
TEXTO DEFINITIVO

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN

Y DESARROLLO DEL ÁMBITO

APE 03.09/M “SUBESTACIÓN DE LA ESTRELLA”



**CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO APE
03.09/M “SUBESTACIÓN DE LA ESTRELLA”.**

En Madrid, a 13 de octubre de 2020

REUNIDOS

De una parte:

ILMO. Sr. D. MARIANO FUENTES SEDANO, titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio en la Calle Ribera del Sena 21 de Madrid,

De otra parte:

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid, como titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano en virtud del Decreto de 15 de junio de 2019 del Alcalde de Madrid 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 20 de junio de 2019 del Alcalde de Madrid de delegación y desconcentración de competencias y en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno de 11 de julio de 2019 de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano por el que se delega en el titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano 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 y tercero intervienen, en nombre y representación de la Cooperativa "Residencial Naktam, S. Coop Mad.", se denominará en adelante, en el presente documento RESIDENCIAL NAKTAM, con NIF F88407721, en su condición de propietaria de la finca registral nº 17.595 en virtud de Título de compraventa otorgada a su favor por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A. en escritura pública con fecha 17 de diciembre de 2019 autorizada por el Notario de Madrid, , bajo el número 2983 de su protocolo, y presentada en el Registro de la Propiedad para su inscripción.

Esta domiciliada en Madrid, calle Condes del Val número 6, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, , el día 4 de junio de 2019, número 1.341 de protocolo, inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, al tomo 67, Hoja 5913, asiento número 1. Actúan en calidad de Presidenta y Vicepresidente en virtud de la Escritura de Poder formalizada el veintiuno de octubre de dos mil diecinueve, ante el Notario de Madrid bajo el número 2.465 de protocolo, la cual consta inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, tomo 67, hoja 5913, asiento número 5.

El cuarto y quinto intervienen, en nombre y representación de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A. (antes "IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U."), con NIF A 95075578, en su condición de propietaria de la subestación eléctrica edificada sobre la finca registral nº 17.595, con domicilio en Avenida de San Adrián 48, 48003 Bilbao constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario de Bilbao, el 3 de Febrero de 2000, con el número 241 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo 3863, libro 0, folio 179, Sección 8, hoja BI- 27057. En virtud de la escritura autorizada, el 19 de junio de 2019, con el número 2.192 de orden de protocolo, que causó la inscripción 378ª en el Registro Mercantil de Bizkaia, la sociedad "IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U." cambió su denominación por la de "I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.". Actúan en calidad de apoderados, en virtud de la Escritura de Poder formalizada el diecisiete de diciembre de 2019, ante el Notario de Madrid bajo el

número 4637 de protocolo, la cual consta inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia al tomo 5521, folio 54, Hoja BI-27057, inscripción 389.

La escritura de compraventa y los poderes de representación constan en el **Anexo 1**.

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

EXPONEN

I.- Que el 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 al amparo de lo establecido por el artículo 243.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid con fecha 14 de mayo de 2003, la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid e Iberdrola suscribieron inicialmente los textos de dos documentos: "Convenio Urbanístico y de Colaboración entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid e Iberdrola, S.A., para el Desmontaje de Líneas de Alta Tensión y Blindaje de Subestaciones de Intemperie" y "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".

En la estipulación DECIMOPRIMERA del citado Convenio Urbanístico y de Colaboración 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 y compactación de subestaciones y de otros inmuebles e instalaciones de IBERDROLA en el término municipal de Madrid, concretamente la SUBESTACIÓN DE LA ESTRELLA.

III.- Que con fecha 20 de febrero de 2004 y conforme a lo previsto en el artículo 247.4 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad, el Ayuntamiento

Pleno de Madrid acordó la ratificación del Texto Inicial del “Convenio Urbanístico y de Colaboración suscrito entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid e Iberdrola S.A. para el Desmontaje de Líneas Aéreas de Alta Tensión y Blindaje de Subestaciones de Intemperie”, y el Texto Definitivo del “Convenio de 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, S.A.”. La Comunidad de Madrid, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 13 de noviembre de 2008, publicado en el BOCM N° 275 de fecha 18 de noviembre de 2008, procedió a la ratificación de los textos de los Convenios de referencia.

