PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO A.P.E. 19.01 "ALMACÉN MILITAR DE VICÁLVARO" DEL PGOU DE MADRID

En Madrid, a 29 MAR 2019

REUNIDOS:

De una parte:

El Ilmo. Sr. D. JOSÉ MANUEL CALVO DEL OLMO, titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio en la calle Ribera del Sena nº 21 (Madrid).

De otra parte:

Don , mayor de edad, con domicilio a efectos de este acto en Madrid , y provisto de DNI número

INTERVIENEN

El primero en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid, como titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible en virtud del Decreto de 13 de junio de 2015 de la Alcaldesa por el que se nombra a los miembros de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, a los Tenientes de Alcalde, a los titulares de las Áreas de Gobierno y a los Concejales Presidentes de Distrito. Asimismo, por Decreto de 28 de julio de 2015 de la Alcaldesa de Madrid, por el que se delegan y desconcentran competencias (BOAM núm. 7.528, de 29 de octubre de 2015) en la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, y en virtud del Acuerdo de la referida Junta de Gobierno por la que se delega en el titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible la competencia para la celebración de convenios con Entidades privadas para el desarrollo y ejecución de las competencias del Área de Gobierno .

Se denominará a partir de ahora en el presente documento como "AYUNTAMIENTO".

El segundo interviene como Presidente y Consejero Delegado, en nombre y representación de la Sociedad "PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.", domiciliada en Madrid, Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7, y con C.I.F. A-28158053; constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Promociones y Construcciones, S.A." (en adelante, PRYCONSA), mediante escritura otorgada el 29 de Julio de 1.965, ante el Notario que fue de Madrid, , como sustituto de su compañero de residencia, D

, e inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al Tomo 1.989 general, 1.377 de la Sección tercera del Libro de Sociedades, Folio 28, Hoja número 10.951, Inscripción 1ª, habiendo adaptando sus Estatutos al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y cambiada su denominación por la actual, por escrituras otorgadas ante el Notario de Madrid, el 12 de Mayo de 1.992 y 8 de Abril de 1.994, con los números 1.981 y 1.549 de protocolo, respectivamente, que se inscribieron en el Registro Mercantil de esta Provincia al Tomo

4.366, Folios 47 y 58, Sección 8^a, Hoja número M-72.425, Inscripciones 114^a y 120^a, respectivamente.

Interviene en su condición de Consejero Delegado de dicha Sociedad, según acuerdos de la Junta General y del Consejo de Administración, en sus reuniones respectivas celebradas el 29 de septiembre de 2016, elevados a público, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid _____, el día 24 de octubre de 2016, con el número 1727 de su protocolo, que causó la inscripción 221ª. Se acompaña como <u>Anexo I</u> copia de la citada escritura.

En adelante, el "PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN"

Los reunidos, reconociéndose recíprocamente, en el concepto respectivas intervenciones, capacidad legal suficiente para llevar a cabo la formalización del presente Convenio Urbanístico de conformidad con lo establecido en el artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y, en su virtud,

EXPONEN:

I.- Que el documento de Revisión del Plan General de ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de abril de 1997 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 19 de abril de 1997), incorporó el ámbito de suelo urbano comprendido en el Área de Planeamiento Específico denominado APE 19.01 "Almacén Militar de Vicálvaro" cuya situación en el Municipio, delimitación del ámbito de ordenación y condiciones particulares resultan de la ficha contenida en el propio PGOUM. El ámbito ha de desarrollarse mediante compensación como sistema de actuación.

Sus parámetros urbanísticos más representativos, conforme a la ficha del APE 19.01, son los siguientes:

- Clasificación: Suelo urbano

Uso carácterístico: ResidencialSuperficie ámbito: 17.700m2

* Privada: 13.720 m2 * Pública: 3.980 m2

Aprovechamiento tipo: 1,4 m2/m2

- Sistema de actuación: Compensación

Superficies de suelo de usos lucrativos:

* Residencial: 7.190 m2

Superficies usos dotacionales públicos: 10.510 m2

* Zonas verdes: 2.442 m2

* Equipamiento público: 460 m2* Administración pública: 984 m2

* Vías públicas: 6.624 m2

- Edificabilidad usos lucrativos (total previa cesiones): 19.208 m2 (residencial)

 Figura de ordenación: Norma Zonal NZ 4 con las especificaciones contenidas en la ficha.

