



## CONVENIO URBANISTICO

En Majadahonda, a 29 de Noviembre de 2.000

Ante Don José López Viña, Secretario General del Ayuntamiento de Majadahonda, quien interviene para dar fe en el acto.

### SE REUNEN

De una parte: Don Ricardo Romero de Tejada y Picatoste, como Alcalde-Presidente del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

De otra: D. Arturo Sanz Millán, con D.N.I. 1.987.489-J, con domicilio en Majadahonda c/ Mar Egeo, en representación de Dña. María de los Angeles Millán Labrandero, con D.N.I. 1.987.425-H, según poder ante Notario de Madrid D. Emilio Villalobos Bernal del día 4 de Junio de 1.992, con el número 898 de su protocolo.

D. Antonio Cubo María con D.N.I. nº 3.316.748-X, con domicilio en Majadahonda, c/ Gran Via nº 1-1º, en representación de AFAR-4, S.A., constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Madrid D. José Antonio Torrente Secorun, el día 30 de Marzo de 1.979, número 1.677, Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 5.324 general, 4.457 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 40, hoja número 42.471, 1ª, con C.I.F. nº A-28569127. Actúa como Administrador único, cargo para el que ha sido reelegido mediante escritura otorgada ante el Notario de Majadahonda el 13 de Mayo de 1.997 y que asegura en vigor.

D. José María Ramos Santos, con D.N.I. 5.263.573-T, con domicilio en Majadahonda, c/ Santiago Apostol nº 3, en representación de PROCINCO, S.L., constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Madrid D. José Manuel Llorente Maldonado, el día 14 de Agosto de 1.996, número 1.845, Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 11.684, Libro 0, Folio 129, Sección 8, Hoja: M-182914, inscripción 1ª, con C.I.F. B-81523672. Actúa como Administrador solidario, cargo que ostenta desde la constitución de la sociedad.

D. José Ferrer Cambra, con D.N.I. 2.700.940-G, con domicilio en Madrid, c/ Princesa nº 25-5ª planta, en representación de PROMOTORA SAN ROQUE, S.L., constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de El Escorial, D. Francisco Hispán Contreras, el día 5 de Febrero de 1.987, número 218, Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 7.450 general, 6.421 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 13, hoja número 73.857, 1ª, adaptados los Estatutos Sociales a la legislación vigente en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Majadahonda D. José María Sánchez Ventura el día 11 de Junio de 1.992, bajo el número 2.023, inscrita en el Registro Mercantil al tomo 3.527, Sección 8ª, folio 216, hoja número M-59.517, inscripción 6ª. Actúa como Administrador único, cargo para el que ha sido reelegido mediante escritura otorgada ante el Notario de Majadahonda el 22 de Diciembre de 1.999 y que asegura en vigor.



Dña. Angeles Millán Labradero y la sociedad AFAR-4, S.A. actúan en su calidad de propietarias de parcelas incluidas en el ámbito territorial de la actuación denominada "Roza Martín" y además AFAR-4, S.A., PROCINCO, S.L y PROMOTORA SAN ROQUE., S.L. como operadores urbanísticos que se obligan a sufragar los gastos de urbanización según lo indicado en el apartado 2.3 de la cláusula segunda de este Convenio

### EXPONEN

I.- Que el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda establece, entre otras áreas remitidas a planeamiento posterior, la nº 23, denominada "Roza Martín", cuyo suelo se clasifica como urbanizable, habiéndose previsto su desarrollo en el primer cuatrienio.

Los parámetros urbanísticos principales en dicha unidad son los siguientes:

Superficie Total .....	600.000 m <sup>2</sup>	
Sistema de Actuación .....	Compensación	
Sistema de Ordenación .....	Según Plan Parcial	
Número Máximo de Viviendas .....	620	
Ocupación máxima .....	33 %	
	<u>M<sup>2</sup> de Suelo</u>	<u>Aprovechamiento</u>
Edificabilidad máxima .....	0,26 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,26 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Residencial.....	122.500 m <sup>2</sup>	122.500 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Comercial .....	7.040 m <sup>2</sup>	8.448 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Terciario.....	7.040 m <sup>2</sup>	8.448 m <sup>2</sup>
	<u>M<sup>2</sup> de Suelo</u>	<u>Aprovechamiento</u>
Dotaciones Privado.....	20.755 m <sup>2</sup>	16.604 m <sup>2</sup>
Cesión al Ayuntamiento.....		15.600 m <sup>2</sup>
Reservas mínimas para dotaciones	<u>M<sup>2</sup> de Suelo</u>	<u>Edificabilidad (m2 a const.)</u>
Espacios Libres de Uso público .....	60.000	
Escolar.....	10.500	10.500
Deportivo .....	8.500	1.000
Social.....	6.500	2.000
Comercial .....	3.500	1.000
Superficie mínima de cesión gratuita.....	89.000	<b>TOTAL</b> ..... 14.500

Normativa de edificación según OO.MM. (Unifamiliar Agrupada y Aislada)

Asimismo, se hace constar en la ficha de determinaciones urbanísticas, que éste área se podrá desarrollar en dos unidades de Ejecución:

A Polígono Norte con una superficie de 147.500 m<sup>2</sup>

B Polígono Sur con una superficie de 452.000 m<sup>2</sup>

A dicha unidad le asigna el Plan General como carga adicional las siguientes:



**Ayuntamiento de Majadahonda**  
**(Madrid)**

SS.TT./Urbanismo/j.mm.