IV.- Que de conformidad con lo establecido por el artículo 247.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, con fecha 27 de febrero de 2009 se ha procedido por las tres partes interesadas, Comunidad de Madrid, Excmo. Ayuntamiento de Madrid e Iberdrola S.A., a la firma del documento ratificado y aprobado como Texto Definitivo del “Convenio de Ejecución de los compromisos contraídos por la Comunidad de Madrid, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid e Iberdrola para el desmontaje de Líneas de Alta Aéreas de Alta Tensión y Blindaje de Subestaciones propiedad de Iberdrola S.A.”

V.- Que con fecha 24 de enero de 2006, por Orden del excelentísimo señor Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Área de Planeamiento Específico **APE 03.09/M “SUBESTACIÓN DE LA ESTRELLA”** del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, que trae causa de los anteriores Convenios, cuyo objeto viene determinado por la necesidad de “posibilitar el soterramiento y blindaje de la subestación de intemperie existente, procediendo a la ordenación del suelo liberado a fin de mejorar medio-ambientalmente el entorno urbano”.

VI.- Que la regulación urbanística resultante para el ámbito **APE 03.09/M “SUBESTACIÓN DE LA ESTRELLA”**, contempla los siguientes parámetros urbanísticos:

- Superficie del ámbito: 6327 m² - Uso característico: Residencial.
- Superficie destinada a uso Residencial: 1.337 m²
- Superficie de uso “Dotacional Público de Servicios Infraestructurales en la categoría de Energía Eléctrica”: 1.330 m²

- Superficie de uso "Dotacional Público Zona Verde Básica": 3.660 m²

Las Observaciones y Determinaciones Complementarias señalan que:

1. La edificabilidad máxima lucrativa será la establecida en la casilla de "Edificabilidad de Usos Lucrativos" (8.500 m²). 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.
2. Las condiciones de forma y uso de la edificación se regulará por las condiciones de la norma zonal 5.1º, con las siguientes especificaciones:
 - 2.1. Ocupación máxima sobre rasante en parcela lucrativa de 70%.
 - 2.2. La edificación se podrá ajustar a alineación oficial.
3. La nueva subestación tendrá acceso desde la calle Marqués de Lozoya y se habrá de soterrar aprovechando el desnivel del terreno, quedando la cota de cubierta a ser posible a nivel con la zona verde de cesión. La superficie destinada a servicio infraestructural para subestación eléctrica deberá ajardinarse en aquella parte de la cubierta que quede enterrada, con un mínimo del 50% del total de su superficie, y en la que se establecerá, en su caso, la correspondiente servidumbre de uso público.
4. Según convenio suscrito se considera carga del ámbito el coste de mejora ambiental correspondiente al soterramiento y blindaje de la subestación.

La ficha del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 prevista para el APE 03.09/M "Subestación de La Estrella" establece como sistema de actuación el de Convenio-Compensación.

Se adjunta como **Anexo 2** Ficha Urbanística del APE 03/09/M "SUBESTACIÓN DE LA ESTRELLA"

VII.- La descripción técnica del ámbito del Área de Planeamiento Específico APE 03.09/M "Subestación de la Estrella" recogida en el Proyecto de Delimitación de UE, aprobado el 4 de mayo de 2017, publicado en el BOCM el 23 de junio de 2017, es la siguiente:

Polígono irregular de nueve lados que encierra en su perímetro una superficie de seis mil trescientos veintisiete metros cuadrados con los siguientes linderos: Al Norte, en línea quebrada de dos tramos rectos que de Este a Oeste miden 85,90 metros con la calle Juan Esplandiú y 2,52 metros formando chaflán entre la calle Alcalde Sainz de Baranda y la calle Juan Esplandiú; al Sur, en línea quebrada de dos tramos rectos que de Este a Oeste miden 46,52 metros con la calle Marqués de Lozoya y 34,59 metros con el nº1-X de la calle Marqués de Lozoya; al Este, en línea recta de 77,35 metros con la calle Juan de Esplandiú; al Oeste, línea quebrada de cuatro tramos rectos que de Norte a Sur miden 34,05 metros y 12,59 metros con la calle Alcalde Sáinz de Baranda y 20,48 metros y 7,33 metros con el número 86 de la calle Alcalde Sáinz de Baranda.