En cuanto a los objetivos del nuevo desarrollo de acuerdo a su ficha son:

- Resolver el remate urbanístico del área atendiendo a los condicionantes de borde y a los nuevos usos a los que se destina la zona.
- Posibilitar la obtención de suelo para dotaciones que reequipen el área: Plaza pública, administración y equipamiento.
- Ligar la estructura urbana de ambas márgenes de la calle San Cipriano.

Efectuado el levantamiento topográfico del ámbito se ha detectado que existe una diferencia de superficie entre la prevista en la ficha urbanística y la real de las fincas.

En este sentido, los parámetros adaptados a la superficie real del suelo según resulta del levantamiento topográfico realizado, y que se incorpora al presente documento como <u>Anexo II</u>, son los siguientes:

- Superficie del ámbito: 17.700m2

* Privada: 13.780,15 m2 * Pública: 3.915,85 m2

Superficies de suelo de usos lucrativos:

* Residencial: 7.476,66 m2

- Superficies usos dotacionales públicos: 10.223,34 m2

* Zonas verdes: 2.493,24 m2 * Equipamiento público: 489,83 m2 * Administración pública: 984 m2

* Vías públicas: 6.256,27 m2

- Edificabilidad lucrativa residencial: 19.292,21 m2 (residencial)

- Condiciones de forma y uso: Norma Zonal NZ 4

De lo anterior se desprende que el aprovechamiento lucrativo del ámbito es de 19.292,21~m2 ($13.780,15~\text{m2} \times 1,4~\text{m2/m2} = 19.292,21~\text{m2e}$) frente a los 19.208~m2 que preveía la ficha. Ello es debido a que la superficie que genera aprovechamiento (superficie privada) es ligeramente superior a la de la ficha, en concreto, 13.780,15~m2 frente a los 13.720~m2 de la ficha.

II.- Que la sociedad mercantil Promociones y Construcciones PYC PRYCONSA, S.A. (en lo sucesivo, PRYCONSA) es la propietaria única de los terrenos con aprovechamiento lucrativo comprendidos en la unidad de ejecución del APE 19.01 por adquisición al "Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa" (INVIED), Organismo Autónomo perteneciente al Ministerio de Defensa, en virtud de Escritura Pública de Compraventa de enajenación por subasta pública de la propiedad denominada "Almacenes del Ejército del Aire de Vicálvaro, y solar en la calle San Cipriano" otorgada el 9 de enero de 2018, ante el notario de Madrid, D. Miguel García Gil, bajo el núm. 29 de su protocolo.

Por este motivo, el presente Convenio es suscrito con dicha mercantil y no con el Ministerio de Defensa, antiguo titular de los terrenos, como recogía la ficha del ámbito.

La superficie del ámbito está conformada por las siguientes fincas registrales inscritas en el Registro de la Propiedad núm. 8 de los de Madrid:

- Finca registral núm. 70.620 (antes Finca núm. 6.136) inscrita al tomo 3466, Libro 1725, folio 166 (parcela con referencia catastral: 8830203VK4783B0001BT); Código Registral Único (CRU): 28095000873217
- Finca registral núm. 70.621 (antes Finca núm. 92.521) inscrita al tomo 3466, Libro 1765, folio 171 (parcela con referencia catastral: 8729701VK4782H0001JL); Código Registral Único (CRU): 28095000556998.
- Finca registral núm. 86.945 inscrita al tomo 1196, Libro 1196, folio 181; Código Registral Único (CRU): 28095001241879.

La finca registral núm. 86.945, cuyo titular es el Ayuntamiento de Madrid, carece de aprovechamiento urbanístico al tratarse de una red local destinada a viario público que forma parte de la actual calle de San Cipriano, y que permanece en la nueva ordenación sin variación y con la misma superficie. En consecuencia, la mercantil PRYCONSA, a efectos de la suscripción del presente Convenio, actúa legalmente como propietario único por ser sus fincas las únicas que tienen aprovechamiento urbanístico.