165

- El trazado viario que se definirá en el Plan Parcial, conseguirá la continuidad formal de la estructura viaria con los polígonos colindantes.
- Carga adicional SG saneamiento y depuración 228 m/ptas.
- Carga adicional SG abastecimiento 56 m/ptas.
- S.G. Recogida neumática de basuras 100.000 ptas (97)/ viv.
- Suelos destinados a vivienda con algún tipo de protección: 50 % Suelo residencial.
- Usos dotacionales: Sanitario, cultural, Docente, Recreativo, Residencia Comunitaria.

II.- La relación de parcelas catastrales incluidas en dicha Unidad, con indicación de sus propietarios, se une a este convenio como anexo al mismo.

III.- Para el desarrollo de la Unidad es preciso redactar y aprobar el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el documento de gestión correspondiente al sistema de actuación por el que la misma deba ejecutarse. Si dicho sistema no se modifica, el previsto es el de compensación.

IV.- Propietarios de terrenos incluidos en el ámbito territorial de la Unidad que representan más del 40 % de la superficie de la misma han manifestado, por escrito de fecha 6 de Junio de 2.000, con Registro de Entrada 7982, su rechazo al sistema de compensación, aceptando, si así se acordase, un sistema de cooperación corregido en el sentido en que para otras actuaciones se ha realizado en el término municipal de Majadahonda.

V.- El Ayuntamiento de Majadahonda desea obtener con urgencia los espacios libres de uso público con objeto de completar el pasillo eléctrico necesario para el traslado de las actuales líneas eléctricas.

VI.- Con objeto de poner en marcha la actuación urbanística y de establecer el sistema de cooperación con las modificaciones que se indican en este documento se acuerda celebrar el presente convenio, que se regirá por las siguientes

## CLAUSULAS

**Primera.-** Las parte acuerda iniciar la actuación urbanística en el ámbito del Area de Desarrollo nº 23 "Roza Martín".

**Segunda.-** El sistema de actuación será el de Cooperación con las siguientes modificaciones:

**2.1.-** Los propietarios encargan al Alcalde del Ayuntamiento de Majadahonda que designe a las personas que deban redactar el Plan Parcial y los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

**2.2.-** Los propietarios sufragarán a su costa el importe de los gastos de urbanización y demás cargas urbanísticas y se adjudicarán la totalidad de la edificabilidad que corresponde a la superficie de las fincas que aportan. No obstante, cualquiera de ellos podrá acordar que todos o parte de los costes que debe pagar sean sufragados por un tercero que actúe como operador urbanístico, quien percibirá, a cambio, una parte de la edificabilidad correspondiente a dicho propietario.



**Ayuntamiento de Majadahonda**  
**(Madrid)**

SS.TT./Urbanismo/j.mm.

166

2.3.- AFAR-4, S.A., PROCINCO, S.L. y PROMOTORA SAN ROQUE S.L. pagará los gastos de urbanización y demás cargas urbanísticas correspondientes a las fincas de su propiedad y se obliga a actuar como operador urbanístico respecto a los propietarios que así lo manifiesten. A tal fin asume la obligación de pagar a su costa la totalidad de los costes de urbanización y demás cargas urbanísticas que corresponden a los referidos propietarios en la Unidad de Ejecución Roza Martín. Como contraprestación AFAR-4, S.A., PROCINCO, S.L. Y PROMOTORA SAN ROQUE, S.L. percibirán un 35 % de la edificabilidad correspondiente a la aportación de las fincas de tales propietarios; el resto de la edificabilidad correspondiente a la citada aportación se adjudicará, libre de cargas urbanísticas, a los propietarios expresados en este apartado.

AFAR-4, S.A., PROCINCO, S.L. y PROMOTORA SAN ROQUE, S.L. no podrán oponerse a que cualquier propietario acuerde con un tercero que intervenga respecto a él como operador urbanístico. (VER DILIGENCIA AL DORSO).

2.4.- El proyecto de reparcelación tratará de evitar la adjudicación en proindiviso.

2.5.- La contratación de la obra de urbanización será realizada directamente por los propietarios que hayan decidido sufragar directamente sus costes y por los operadores urbanísticos que intervengan por acuerdo de los demás propietarios; pero ello siempre que el acuerdo para realizar tal contratación se haya alcanzado con el voto de, al menos, el setenta por cien de los coeficientes de participación. En otro caso la contratación de la obra de urbanización será realizado por el Ayuntamiento de Majadahonda.