VIII.- Que el suelo incluido en el citado ámbito se encuentra actualmente compuesto por una única parcela catastral y dos fincas registrales con los siguientes datos identificativos:

Datos catastrales:

Referencia catastral: 3645903VK4734F0001DG.

Se adjunta certificación catastral, descriptiva y gráfica como **Anexo 3**.

- Datos registrales:

1.- Finca registral nº 20.941, es continuación de la finca 66.119 del antiguo Registro número dos, obrante al folio 150 del tomo 1389. La expresada finca se haya inscrita en el folio 81 del tomo 2069, libro 505, inscripción 1ª.

Cuya descripción registral es la siguiente:

Urbana. Parcela A. situada en el Polígono número cuarenta del Plan Especial de la Avenida de la Paz. Primera Fase. Adopta la forma de un polígono mixto irregular, encerrando una superficie plana horizontal de OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS. Destinada a red viaria interior-vías de acceso residenciales y de enlace-, de uso y dominio público municipales.

De esta finca registral nº 20.941 se incluye en el ámbito de actuación una superficie de 1.222 m², quedando el resto inscrito a favor del Ayuntamiento de Madrid.

La descripción de la superficie de 1.222 m² que se incorpora al ámbito es la siguiente:

Urbana: En el término municipal de Madrid, dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico APE 03.09/M "Subestación de la Estrella", polígono irregular con forma de C invertida que encierra en su perímetro una superficie de mil doscientos veinte y dos metros cuadrados (1.222 m²) con los siguientes linderos: al Norte, en línea quebrada de dos tramos rectos que de Este a Oeste miden 85,90 metros con la calle Juan Esplandiú y 2,52 metros formando chaflán entre la calle Alcalde Sáinz de Baranda y la calle Juan Esplandiú; al Este, en línea quebrada de dos tramos rectos de 59,85 metros y 17,50 metros con la calle Juan de Esplandiú; al Sur, en línea quebrada de dos tramos rectos que de Este a Oeste miden 46,52 metros con la calle Marqués de Lozoya y 34,59 metros con el nº1-X de la calle Marqués de Lozoya; al Oeste, línea recta de 7,33 metros con el número 86 de la calle Alcalde Sáinz de Baranda; al Norte línea quebrada de dos tramos rectos que de Este a Oeste miden 38,60 metros y 34,68 metros, con la finca 17.595, Subestación eléctrica; al Sur, línea recta de 82,89 metros con la citada finca 17.595, Subestación Eléctrica.

Superficie:

1.222,00 m²

Titularidad:

Ayuntamiento de Madrid

2.- Finca registral nº 17595, que es continuación de la antigua finca número 41.961 del antiguo Registro número dos, inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid 24, folio 70, del libro 397, tomo 1.961, descrita en su inscripción 3ª en los siguientes términos: Urbana: Parcela de terreno en Madrid, al sitio conocido por Casa Blanca, entre el Camino Viejo de Vicálvaro por el Olivar y la Casa Blanca, hoy calle Alcalde Sáinz de Baranda número ochenta y ocho, en forma de polígono irregular, con una superficie de seis mil trescientos veintisiete metros y los siguientes linderos; al Norte, en línea quebrada de dos tramos rectos, uno de 85,33 metros, con la calle Juan Esplandiú y el otro de 2,93 metros, formando chaflán entre la calle Alcalde Sáinz de Baranda y la calle Juan Esplandiú; al Sur, en línea de tres tramos rectos de

47,86 metros, con la calle Marqués de Lozoya, 33,36 metros con el número 1-X de la calle Marqués de Lozoya y 20,48 metros, con el número 86 de la calle Alcalde Sáinz de Baranda; Al Este, en línea recta 77,40 metros con la calle Juan de Esplandiu, casa número 15 de la misma calle y Marqués de Lozoya; al Oeste en dos tramos rectos de 34,43 metros y 11,95 metros con la calle Alcalde Sáinz de Baranda número 88, por donde tiene su acceso y tramo de 7,26 metros con la casa número 86 de la calle Alcalde Sáinz de Baranda.