Se adjunta como <u>Anexo III</u> la descripción fincas iniciales que conforman la unidad de ejecución, las certificaciones registrales de dominio y cargas y las certificaciones descriptivas y gráficas catastrales de cada una de dichas fincas.

III.- Que PRYCONSA como propietaria de la totalidad de los terrenos con aprovechamiento lucrativo que conforman la unidad de ejecución definida por el APE 19.01 "Almacén militar de Vicálvaro", está interesada en promover la ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al referido ámbito al amparo de lo previsto en el apartado 2 del artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM/01), mediante iniciativa privada y sistema de compensación; además, se encuentra facultada en virtud de lo dispuesto en el artículo 246.2 LSCM/01 para suscribir un convenio urbanístico cuyo objeto será definir en todos sus detalles el régimen de la gestión y ejecución del planeamiento, apartándose incluso de los sistemas de ejecución previstos en dicha Ley.

En este sentido, el 23 de marzo de 2018 se presentó la iniciativa para la gestión por el sistema de compensación del APE 19.01, que fue estimada por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en su sesión celebrada el 30 de mayo de 2018 (Exp. núm. 711/2018/09734), solicitándose por la promotora de la actuación la suscripción de un convenio urbanístico conforme al citado artículo 246.2 LSCM/01.

Que, en función de todo ello, y a fin de fijar las bases de actuación a desarrollar en cumplimiento del planeamiento general vigente, ambas partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico al amparo de lo dispuesto en los artículos 244.b y 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en base a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- ASUNCIÓN TOTAL DE LA INICIATIVA Y RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO POR LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Es objeto del presente Convenio de ejecución definir las condiciones para el total desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al APE 19.01 "Almacén militar de Vicálvaro" del PGOU de Madrid, sustituyendo para ello la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación por las determinaciones contenidas en el presente documento, conforme a lo previsto en el artículo 106.2 de la LSCM/01.

En consecuencia, PRYCONSA asume la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, siendo directamente responsable ante el Ayuntamiento de Madrid de la correcta gestión y ejecución del APE 19.01 y de las obligaciones inherentes al mismo.

La promotora de la actuación acometerá a su costa el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento de dicho ámbito según lo previsto en el planeamiento general vigente y los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, lo que comprende, tanto la formulación de todos aquellos instrumentos y documentos que resulten necesarios, la ejecución material de las obras de urbanización, así como el abono de los gastos de gestión e indemnizaciones que en su caso correspondan satisfacer.

SEGUNDA.- BASES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR

De conformidad con el apartado 3 del artículo 246 de la LSCM/01, son bases de actuación urbanísticas a desarrollar, las previstas en el presente convenio de gestión y los documentos adjuntos que adaptan las fincas afectadas por la actuación urbanística y los derechos sobre ella a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

I. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS

- I.1.- La totalidad de las obras y cargas de urbanización serán satisfechas por PRYCONSA por su condición de propietario único de la totalidad de los terrenos que comprenden la unidad de ejecución definida por el APE 19.01.
- I.2.- Se estimarán como costes de las obras de urbanización los que a tal efecto establecen los artículos 97 de la LSCM/01 y 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, los necesarios para la adecuada ejecución de la urbanización conforme al Proyecto de Urbanización que se apruebe por la Administración actuante.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, las parcelas resultantes lucrativas y de equipamiento dispondrán de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y demás servicios desde los viales existentes conforme al planeamiento que se ejecuta. En cuanto a la parcela de uso dotacional "Servicios de la Administración" (parcela resultante AP), la misma estará dotada de los mismos servicios que el resto (acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica) pero debido a su especial ubicación prevista por el planeamiento, los servicios se proveerán desde la parcela de zona verde (ZV)

II.- <u>AFECCIÓN DE LAS FINCAS QUE RESULTEN DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN AL PAGO DE</u> LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Las fincas que resulten de la equidistribución quedarán gravadas con carácter real en garantía del pago de los gastos del sistema por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la liquidación provisional, y, en su día, en la liquidación definitiva, conforme a lo previsto a este respecto en el artículo 178 del RGU y en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, del Ministerio de Justicia, 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 (en adelante, RD 1093/1997).