Si por tal motivo la obra tuviera que ser contratada por el Ayuntamiento, en los Pliegos de Condiciones que rijan la contratación y en el contrato que se firme se expresará que el pago de las certificaciones de obra será realizado directamente por tales propietarios y por los citados operadores urbanísticos.

2.6.- Para el pago de los gastos de urbanización se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) La totalidad de los gastos de urbanización y demás cargas urbanísticas serán distribuidos entre cada propietario en proporción a la edificabilidad que a cada uno le corresponde, sufragando los operadores urbanísticos los correspondientes a los propietarios con los que hayan alcanzado el acuerdo correspondiente.
- b) Los pagos se realizarán con un mes de antelación a la fecha prevista para su abono al acreedor, calculándose su importe de mutuo acuerdo por los obligados; si el acuerdo no se alcanzare, el importe será determinado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Majadahonda en función con las previsiones que se deduzcan de la contratación realizada.
- c) Para depositar el importe de dichos pagos se abrirá una cuenta corriente.
- d) AFAR-4, S.A., PROCINCO, S.L. y PROMOTORA SAN ROQUE S.L. se obligan a pagar el importe de aquellas cuotas correspondientes a los propietarios que no hayan celebrado acuerdo con ningún operador urbanístico y que no hayan sido ingresadas en el plazo



**Ayuntamiento de Majadahonda  
(Madrid)**

SS.TT./Urbanismo/f.mm.

**DILIGENCIA.-**

Como aclaración al punto 2.3, se acuerda:

1. Cada operador urbanístico urbanizará en exclusiva los terrenos de su propiedad y de los propietarios de suelo que así se lo encomienden en exclusiva.
2. Los operadores urbanísticos urbanizarán por partes iguales los terrenos de aquellos propietarios que al adherirse al convenio lo solicitaran expresamente.
3. A los efectos del punto anterior se entenderá como operador urbanísticos a los firmantes de este convenio y a las personas que lo han solicitado oficialmente y que son: FINCAS MAJADAHONDA, S.A Y FINCAS BOADILLA, S.A.

Majadahonda, 29 de Noviembre de 2.000

Por Dña. María Angeles Millán Labradero

Fdo.: Arturo Sanz Millán

Por Procinco, S.L.

Fdo.: José María Ramos Santos

El Alcalde- Presidente,

Fdo.: Ricardo Romero de Tejada y Picatoste,

Por AFAR-4 S.A.

Fdo.: Antonio Cubo María

Por Promotora San Roque, S.L.

Fdo.: José Ferrer Cambra.

El Secretario General,

Fdo.: José López Viña.



**Ayuntamiento de Majadahonda**  
**(Madrid)**

SS.TT./Urbanismo/j.mm.

167

previsto en la cuenta referida. En contraprestación adquirirá la proporción de edificabilidad correspondiente, a costa del propietario que haya dejado de realizar el pago. Para determinar el importe exacto de la edificabilidad se aplicará el coeficiente establecido en el apartado 2.3 de la presente cláusula. El pago citado deberá ser realizado por los citados operadores urbanísticos en el plazo de cinco días desde que finalice cada uno de los plazos previstos para el pago de cuotas de urbanización. La proporción en que los operadores urbanísticos deban realizar estos pagos se determinará en función de la participación de cada uno de ellos en el Proyecto de Reparcelación. La alteración en las adjudicaciones que deban producirse como consecuencia de lo que queda establecido se instrumentará mediante una modificación del proyecto de reparcelación que se tramitará al concluir las obras de urbanización.

**Tercera.**- La obligación de conservar la urbanización corresponderá a los propietarios de las fincas aportadas a la actuación urbanística, quienes transmitirán esta obligación a los compradores de las fincas resultantes.

A tal fin antes de la recepción de las obras de urbanización deberá haberse constituido la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

**Cuarta.**- El presente Convenio será sometido a información pública y a la adhesión de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito territorial de ROZA MARTIN.

**Quinta.**- La Eficacia del presente convenio queda diferida hasta que el mismo sea aprobado por el Pleno del Ayuntamiento.

Y en prueba de conformidad firman el presente convenio en el lugar y fecha al principio indicados.

Por Dña. María Angeles Millán Labradero

Fdo.: Arturo Sanz Millán

Fdo.: Antonio Cubo María

Por Procinco, S.L.

Fdo.: José María Ramos Santos

El Alcalde- Presidente,

Por el Ayuntamiento de Majadahonda,

Por Promotora San Roque, S.L.

Fdo.: José Ferrer Cambra.

El Secretario General,

Fdo.: Ricardo Romero de Tejada y Picatoste,

Fdo.: José López Viña.