La superficie real que se incorpora al ámbito, según reciente levantamiento topográfico que se adjunta en el **Anexo 08**:

5.105,00 m²

Descripción técnica:

Urbana: En el término municipal de Madrid dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico APE 03.09/M "Subestación de la Estrella", polígono irregular, que en su perímetro encierra una superficie de 5.105 metros cuadrados con los siguientes linderos: Al Norte, línea recta de 82,89 metros con la finca aportada 1; al Sur, en línea quebrada de dos tramos rectos que de Este a Oeste miden 38,60 metros y 34,68 metros con la finca aportada 1; al Este en línea recta de 66,62 metros con la finca aportada 1; al Oeste en línea quebrada de tres tramos que de Norte a Sur miden 31,77 metros y 12,59 metros con la calle Alcalde Sáinz de Baranda y 20,48 metros con el número 86 de la calle Alcalde Sainz de Baranda.

Titularidad:

RESIDENCIAL NAKTAM es titular de los terrenos en virtud del título de compra otorgado a su favor por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A., en escritura pública con fecha 17 de diciembre de 2019 autorizada por el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina, bajo el número 2983 de su protocolo y presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Edificaciones existentes:

Sobre esta finca existe una edificación destinada a una subestación eléctrica, propiedad de la compañía I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A. (antes Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U.) ejecutada conforme a la licencia urbanística

nº 711/2006/19613 concedida con fecha 09 de febrero de 2007 y con licencia de funcionamiento otorgada con fecha 23 de diciembre de 2010 y número de expediente 711/2010/01767.

Se adjuntan como **Anexo 4** Certificación Registral de dominio y cargas y Nota Simple.

IX.- Que RESIDENCIAL NAKTAM, es la propietaria única de los terrenos privativos comprendidos dentro del ámbito de ordenación urbanística APE 03.09/M "SUBESTACIÓN LA ESTRELLA", está interesada en promover la ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al referido ámbito al amparo del artículo 106.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCAM), mediante iniciativa privada y sistema de compensación sin necesidad, por tanto, de constituirse en Junta de Compensación y en sustitución de las bases y estatutos, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 86.4, 108.2 c) y 246 de la ley citada anteriormente. RESIDENCIAL NAKTAM, interviene como promotora de la actuación y asume la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento.

En este sentido y con fecha 28 de julio de 2017 se presentó la iniciativa de Ejecución Directa para su desarrollo urbanístico y con fecha 29 de noviembre de 2017, el Ayuntamiento en Pleno adoptó el acuerdo de *"Estimar la iniciativa para la gestión por el Sistema de Compensación del Área de Planeamiento Específico APE 03.09/M "Subestación La Estrella Iberdrola", formulada por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U., todo ello de acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Gestión de Suelo Privado de la Subdirección General de Gestión Urbanística de fecha 3 de noviembre de 2017 en virtud de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, al haberse cumplido todos los requisitos exigidos por el artículo 106 de la citada Ley"*

Se adjunta como **Anexo 5**, el Acuerdo de aprobación de la estimación de la iniciativa.

X.- Que las obligaciones de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A. en el presente Convenio, así como el alcance de su intervención quedan reguladas en la Estipulación Sexta, no teniendo la consideración de promotor de la actuación.

La nueva Subestación eléctrica se ha edificado en los términos indicados en el apartado 3. *Observaciones y Determinaciones complementarias de la Ficha APE 03.09/M "Subestación La Estrella"*, teniendo su acceso desde la calle Marqués de Lozoya y estando soterrada aprovechando el desnivel del terreno, quedando la

cota de la cubierta a nivel de la zona verde de cesión. En la superficie destinada a servicio infraestructural para la subestación eléctrica, se ha ajardinado aquella parte de la cubierta que queda enterrada, con un mínimo del 50% del total de la superficie, y se establecerá, la correspondiente servidumbre de uso público, debiendo quedar acondicionada, en perfecto estado de uso, comprometiéndose I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A. a su mantenimiento y conservación.

Como consecuencia de todo lo anterior y conforme a lo señalado en el citado artículo 246.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el cual establece la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento ,y a lo señalado en el art. 246.2 que dispone 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”* las partes intervinientes **acuerdan** desarrollar el ámbito del **APE.03.09/M “SUBESTACIÓN DE LA ESTRELLA”**, mediante **Convenio Urbanístico** 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 definitivamente 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.03.09/M “SUBESTACIÓN DE LA ESTRELLA”**, 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.