III.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN (art. 246.3 de la LSCM/01).

Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de tres meses desde que tenga lugar la notificación al promotor de la actuación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Su duración prevista será de 9 meses conforme se refleja en el cronograma que se incorpora en el <u>Anexo VII</u> al presente Convenio.

Transcurrido dicho plazo, y una vez ejecutadas y recibidas por la Administración las obras, podrá comenzar la edificación de los nuevos solares resultantes del planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19.3 de la LSCM/01, por remisión de lo establecido en el artículo 20.3 de la misma, en relación a la posibilidad de ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, siempre que se cumplan el conjunto de requisitos y garantías señaladas a tales efectos por dicho cuerpo legal y lo previsto en el artículo 1.4.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

El plazo para iniciar y finalizar las obras de edificación de las parcelas de resultado será el señalado por el Ayuntamiento de Madrid en la licencia de edificación correspondiente. De no haberse otorgado un plazo determinado, éste será de un año para iniciarlas y de tres para su terminación, conforme a lo dispuesto en el artículo 158 LSCM/01.

TERCERA.- CESIÓN DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Las cesiones de suelo para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos son las fijadas en la ficha del APE 19.01 contenida en el Plan General, y se producirá con el perfeccionamiento del presente Convenio Urbanístico en los términos del artículo 247 de la LSCM/01. Estas cesiones se concretan en las siguientes parcelas:

CALIFICACIÓN	Sup. Suelo.m2	Sup. Suelo m2 según ficha planeamiento
ZVB	2.493,24	2.442
EB	489,83	460
AP	984	984
Red Viaria Local (vías públicas)	6.256,28*	6.624

^{*} La superficie de la red viaria local es ligeramente inferior a la prevista en la ficha del ámbito al ser la resultante del levantamiento topográfico realizado, el cual se ha incorporado como Anexo II al presente Convenio.

Estas parcelas, descritas en el <u>Anexo IV</u> del Convenio, son cedidas al Ayuntamiento de Madrid de forma gratuita y libre de cargas y gravámenes. El Ayuntamiento de Madrid acepta dicha cesión para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

CUARTA.- CESIÓN DEL SUELO CORRESPONDIENTE DEL 10% DE LA EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO.

La edificabilidad lucrativa concretada en las parcelas de resultado y que están definidas en el Anexo IV de este Convenio es de $19.292,21~\text{m}^2$ e, ligeramente superior a la señalada en la ficha de 19.208~m2e, en consecuencia, la cesión al Ayuntamiento de Madrid correspondiente al 10% por su participación en las plusvalías queda concretada en $1.929,22~\text{m}^2e$ frente a los 1.920,80~m2e teóricos de la ficha. Esta mayor edificabilidad se debe a que la superficie, conforme al levantamiento topográfico efectuado y que genera aprovechamiento, es ligeramente superior al previsto en la ficha, en concreto, 13.780,15~m2 frente a los 13.720~m2, de lo anterior se desprende que el aprovechamiento lucrativo del ámbito es de 19.292,21~m2 (13.780,15~m2 x 1,4~m2/m2 = 19.292,21~m2e).

La edificabilidad se adjudicará al Ayuntamiento de Madrid en la parcela resultante RC-1 cuya superficie, descripción y demás condiciones urbanísticas son las siguientes:

PARCELA RC-1

DESCRIPCIÓN: Urbana en el Término municipal de Madrid. Parcela con forma sensiblemente rectangular con frente a la calle del Mercurio, comprendida en el ámbito de la Unidad de Ejecución del APE 19.01 "Almacén Militar de Vicálvaro".

