas al uso de industria escaparate antes de la Modificación puntual aprobada y que cambian de uso al de terciario oficinas.
- Fincas G, H, I y J: destinadas al uso de industria escaparate antes de la Modificación puntual aprobada y que cambian de uso al de dotacional para servicios de la administración.
- Fincas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, y 23 destinadas a uso residencial vivienda unifamiliar antes de la Modificación Puntual aprobada que cambian a uso dotacional zona verde.
- La parcela EC equipamiento comercial cambia su calificación a zona verde pública.

B) FINCAS DE TITULARIDAD PÚBLICA.

Las parcelas de titularidad pública municipal, provenientes de la ejecución del planeamiento anterior, y que se mantienen o modifican, son las siguientes:

1. Fincas que se mantienen con la misma calificación y uso antes y después de la modificación puntual del Plan General:

- La parcela EE equipamiento escolar.
- La parcela ES equipamiento social.
- Los Espacios libres de Dominio y Uso Público EL-1, EL-2, EL-3, EL-4, EL-5, EL-6.
- Las zonas verdes VP-5, VP-7, VP-8, VP-9 y VP-10.

2. Fincas que modifican su configuración física o calificación después de la modificación del Plan General:

- La parcela ED equipamiento deportivo amplía su superficie.
- Las zonas verdes VP-1, VP-2, VP-3 y VP-4 amplían su superficie, mientras que la zona verde VP -6 disminuye su superficie.
- Se ensancha a 18 m., la C/ María Tarín.





TERCERA. CESIÓN DE DOTACIONES Y DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO

La cesión de la reserva de suelo con destino a uso dotacional **Servicios de la Administración**, con una superficie de **21.812,94 m²** se materializará en la parcela resultante denominada SA por agrupación instrumental en el Proyecto Reparcelación de las antiguas parcelas lucrativas G, H, I y J. Esta parcela deberá entregarse a la Administración libre de cargas, perfectamente vallada y debiendo retirarse los carteles publicitarios ubicados en ella.

La cesión de suelo para zonas verdes en una superficie de **6.685,21 m²**. se formará por agrupación instrumental en el Proyecto de Reparcelación de las antiguas parcelas lucrativas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, y 23.

El **viario** existente ampliará su superficie en 1.568,56 m², ensanchando la C/ María Tarín.

La cesión de 5.370,10 m² de edificabilidad de Uso Terciario para el Excm^o Ayuntamiento de Madrid se materializará en la cesión de la parcela resultante correspondiente.

Todo ello con base en lo dispuesto en el art.º 124 del vigente Reglamento de Gestión.

CUARTA. BASES DE ACTUACIÓN.

La gestión urbanística y la ejecución de la urbanización del área APE 20.20 "Norte Torre-Arias" por el sistema de Compensación-Convenio, se ajustará a las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, al Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978), y a lo que se prevé en el presente Convenio. A estos efectos D^a Tatiana Pérez de Guzmán el Bueno y Seebacher en su condición de persona física y en la de Administradora Única de la



entidad "Inversiones Tirema S.L.", representa la titularidad del 100% de los terrenos comprendidos en dicho ámbito.

Los criterios de participación en las nuevas cargas impuestas y atribución de aprovechamientos de la actuación serán los determinados por el artículo 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y los que se establecen a continuación:

- a) La propiedad del suelo se compromete a sufragar los gastos y costes de la ejecución de todas las obras de urbanización con arreglo a lo previsto en el Proyecto de Urbanización. En el Proyecto de Reparcelación se imputará la totalidad de los gastos y costes de la ejecución a "Inversiones Tirema S.L.". En consecuencia las parcelas asignadas a D^a Tatiana Pérez de Guzmán y Seebacher quedarán libres de cargas de urbanización y cesión.

La asignación de cargas a las parcelas afectadas se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.1. del Reglamento Hipotecario y, a tales efectos, las fincas resultantes quedarán afectas al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto, indicando la cuota de participación y el gasto provisional. En caso de incumplimiento de la obligación de pago, resultante de la liquidación de la cuenta, la Administración procederá a su cobro por la vía de apremio.

- b) Las parcelas de cesión al Ayuntamiento quedarán libres de cargas y exentas de contribuir a los gastos de urbanización del ámbito.
- c) Al objeto de evitar situaciones de "pro indiviso" innecesarias, el Proyecto de Reparcelación podrá contemplar diferencias de adjudicación que no podrán superar en más o en menos el 15% del aprovechamiento que corresponda.
- d) A estos efectos, en el reparto de aprovechamiento urbanístico, los excesos o defectos se valorarán en función de los valores practicados por los servicios administrativos municipales de Patrimonio para el suelo del sector.