De conformidad con el artículo 246.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, son bases de la actuación urbanística a desarrollar, las previstas en el presente convenio de ejecución y documentos adjuntos.

SEGUNDA. Bases de la actuación urbanística a desarrollar.

De conformidad con el apartado 3 del artículo 246 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, son bases de la actuación urbanística a desarrollar, las previstas en el presente Convenio y en su anexos que adaptan las fincas afectadas por la actuación urbanística y los derechos sobre ellas a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2.1 "Cuotas de participación y financiación de los gastos"

La totalidad de las obras y cargas de urbanización serán satisfechas por RESIDENCIAL NAKTAM por su condición de propietario de la totalidad de los terrenos privativos que comprenden la unidad de ejecución definida APE 03.09/M y como promotor de la actuación. Se estimarán como costes de urbanización lo que a tal efecto establecen los artículos 97 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en general los necesarios para la adecuada ejecución de la urbanización.

2.2 "Afección de la finca que resulte de la equidistribución al pago de las costas de urbanización".

La parte de la finca lucrativa resultante nº1 que resulte atribuida a RESIDENCIAL NAKTAM por razón de su aportación en el ámbito quedará gravada con carácter real en garantía al pago de la totalidad de los gastos del sistema por la cantidad que le corresponda en la liquidación provisional y, en su día, en la liquidación definitiva, conforme con lo dispuesto al efecto en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 y en el artículo 19 de 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 aprobadas por el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio.

La parte de la finca lucrativa resultante nº 1 que resulte atribuida al Ayuntamiento por razón de su aportación al ámbito de 1.222 m de suelo y por el 10% del aprovechamiento de cesión por ese suelo aportado, quedará libre de cargas de urbanización.

2.3"Programación temporal de la urbanización y de la edificación".

De conformidad con lo establecido en el artículo 246 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en lo referente a la programación temporal de la urbanización, las partes convienen en establecer el siguiente programa temporal: I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A., ha llevado a cabo las obras para la implantación de la nueva subestación eléctrica compactada y blindada con acceso desde la calle Marqués de Lozoya ejecutada conforme a la licencia urbanística número de expediente 711/2006/19613

I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A., ha procedido al desmantelamiento de todas las instalaciones eléctricas de la antigua subestación y obtenido licencia de funcionamiento con fecha 23 de diciembre de 2010 y número de expediente 711/2010/01767.

La fecha de inicio de la urbanización se materializará mediante la suscripción de la correspondiente acta de comprobación del replanteo, dando comienzo al cómputo del periodo previsto para la ejecución de dicha urbanización que conforme al correspondiente Proyecto aprobado es de doce meses. LA PROPIEDAD, se compromete a iniciar las obras de edificación de la parcela lucrativa resultante nº1, en el plazo de un año, a contar desde el momento que éstos adquieran la condición de solar o bien desde que se haya asegurado la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, debiendo prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, conforme a lo dispuesto en los artículos 19.3 y 20.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y los artículos 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se incluye como **Anexo 7** Cronograma de Ejecución Obra de Urbanización tal y como aparece en el proyecto de urbanización.

TERCERA. Cesión de suelo para redes públicas de equipamientos, infraestructuras y servicios públicos.

Las cesiones de suelo para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos son las fijadas en la ficha del APE 03.09/M contenida en el PGOU de Madrid, y se producirán con el perfeccionamiento del presente Convenio urbanístico en los términos del artículo 86.4 y 247 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, éstas parcelas descritas en el **Anexo 6** del Convenio, son cedidas al Ayuntamiento de Madrid, en pleno dominio y de forma gratuita. El Ayuntamiento de Madrid, mediante la firma del presente Convenio, acepta dicha cesión de redes públicas: zona verde básica, parcela resultante nº 3 y la parcela resultante nº 2, Dotacional público de Servicios Infraestructurales en la Clase de Energía Eléctrica, para la incorporación al Patrimonio Municipal.

CUARTA. Ejecución de los compromisos del aprovechamiento urbanístico municipal.