LINDA:

- al Norte: Línea recta de 23,15 m. con calle del Mercurio
- al Este: Línea quebrada de cinco tramos rectos medidos de Norte a Sur, de 15,00 m. con parcela resultante RC-2, de 6,35 m., 2,73 m., 6,24 m. y 1,83 m. con parcela resultante ZV
- al Sur: Línea recta de 24,00 m. con parcela resultante AP
- al Oeste: Línea quebrada de cinco tramos rectos medidos de Norte a Sur, de 10,98 m., 8,95 m., 2,74 m., 6,09 m. y 2,01 m. con parcelas colindantes, límite de la Unidad de Ejecución

SUPERFICIE: Tiene una superficie de 748,72 m².

USO: Residencial Vivienda Libre

NATURALEZA JURÍDICA: Bien patrimonial

EDIFICABILIDAD: Le corresponde una superficie edificable máxima de 1.929,22 m²e.

PROPIETARIO: Excmo. Ayuntamiento de Madrid, por la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos susceptibles de materializar el diez por ciento de la edificabilidad lucrativa de la Unidad de Ejecución.

CARGAS DE FINANCIACIÓN: Exenta de contribuir a los costes de urbanización por provenir de la cesión del suelo correspondiente al 10 por ciento de la edificabilidad lucrativa de la unidad de ejecución.

La cesión del suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad del ámbito se producirá con el perfeccionamiento del presente Convenio Urbanístico en los términos previstos en el artículo 247 de la LSCM/01.

QUINTA.- EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS, CONFIGURACIÓN DE PARCELAS QUE RESULTAN DE LAS OPERACIONES DE EQUIDISTRIBUCIÓN, CESIÓN DE REDES PÚBLICAS Y AFECCIÓN DE LAS PARCELAS AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS EN EL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO Y, EN ESPECIAL, A LA OBLIGACIÓN DE URBANIZAR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Con la finalidad de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución, localizar la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento, las partes intervinientes proceden a describir las parcelas que resultan de la gestión del ámbito, con la superficie y linderos que figura en la documentación técnica y jurídica recogida en el Anexo IV

La aprobación definitiva del presente convenio urbanístico de gestión supone la aprobación de la configuración de las nuevas parcelas que resultan de la equidistribución, su adjudicación a la entidad mercantil actuante y la transmisión al Ayuntamiento de Madrid de los terrenos de cesión obligatoria para redes públicas descritos en el Anexo IV, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, así como de los terrenos de cesión obligatoria correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito.

La entidad mercantil PRYCONSA deberá proceder a la presentación en el registro de la propiedad y a la realización de cuantas gestiones sean necesarias hasta la inscripción del correspondiente título de las operaciones de equidistribución, mediante certificación administrativa que expedirá el órgano municipal competente, siendo de cuenta de la mercantil todos los gastos que se puedan originar por la inscripción.

Por otro lado, el artículo 178.1º del RGU dispone que las fincas que resultan de la equidistribución quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca en el presupuesto previsto de los costes de urbanización de la unidad de actuación a que se refiera, en su día, el saldo definitivo de la cuenta de dichos costes; y el apartado 2º del mismo precepto remite al artículo 126 anterior en cuanto a preferencia, duración y cancelación de la carga en el procedimiento reparcelatorio.

Por su parte, el artículo 19 del RDLH/97 regula los efectos de la afección de las parcelas que resultan de las operaciones de equidistribución al cumplimiento de la obligación de urbanización, determinando el contenido de las respectivas inscripciones.

Si bien la afección ha de hacer referencia conceptual al saldo de la liquidación definitiva, se debe contener una estimación provisional de tal afección como garantía frente a terceros adquirentes.

La necesidad de determinar la cuantía de la afección económica que ha de gravar cada una de las parcelas que resultan de la equidistribución que están sujetas a tal obligación exige formular un cálculo previo del coste total de la actuación urbanística, teniendo en cuenta –de conformidad a lo establecido en los artículos 58 y siguientes del RGU- las previsiones relativas a las obras de urbanización, honorarios profesionales y demás gastos que sean inherentes a la actuación urbanística.

Se acompaña como Anexo V cuadro con la afección de las parcelas que resultan de la equidistribución al cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del presente Convenio y, en especial, de la obligación de urbanizar, y un Anexo IX de planos con la situación inicial de las fincas que conforman la actuación y de las parcelas que resultan tras las operaciones equidistributivas y un plano superpuesto de unas y otras.