QUINTA. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La propiedad de los terrenos, con arreglo a lo previsto en el Proyecto de Obras de Urbanización aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión de fecha 29 de julio de 2010, adquiere el compromiso de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización, conforme a lo determinado por el artículo 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, recogidas en la Modificación Puntual, del modo que sigue:

- A ejecutar la urbanización necesaria para la ampliación en 1.568,56 m² del viario de las calles Francisco Mijares y María Tarín, limítrofes con la denominada parcela F, ampliación recogida en la Modificación puntual del APE 20.20.
- Al ajardinamiento y acondicionamiento de las zonas verdes resultantes de las Modificación aprobada.
- A dejar perfectamente acondicionadas y valladas las parcelas dotacionales que corresponden al Ayuntamiento de Madrid.
- Todas aquellas que, complementariamente, se incluyen en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

Las obras proyectadas se corresponden, del modo que se establece en el Proyecto de Urbanización, con las determinadas para la totalidad del ámbito de actuación, y se someterán a un plazo de ejecución de **TRES MESES** desde la firma del acta de replanteo, no determinándose plazo en orden a la edificación de las parcelas resultantes, sin que se pueda exigir la realización de ningún otro tipo de obras de urbanización.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, se aplicarán para su recepción los artículos 135 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.





SEXTA. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN UNA VEZ EJECUTADA.
FORMA DE LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La propiedad de los terrenos se hará cargo de la conservación íntegra de la totalidad de las obras contempladas en el Proyecto de Urbanización del ámbito hasta el momento de la recepción de las mismas por el Ayuntamiento, incluyendo la limpieza general y reposición de elementos afectados por las mismas, así como cualquier otra actuación necesaria para que dichas obras se encuentren en perfecto estado en el momento de su recepción.

Una vez se acceda a la recepción de las obras por el Ayuntamiento de Madrid, se elevará a definitiva la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación, procediéndose a la solicitud de la cancelación registral de la afección que pesa sobre las fincas de resultado y a la del aval prestado en garantía de la ejecución de las obras de urbanización, dentro de los plazos legales vigentes.

SEPTIMA. GASTOS DE LA ACTUACIÓN.

El artículo 97.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid determina los diversos gastos que deben ser costeados por los titulares adjudicatarios de terrenos comprendidos en una unidad de actuación: obras de urbanización, honorarios de redacción del proyecto de parcelación y del proyecto de urbanización, así como los gastos notariales y registrales, y cualquier otro derivado de la gestión y ejecución del planeamiento.

En el presente caso el coste total de los gastos derivados de la ejecución del planeamiento y urbanización del ámbito para la Unidad de ejecución, se repartirá ~~sobre las parcelas~~ sobre las parcelas lucrativas resultantes, del modo que se determina en el Proyecto de ~~Reparcelación~~ Reparcelación, con arreglo a los criterios establecidos por la Estipulación Cuarta del ~~presente Convenio~~ presente Convenio.

Todas las parcelas que corresponden y se adjudiquen al Ayuntamiento de Madrid, quedarán libres de cargas y gravámenes, ~~no participando en los costes de la~~ no participando en los costes de la actuación.





OCTAVA. GARANTIAS.

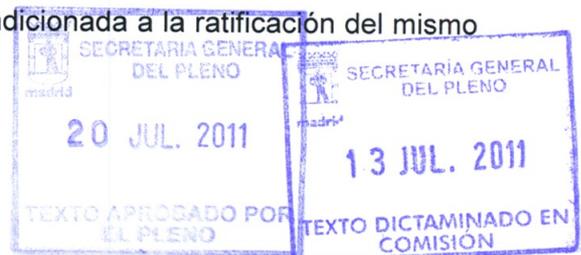
En concepto de garantía para hacer frente a la correcta ejecución de las obras de urbanización, la Propiedad de los terrenos formulará con carácter previo al inicio de las obras de urbanización, y dentro del mes siguiente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, el correspondiente aval bancario a solicitud de la Administración, consistente, según lo dispone el artº 108 de la vigente Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el 10% de los costes de ejecución material previsto para las obras de urbanización devolviéndose dicho aval según las previsiones de la legislación vigente. Este aval podrá ser prestado por la contratista de las obras de urbanización a favor de la Propiedad de los terrenos, con endoso a favor del Ayuntamiento de Madrid.

Durante las obras de urbanización podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las condiciones del suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en el artículo 19.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y demás normativa que sea de aplicación, debiendo, en tal caso, prestar las garantías previstas en el artículo 19.2 de la Ley del Suelo y en el artículo 40 del Reglamento de Gestión.

NOVENA. TRAMITACIÓN.

El presente Convenio de naturaleza administrativa se regula en el artículo 246 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, como convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento. Por ello se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo 247 de dicha Ley.

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





DÉCIMA. NATURALEZA ADMINISTRATIVA DEL PRESENTE CONVENIO.

El presente Convenio tiene Naturaleza Jurídico-Administrativa y su alcance es el de establecer los términos y condiciones para la ejecución del planeamiento según lo establecido en los artículos 244 y 246 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Jurisdicción Contencioso-Administrativa será la competente para el conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del presente Convenio.

Y con base en cuanto antecede, los comparecientes,

OTORGAN

Su pleno consentimiento, y en prueba de conformidad firman el presente Convenio Urbanístico, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio consignados.

POR EL AYUNTAMIENTO DE MADRID

D^a Pilar Martínez López

POR LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

En representación de D^a Tatiana Pérez de Guzmán el Bueno y Seebacher:

Fdo.: D. Teodoro Sánchez-Ávila
Sánchez-Migallón.

En representación de INVERSIONES
TIREMA S.L.U.

Fdo.: D. Teodoro Sánchez-Ávila
Sánchez-Migallón.