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*" en relación con la cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento lucrativo del ámbito correspondiente al suelo aportado por I-DE REDES ELECTRICAS, hoy RESIDENCIAL NAKTAM (5.105 m²) ha sido objeto de compensación económica tal y como se dispone en las estipulaciones Séptima, Décimo-Primera y Décimo-Tercera de este último.

La cesión obligatoria legal del 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente al resto de la superficie del ámbito no aportado por RESIDENCIAL NAKTAM (1.222 m²) deberá efectuarse en la gestión del ámbito, ya que este no ha sido contemplado en los Convenios suscritos por IBERDROLA.

La edificabilidad del suelo aportado por el Ayuntamiento de Madrid según la Modificación Puntual del PGOUM/97, así como la edificabilidad correspondiente a la cesión del 10% asciende a un total de 1.642m². Esta edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento de Madrid, se regularizará mediante la adjudicación al Ayuntamiento en la única parcela lucrativa, denominada Parcela Resultante n^o 1, del aprovechamiento urbanístico que le corresponde en el uso residencial en régimen de pro indiviso junto con RESIDENCIAL NAKTAM, todo ello de conformidad con lo previsto en el art. 94 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto,

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.

Con la finalidad de proceder a la equidistribución 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 resultantes de la gestión del ámbito, con la superficie y linderos que figura en la documentación técnica y jurídica recogida en el **Anexo 6**.

La Ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid del presente convenio urbanístico de gestión supone la aprobación de la configuración de las nuevas parcelas resultantes, la adjudicación en régimen de proindiviso a la entidad mercantil actuante y al Ayuntamiento y la transmisión a éste de los terrenos de cesión obligatoria, conforme al contenido del **Anexo 6**.

RESIDENCIAL NAKTAM deberá proceder a la presentación en el registro de la propiedad y a la realización de cuantas gestiones sean necesarias hasta la inscripción registral de las presentes actuaciones. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 65.1 a y b) y el artículo 68 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el AYUNTAMIENTO procederá a emitir la correspondiente certificación administrativa del acuerdo de aprobación del Convenio para la inscripción registral de las

operaciones de equidistribución, siendo por cuenta de RESIDENCIAL NAKTAM todos los gastos que se puedan generar por la inscripción.

De acuerdo con el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, las fincas que resultan de la equidistribución quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que correspondan a cada finca en el presupuesto previsto de los gastos de urbanización de la unidad de actuación a que se refiere, y en su momento, al saldo definitivo de la cuenta de liquidación. Se acompaña como **Anexo 6** la afección de las parcelas que resultan de la equidistribución al cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del presente Convenio y de los planos de la situación inicial de las fincas que conforman la actuación y de las parcelas que resultan tras las operaciones equidistributivas y plano superpuesto de unas y otras parcelas.

La adjudicación de terrenos resultantes estará exenta del Impuesto de transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrá la consideración de transmisión del dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de acuerdo con los artículos 88.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 23.7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana arropado por el Real Decreto Legislativo 7/2105, de 30 de octubre.

SEXTA. Circunstancias específicas de la parcela dotacional de servicios infraestructurales.

En la parcela calificada como dotacional de servicios infraestructurales, que se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, existe actualmente construida una subestación eléctrica blindada y compactada ejecutada conforme a la licencia urbanística con número de expediente 711/2006/19613 y con licencia de funcionamiento con número de expediente 711/2010/01767, titularidad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A., (antes IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U.), resultando procedente la regularización de la situación jurídica mediante un negocio jurídico patrimonial a celebrar entre I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A. y el Ayuntamiento de Madrid como titular del suelo. Dicho negocio jurídico contendrá al menos referencia a los siguientes aspectos:

valoración y condiciones económicas del derecho, plazo, garantías, obligaciones y resolución y renuncia.

En la formalización del citado negocio jurídico se establecerá, la correspondiente servidumbre de uso público sobre la superficie ajardinada de la cubierta de la subestación que queda a nivel de la zona verde, con un mínimo del 50% del total de su superficie, dando así cumplimiento a lo previsto en el apartado 3." Observaciones y Determinaciones Complementarias" de la Ficha del APE 03.09/M "Subestacion la Estrella", debiendo quedar ajardinada y en perfecto estado de uso, comprometiéndose I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A., a su mantenimiento y conservación.

La formalización del citado negocio jurídico, que incluirá la constitución de la servidumbre, se iniciará a partir de un mes desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la parcela dotacional, siendo I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, la que asuma los gastos derivados de la gestión de las anteriores actuaciones. El incumplimiento de las obligaciones pactadas en esta Estipulación determinarán la aplicación del Régimen Sancionador regulado en el título IX de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

SÉPTIMA. Compromisos de ejecución material de la urbanización y recepción de urbanización.

RESIDENCIAL NAKTAM asume la ejecución material a su cargo de las obras de urbanización del ámbito, en los términos del Proyecto de Urbanización aprobado con fecha 3 de mayo de 2019, renunciando a reclamar al Ayuntamiento cualquier indemnización o cantidad económica por la completa ejecución de la misma. Se incorpora como **Anexo 6.4** del presente documento la cuenta de liquidación provisional, donde se indica una cuantía de ejecución por contrata del Proyecto de Urbanización de cuatrocientos treinta y un mil novecientos veintitrés con cuarenta euros (431.923,40 €), sin incluir el IVA correspondiente.

La recepción de las obras de urbanización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

OCTAVA. Garantías.

A efectos de asegurar la correcta ejecución de la actuación, RESIDENCIAL NAKTAM constituirá garantía ante el AYUNTAMIENTO, por importe del diez por ciento del presupuesto de ejecución por contrata (IVA incluido) del proyecto de urbanización aprobado, de conformidad con lo establecido en el artículo 108.1 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Dicha garantía se prestarán con anterioridad al inicio de las obras a requerimiento de los Servicios Técnicos Municipales competentes para la Tramitación del Proyecto de Urbanización, en los plazos que a tal efecto señalen.

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

NOVENA. Conservación de las obras de urbanización.

RESIDENCIAL NAKTAM asumirá la conservación íntegra de las obras de urbanización, hasta el momento de la recepción de las mismas por el AYUNTAMIENTO, 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. Procedimiento de liquidación final 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 y concluido el período de garantía que será de dos años desde la recepción.

En este sentido, una vez concluida la obra se presentará ante los servicios técnicos municipales los certificados finales de obra suscritos por técnico competente, así

como los boletines y/o certificados que sean precisos según la legislación sectorial de los servicios e instalaciones que se hayan ejecutado.

Los Técnicos municipales podrán citar a los técnicos y la propiedad para la firma del acta de recepción o, si transcurrido el plazo legalmente establecido, no se hubiera citado se entenderán las obras tácitamente recibidas.

Transcurrido el periodo de garantía de dos años, se solicitarán formalmente la devolución del aval presentado.

Una vez que finalice el período de garantía de dos años desde la recepción de las obras de urbanización a que se refiere la Estipulación Séptima, 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 con las obras de urbanización, debiendo ir acompañada de un 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 referido devolución de garantías.

UNDÉCIMA. Perfeccionamiento del Convenio y efectos.

El presente Convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del AYUNTAMIENTO, una vez cumplimentados los trámites previos en el procedimiento establecido en el artículo 247 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y vinculará a las partes intervinientes a partir de su firma, una vez ratificado el texto del convenio.

DUODÉCIMA. Enajenación de los terrenos.

Según lo previsto en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y en el artículo 105 de la Ley del Suelo 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la enajenación total o parcial de los terrenos comprendidos en el APE 03.09/M "Subestación La Estrella" no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos por RESIDENCIAL NAKTAM, 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.

DECIMOTERCERA. Vigencia, efectos 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 optar por su resolución previo requerido expreso en tal sentido o exigir su cumplimiento.

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 parte del 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 resulten pertinentes, a la declaración de su incumplimiento y se propondrá la adopción de las medidas legales que fueran necesarias para su resolución. El incumplimiento del Convenio determina el nacimiento de un derecho a ser indemnizado por los daños y perjuicios causados.

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

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID
Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Firmado electrónicamente

Ilmo. Sr. D. Mariano Fuentes Sedano

POR COOPERATIVA “RESIDENCIAL NAKTAM, S. COOP MAD.”

Firmado electrónicamente

POR I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.

Firmado electrónicamente