SEXTA.- EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La promotora de la actuación ejecutará, a su costa, la totalidad de las obras de urbanización del ámbito conforme a los plazos previstos a estos efectos en el Proyecto de Urbanización del APE 19.01, y con pleno cumplimiento de las determinaciones contenidas en el mismo. Dichas obras deberán incluir, tanto las estrictamente interiores a la unidad de ejecución, como todas aquellas que, aun siendo exteriores a la misma, resulten necesarias para conectar las distintas redes y servicios a los generales de la población. Se adjunta cronograma con los plazos de ejecución de la urbanización como Anexo VII.

El presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización conforme al Proyecto de Urbanización aportado con la iniciativa urbanística es de un millón ochenta y ocho mil cuatrocientos setenta euros con ochenta y siete céntimos $(1.088.470,87\ \ \ \ \)$ y el presupuesto de ejecución por contrata asciende a un millón quinientos sesenta y siete mil doscientos ochenta y nueve euros con veintiún céntimos $(1.567.289,21\ \ \ \ \)$. Se adjunta cuadro resumen como Anexo VI.

La recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre terrenos de dominio público corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia del promotor de la actuación, y se efectuará conforme al procedimiento previsto en el artículo 135 de la LSCM/01.

De la recepción de las obras se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución y el Alcalde o el Concejal en que delegue al efecto. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta y en la misma se hará constar su cumplimiento.

Si en el momento de la recepción las obras se encontraran en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por el Alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto, comenzando desde la fecha de éste el plazo de garantía de dos años al que se refiere la estipulación décima del presente Convenio.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, para lo cual se dará un plazo.

La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

- a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución según el sistema aplicado para la misma, incluida la Administración actuante, si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.
- b) La persona, entidad o Administración que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.

Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.

En el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

La ejecución de las obras de urbanización se efectuará por contratista idóneo que el promotor de la actuación designe.

En cualquier caso, el contrato de ejecución de las obras garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978. Los mismos criterios regirán la ejecución de las obras de edificación, en su caso.

SÉPTIMA.- GARANTÍAS

A los efectos de asegurar la correcta ejecución de la actuación, el promotor de la actuación aportará al Ayuntamiento de Madrid garantías por un importe del diez por ciento (10%) del coste de ejecución por contrata para las obras de urbanización según el Proyecto que resulte definitivamente aprobado. Dichas garantías se prestarán, mediante cualquiera de las fórmulas previstas por la legislación vigente, en un plazo máximo de quince días contado desde la fecha de la aprobación definitiva del citado Proyecto de Urbanización, y, en cualquier caso, antes del inicio de las obras.

La devolución de esta garantía se producirá transcurrido dos años desde la recepción total de las obras de urbanización.

OCTAVA.- FORMA DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN UNA VEZ EJECUTADA

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo del Ayuntamiento de Madrid a partir de la recepción de las mismas. Así mismo, y por estar previsto entre las determinaciones complementarias de la ficha del APE 19.01, que las fachadas de las parcelas con frentes a vía pública y a zona verde se sitúen sobre la alineación a vía pública, existiendo un retranqueo en la otra alineación que será de uso público, el mantenimiento y conservación de la urbanización correspondiente a la superficie retranqueada, será realizará por la Administración actuante, limitándose a la superficie pero no a la fachada de la edificación ni a la parte de la edificación en situación subterránea – previsiblemente destinada a garaje-aparcamiento -.

Esta obligación se hará constar en los títulos de transmisión de los futuros propietarios de la parcela resultante RC-2.

De igual modo, el Ayuntamiento de Madrid asumirá en las mismas condiciones que las descritas en el párrafo anterior para la superficie retranqueada de uso público, el mantenimiento y conservación del acceso peatonal a la zona verde que se situará en planta baja diáfana junto a la esquina de las calles Mercurio y Jardín de la Duquesa por tener también un uso público.

A este respecto, la ficha del APE 19.01 ha previsto gravar la parcela RC-2 resultante del planeamiento con una servidumbre de paso para acceso peatonal a la zona verde con carácter de uso público.

El promotor de la actuación, y en el futuro los que resulten propietarios de la parcela resultante RC-3 del planeamiento urbanístico, que ha de quedar gravada también con una servidumbre de paso de acceso rodado en beneficio de la parcela de servicios de la Administración (parcela resultante AP), vendrán obligados a mantener y conservar en las adecuadas condiciones de uso la citada servidumbre.

Dicha obligación se hará constar en los títulos de transmisión de los futuros propietarios de la parcela.

En todo caso, hasta la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento, el promotor de la actuación deberá conservar y mantener en perfectas condiciones y libre de ocupaciones ilegales la urbanización, adoptando cuantas medidas se estimen necesarias para su efectivo cumplimiento.

NOVENA.- REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN Y PREVISIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

- 1.- No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que PRYCONSA o, en cualquier otro caso, el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia o autorización municipal en cuanto a las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta, que se corresponden con actos sujetos a intervención municipal.
- 2.- De cara al otorgamiento de licencias de edificación por parte de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid u órgano en que ésta delegue, se atenderá al procedimiento establecido en la Ordenanza Municipal de aplicación, siendo que el plazo para iniciar y finalizar las obras de edificación de las parcelas de resultado será el señalado por el Ayuntamiento de Madrid en la licencia de edificación correspondiente. De no haberse otorgado un plazo determinado, este será de un año para iniciarlas y de tres para su terminación, conforme a lo dispuesto en el artículo 158 LSCM/01.
- 3.- En todo caso, el promotor de la actuación se compromete a iniciar las obras de edificación correspondientes a sus terrenos en el plazo máximo de dos (2) años a contar desde el momento en que éstos adquieran la condición de solar o bien desde que se haya asegurado la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 19.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuanto requisito previo para solicitar las correspondientes licencias de edificación. En este sentido, los propietarios podrán solicitar licencia para la edificación de sus terrenos

antes de que éstos adquieran la condición de solar, siempre y cuando concurran los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva de las correspondientes operaciones reparcelatorias.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar. A tales efectos y con carácter general, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los servicios urbanos definidos en 1.4.4. de las Normas Urbanísticas del PGOUM/97.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización y asimismo se comprometa a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Que se garantice o preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte pendiente, de conformidad con el Reglamento sobre constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid, Gerencia Municipal de Urbanismo y Organismos Autónomos Municipales.
- 4.- En el caso de que las edificaciones se lleven a cabo de forma simultánea con als obras de urbanización, los promotores de las mismas se comprometen formalmente a la no ocupación ni utilización de éstas hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. Dicho compromiso incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- 5.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza que, en su caso, se hubiese constituido según lo referido en el apartado 2.d) precedente.
- 6.- La devolución de la garantía o fianza prestada para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación se producirá una vez concluidas y recepcionadas las obras de urbanización.
- 7.- El promotor de la actuación se compromete a garantizar en el caso de que la Administración proceda a iniciar la edificación de la parcela resultante AP (servicios de la Administración), con anterioridad al inicio de las obras de edificación de la parcela RC-3, a realizar todas las actuaciones necesarias para garantizar la plena efectividad de la servidumbre de paso de acceso rodado con que se encuentra gravada dicha parcela en beneficio de la parcela AP, lo que incluye la ejecución de las obras que fueran precisas a tal efecto. Esta obligación se hará constar en los títulos de transmisión de los futuros propietarios de la parcela RC-3.

DÉCIMA.- PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez estén totalmente terminadas y recepcionadas por los servicios municipales

competentes, las obras de urbanización, se verifique la devolución de los avales correspondientes, previamente los terrenos de cesión se encuentren libres de obstáculos físicos y hayan sido cumplidas el resto de obligaciones establecidas en el presente Convenio.

El período de garantía de las obras de urbanización será de dos años desde su recepción por la Administración actuante.

A los anteriores efectos, una vez finalice el período de garantía de dos años a contar desde la recepción de las obras de urbanización a que se refiere la Estipulación Sexta, el promotor de la actuación, se compromete a presentar ante el Ayuntamiento de Madrid, en el plazo de un mes, solicitud de devolución de las garantías constituidas en relación a las obras de urbanización. Dicha solicitud deberá ir acompañada de informe justificativo del cumplimiento de los deberes urbanísticos relacionados con la actuación urbanizadora, así como del resto de obligaciones asumidas en virtud de este convenio, como requisito para que por parte del Ayuntamiento se tramite la referida devolución de garantías.

DÉCIMO PRIMERA.- PERFECCIÓN DEL CONVENIO

El presente Convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, una vez cumplimentados los trámites previstos en el procedimiento establecido en el artículo 247 de la LSCM/01 y vinculará a las partes intervinientes a partir de su firma, una vez ratificado el texto del convenio.

DÉCIMA SEGUNDA.- GARANTÍA Y EFICACIA JURÍDICA

Según lo previsto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 102 de la LSCM/01, la enajenación total o parcial de los terrenos comprendidos en el ámbito no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el presente convenio urbanístico, debiendo hacerse constar en la escritura notarial la expresa subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones resultantes del presente convenio.

A tales efectos deberá ponerse, en su caso, en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular dominical con la presentación en el registro municipal de la copia autorizada de la escritura de transmisión del dominio.

Si derivado de la transmisión de terrenos comprendidos en el APE 19.01 resultase que en el ámbito existiese un titular adicional de terrenos privados, procederá que estos se constituyan en Junta de Compensación para ejercer la actividad de ejecución del planeamiento, así como la directa responsabilidad respecto de los deberes y obligaciones pendientes en relación con el desarrollo de este ámbito y, en concreto, respecto de la realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

Podrá contemplarse, junto con la figura de la Junta de Compensación, la posibilidad de constituirse en asociación administrativa de propietarios en los términos de la legislación estatal aplicable.

Deberá preverse que en el plazo máximo de 15 días naturales a contar desde la formalización en escritura pública de la transmisión de la/s parcela/s, se presenten los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación o Asociación administrativa de propietarios para su aprobación por el Ayuntamiento de Madrid.

DECIMO TERCERA.- NATURALEZA JURÍDICA

De conformidad con los artículos 243.4 de la LSCM/01 y 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio urbanístico. En cumplimiento del artículo 248 de la LSCM/01 y a los correspondientes fines de publicidad, el presente convenio urbanístico, una vez ratificado, se anotará en el correspondiente registro y archivo de convenios urbanísticos del Ayuntamiento de Madrid.

Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente convenio, quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

DECIMO CUARTA.-VIGENCIA, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN

El presente convenio tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones recíprocamente pactadas por las partes, asumidas en los términos fijados en el mismo, salvo que alguna incumpliera lo pactado, pudiendo la otra, en ese caso, optar por su resolución o exigir su cumplimiento, por tanto, el presente Convenio se extinguirá por su total cumplimiento o su resolución.

Son causas de resolución del mismo:

- a) El mutuo acuerdo entre las partes
- b) El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del Convenio

En caso de incumplimiento de lo estipulado en el presente Convenio por parte del promotor de la actuación, la declaración de tal incumplimiento se efectuará por el Ayuntamiento de Madrid previo requerimiento, que deberá ser atendido en el plazo máximo de un mes, debiendo el promotor de la actuación exponer las causas del mismo, así como precisar las medidas correctoras a adoptar.

Transcurrido dicho plazo sin que el requerimiento fuese atendido o si la respuesta dada no garantizase el cumplimiento de los compromisos derivados del presente Convenio, se procederá, previa emisión por parte de los Servicios Municipales de los informes que resultasen pertinentes, a la declaración de su incumplimiento y se propondrá la adopción de las medidas legales que fueran necesarias para asegurar la correcta ejecución y, en su caso, el resarcimiento de los daños y perjuicios que a la parte incumplidora puedan exigirse.

Y en prueba de conformidad las partes intervinientes en sus respectivas representaciones firman y suscriben el presente convenio urbanístico por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

Fdo.: José Manuel Calvo del Olmo Fdo.:

