

DOCUMENTO ST_PLA_AneXos_CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DE LA UES4 DEL PGOU DE PINTO	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: NQS1F-FY3XA-KSIRQ Página 1 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- JUAN D EGO ORTIZ GONZALEZ, Alcalde, de AYUNTAMIENTO DE PINTO .Firmado 25/05/2021 13:48



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2088802 NQS1F-FY3XA-KSIRQ 625411A0D909F4DE9D8EFCFCFDEIDF099DD7F) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Pza. de la Constitución, 1
28320 - Pinto (Madrid)
Tfno.: 91 248 37 00
Fax: 91 248 37 02
pinto@ayto-pinto.es
www.ayto-pinto.es

CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 54 DEL PGOU DE PINTO

En Pinto, a 18 de mayo de 2021.

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

D. Juan Diego Ortiz, en nombre y representación del Ayuntamiento de Pinto cuyas circunstancias personales no se reseñan por actuar en virtud de su cargo.

DE OTRA:

Don Jean Michel Chauvin, mayor de edad, de nacionalidad francesa, con domicilio a estos efectos en Coslada, 28823, (Madrid), Avenida de San pablo, número 26, 3ª planta y provisto de N.I.E. número [REDACTED].

Don David Ménard, mayor de edad, de nacionalidad francesa, con domicilio a estos efectos en Coslada, 28823, (Madrid), Avenida de San pablo, número 26, 3ª planta y provisto de N.I.E. número [REDACTED].

INTERVIENEN

D. Juan Diego Ortiz, en su calidad de **Alcalde – Presidente**, representando al **Ayuntamiento de Pinto** expresamente autorizado para la firma del presente convenio por las facultades legales que ostenta, según acredita el certificado emitido por el/la Secretario/a de dicha Corporación. (En adelante, el "**Ayuntamiento**"). El referido certificado se anexa al presente convenio como **Documento I**.

Don Jean Michel Chauvin y don David Ménard, en nombre y representación de la sociedad "**SOFIESPA, S.L., Sociedad Unipersonal**", domiciliada en Coslada (Madrid), Avenida de San Pablo, número 26, 3ª Planta y provista de N.I.F. número B-81668113. Constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Ignacio Sáenz de Santamaría Vierna, el día 21 de febrero de 1997, con el número 580 de orden de su protocolo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 11.977, Folio 146, Sección 8ª, Hoja M-188.322, inscripción 1ª como propietario único del suelo de la Unidad de Ejecución 54. (En adelante indistintamente, "**Sofiespa, S.L**" o la "**Propietaria**").

Actúan en su calidad de Apoderados mancomunados en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Luis Rueda Esteban autorizada el 17 de febrero de 2020, bajo el número 315 de su protocolo. La referida escritura de poder se anexa al presente convenio como **Documento II**.

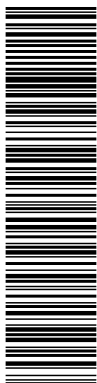
Las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente Documento en razón de los cargos que ostentan, y a tal efecto,

Handwritten signature

Handwritten signature

Nº REGISTRO ENT. LOCALES 01281132 NIF P28113001

DOCUMENTO ST_PLA_Anejos CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DE LA UE54 DEL PGOU DE PINTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NQS1F-FY3XA-KSIRQ Página 2 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- JUAN D EGO ORTIZ GONZALEZ, Alcalde, de AYUNTAMIENTO DE PINTO .Firmado 25/05/2021 13:48	ESTADO FIRMADO 25/05/2021 13:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2089802 NQS1F-FY3XA-KSIRQ 625411AAD909E4DE9D8EFCFCFDE1DF02F98DD7F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-pinto.es/porta/Ciudadano/porta/verificaDocumentos.do



Pza. de la Constitución, 1
28320 - Pinto (Madrid)
Tfno.: 91 248 37 00
Fax: 91 248 37 02
pinto@ayto-pinto.es
www.ayto-pinto.es

EXPONEN

I.- Que, por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, el 25 de abril de 2002 se adoptó acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto ("PGOU"), y se publicó en el B.O.C.M. de fecha 1 de noviembre de 2002.

II.- Que, dentro del documento de P.G.O.U, se encuentra la unidad de ejecución denominada "Unidad de Ejecución 54", (en adelante, el "**UE 54**") con una extensión superficial de 6.832 metros cuadrados, que clasifica el suelo, comprendido por dicho ámbito de urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, siendo la iniciativa de planeamiento pública, indicando la *ficha "Podrá sustituirse el sistema general de actuación por el de compensación una vez quede garantizada la ejecución del viario"*. Se adjunta como **Documento III** copia de las fichas resumen de ordenación y gestión y ficha de delimitación del ámbito.

III.- La Memoria del PGOU de Pinto en el Capítulo V. Determinaciones De Gestión, Programación Y Normativa Plan General, 2.5. La Gestión de Suelo Urbanizable establece:

"Los sistemas de actuación que se fijan para los suelos urbanizables son los de ejecución forzosa y expropiación. Estos últimos se determinan para las áreas de suelos urbanizables al sur de la actual M-506, y que incluyen áreas de carácter industrial y los suelos incluidos dentro del área denominada "Punctum Millenium". El resto de suelos urbanizables quedan sujetos al sistema de actuación por ejecución forzosa.

No obstante, esos sistemas de actuación se podrán liberar mediante la suscripción de los pertinentes convenio de gestión que especifiquen las cesiones que se asumen y los aprovechamientos que se reconocen, así como las condiciones particulares que deben tenerse en cuenta en la redacción de sus correspondientes Planes Parciales o programas de actuación urbanística, así como tantas otras determinaciones de obligaciones y derechos que se concretan y especifican las correspondientes fichas de ordenación, que a su vez incluyen el aprovechamiento de cada sector o ámbito de suelo urbanizable.

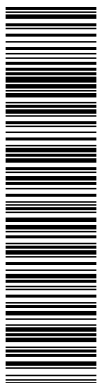
El Pleno del Ayuntamiento en su sesión de 30 de noviembre de 2000, por unanimidad de todos los grupos políticos, manifestó la voluntad de la revisión del Plan General de no ejecutar en la medida de lo posible los sistemas de actuación de iniciativa pública, y sustituirlos por los privados".

IV.- Que la Sofiespa S.L. es propietaria de todo el suelo incluido en la Unidad de Ejecución 54 y, por tanto, se encuentra debidamente acreditada la viabilidad de posibilitar el cambio del sistema de gestión referenciado. Se acompaña a este convenio como **documento IV** Títulos de propiedad

V.- Teniendo presente el principio rector de la participación ciudadana en la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, ponderando los derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano, la facultad de la Administración en la elección del sistema de actuación, que ha de ser coherente con su política urbanística, las previsiones de la memoria del PGOU y de las ficha específica de la Unidad de ejecución 54 y, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en este ámbito, atendiendo a las necesidades colectivas que la Administración ha de satisfacer y estimados los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión, el

Nº REGISTRO ENT. LOCALES 01281132 NIF P28113001

DOCUMENTO ST_PLA_Anejos CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DE LA UE54 DEL PGOU DE PINTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NQS1F-FY3XA-KSIRQ Página 3 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- JUAN D EGO ORTIZ GONZALEZ, Alcalde, de AYUNTAMIENTO DE PINTO Firmado 25/05/2021 13:48	ESTADO FIRMADO 25/05/2021 13:48



Pza. de la Constitución, 1
28320 - Pinto (Madrid)
Tfno.: 91 248 37 00
Fax: 91 248 37 02
pinto@ayto-pinto.es
www.ayto-pinto.es

Ayuntamiento de Pinto considera beneficioso para los intereses del municipio, el proceder al cambio de sistema de gestión pública, establecido en la PGOU para la UE-54 fijando como sistema el de Compensación.

VI.- La instrumentalización del cambio de sistema de gestión se efectúa a través de un **CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO** (en lo sucesivo, el "**Convenio**") que constituye el marco general de programación de las acciones, de las necesarias de inversiones para el desarrollo y puesta en marcha de la Unidad de ejecución y garantizará su ejecución material.

Por tanto, al amparo de lo dispuesto en el artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 9/2001), se suscribe el presente Convenio que se someterá a la tramitación prevista en el artículo 247, con sujeción general a lo establecido en el Capítulo II, Sección 2ª de la citada Ley y se llevará a efecto por los intervinientes conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

La empresa Sofiespa, S.L. propietaria del 100% de la superficie total de la Unidad de Ejecución 54 solicita, y el Ayuntamiento de Pinto acepta, la elección del Sistema de Compensación para la ejecución del mencionado ámbito. Por consiguiente, la iniciativa de planeamiento será privada.

SEGUNDA. - ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación estará constituido por los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución 54 con una superficie total, según ficha de ordenación que acompaña al PGOU de 6.832 metros cuadrados.

TERCERA. - DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PGOU.

El suelo de la Unidad de ejecución 54 es urbano no consolidado conforme al planeamiento.

El PGOU concreta la ordenación pormenorizada del ámbito al definir los usos del suelo y la ordenanza de aplicación a estos usos, así como las alineaciones aplicables de acuerdo al plano H12 y, por tanto, las que tienen características de definición suficientes para legitimar actos de ejecución material de conformidad al artículo 35.3 y 4 de la Ley 9/2001.

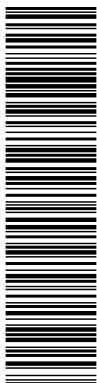
El resto de las condiciones de edificación, urbanización e instalaciones se consideran de aplicación las previstas por el PGOU.

Cualquier modificación de las previstas por el PGOU requiere la redacción de un plan parcial o un plan especial de mejora urbana. Las diferencias de superficie que deriven de un estudio topográfico con respecto a las previstas en el PGOU respetarán en todo caso las alineaciones y cesiones previstas por el PGOU y serán objeto de la oportuna coordinación catastral.

Handwritten mark

Handwritten mark

DOCUMENTO ST_PLA_Anejos CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DE LA UE54 DEL PGOU DE PINTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NQS1F-FY3XA-KSIRQ Página 4 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- JUAN D EGO ORTIZ GONZALEZ, Alcalde, de AYUNTAMIENTO DE PINTO .Firmado 25/05/2021 13:48	ESTADO FIRMADO 25/05/2021 13:48



Pza. de la Constitución, 1
28320 - Pinto (Madrid)
Tfno.: 91 248 37 00
Fax: 91 248 37 02
pinto@ayto-pinto.es
www.ayto-pinto.es

CUARTA. - ESTUDIO DE DETALLE.

De conformidad a las previsiones del PGOU se presentará en un plazo máximo de tres (3) meses desde la aprobación del presente convenio el Estudio de detalle que defina los volúmenes, alineaciones y rasantes y viales interiores privados en su caso. Consta la presentación del Estudio de detalle en el Ayuntamiento de Pinto que se ajustará a las previsiones del presente convenio, así como las que puedan realizar los servicios técnicos municipales.

El Estudio de detalle se ajustará a las previsiones del PGOU, así como al alcance y contenido que establece la Ley 9/2001.

Así mismo, el Estudio de detalle no incluirá previsiones propias del proyecto de reparcelación, ni del proyecto de urbanización.

El Estudio de detalle se someterá al trámite evaluación ambiental simplificada de acuerdo a la Ley 21/2013, debiendo incorporar un estudio de tráfico y un estudio acústico de acuerdo a las previsiones de la ficha del PGOU de Pinto.

QUINTA. - PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se presentará Proyecto de Urbanización cuyo procedimiento de tramitación y aprobación se realizará conforme a la Ley del suelo. El proyecto de urbanización se presentará en el plazo máximo de tres (3) meses desde la aprobación definitiva del presente convenio.

La ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización se iniciará en el plazo máximo de un (1) año a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de los proyectos de Urbanización y Reparcelación, tomándose como referencia el hito que se produzca con posterioridad, de los dos (2) reseñados.

Sofiespa, S.L presentará con carácter previo al inicio de las obras de urbanización una garantía en cualquiera de las formas admitidas en derecho por importe mínimo del diez por ciento (10%) del importe total previsto de las obras en garantía de la correcta ejecución de las mismas.

SEXTA. - CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Una vez recibidas las obras de urbanización, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento de las zonas públicas de la Unidad de ejecución.

SÉPTIMA. - PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

La totalidad del suelo pertenece a un único propietario. Por ello, de conformidad al artículo 114 Ley 9/2001 se podrá tramitar conjuntamente con el resto de documentación urbanística.

El Proyecto de Reparcelación se presentará en el plazo máximo de tres (3) meses desde la aprobación del presente Convenio. Consta documento presentado en este Ayuntamiento que se

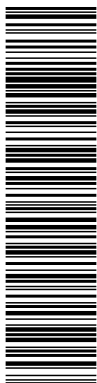
Handwritten signature

Handwritten mark

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2088802 NQS1F-FY3XA-KSIRQ.625411AAD800F4DE9D8EFCFCD8E1DF02F09DD7F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-pinto.es/porta/Ciudadano/porta/verificaDocumentos.do

Nº REGISTRO ENT. LOCALES 01281132 NIF P28113001

DOCUMENTO ST_PLA_Anejos CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DE LA UE54 DEL PGOU DE PINTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NQS1F-FY3XA-KSIRQ Página 5 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- JUAN D EGO ORTIZ GONZALEZ, Alcalde, de AYUNTAMIENTO DE PINTO .Firmado 25/05/2021 13:48	ESTADO FIRMADO 25/05/2021 13:48



Pza. de la Constitución, 1
28320 - Pinto (Madrid)
Tfno.: 91 248 37 00
Fax: 91 248 37 02
pinto@ayto-pinto.es
www.ayto-pinto.es

adaptará, en su caso, a las previsiones derivadas del presente Convenio, así como los requerimientos que pudieran realizar los servicios técnicos municipales.

La reparcelación, como procedimiento de equidistribución de los beneficios y cargas derivadas del desarrollo urbanístico, deberá efectuarse con sujeción a los principios, formas y procedimiento recogidos en la Ley 9/2001.

Se respetarán los metros cuadrados de viario y áreas ajardinadas fijados por la ficha de la unidad de ejecución 54 del PGOU, teniendo en cuenta el plano de alineaciones del PGOU.

OCTAVA. - CESIONES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE PINTO.

En cumplimiento de la ficha del PGOU y de lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento recibirá de los propietarios terrenos urbanizados adecuados para albergar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento, que se recibirán libre y gratuitamente en concepto de participación del municipio en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

La propietaria de la Unidad de Ejecución solicita la monetización del aprovechamiento municipal por cuanto el suelo sustentante del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento no alcanza a la parcela mínima permitida por la ordenación aplicable.

El Ayuntamiento está de acuerdo con la monetización al valor de **DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (289.009,12.-€)** de acuerdo al informe de valoración contratado por el Ayuntamiento de Pinto y suscrito por el técnico municipal.

Superficie objeto de cesión: 464,20 m²
Valor de repercusión: 622,79 €/m²
Valor del aprovechamiento lucrativo objeto de cesión (10%) 289.099,12 €.

Las cantidades se abonarán atendiendo al siguiente calendario:

- En un plazo de diez (10) días hábiles desde la aprobación definitiva de este convenio un veinticinco por ciento (25%) de la cantidad.
- En un plazo de diez (10) días hábiles desde la aprobación inicial de reparcelación otro veinticinco por ciento (25%) de la cantidad.
- Y en un plazo de diez (10) días hábiles desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación el cincuenta por ciento (50%) restante.

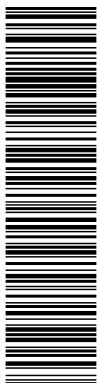
NOVENA. - LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42.2 en relación con el 41 del RGU se podrán otorgar licencias de construcción antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados.

Nº REGISTRO ENT. LOCALES 01281132 NIF P28113001

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2088802 NQS1F-FY3XA-KSIRQ.625411AAD90E4DE9D8EFCFCFDE81DF02F09DD7F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-pinto.es/porta/Ciudadano/porta/verificaDocumentos.do

DOCUMENTO ST_PLA_Anejos CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DE LA UE54 DEL FGOU DE PINTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NQS1F-FY3XA-KSIRQ Página 6 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- JUAN D EGO ORTIZ GONZALEZ, Alcalde, de AYUNTAMIENTO DE PINTO .Firmado 25/05/2021 13:48	ESTADO FIRMADO 25/05/2021 13:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2088802 NQS1F-FY3XA-KSIRQ.625411AAD90FE4DE9D8EFCFCFDE81DF02F98DD7F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portalCiudadano/portal/verificaDocumentos.do



Pza. de la Constitución, 1
28320 - Pinto (Madrid)
Tfno.: 91 248 37 00
Fax: 91 248 37 02
pinto@ayto-pinto.es
www.ayto-pinto.es

Para que el Ayuntamiento de Pinto otorgue licencias de construcción, simultánea con la urbanización, será preciso que se hubieren aprobado definitivamente los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, y se hubieren ejecutado al menos el cincuenta por ciento (50%) de las obras recogidas en aquel, y se presente por Sofiespa, S.L para su aprobación municipal, el documento de "Normas para la ejecución simultánea de edificación durante la ejecución de la obra de urbanización". Todo ello sin perjuicio de las licencias y autorizaciones concurrentes que hubiesen de solicitarse y con las garantías técnicas y económicas que la Administración municipal estime conveniente establecer para la correcta ejecución de las obras de urbanización.

La garantía a prestar por quien solicite la aplicación de dicho régimen será fijada de forma que alcance a cubrir el coste total de ejecución de las obras de urbanización comprometidas que falten por ejecutar.

DÉCIMA. - TRAMITACIÓN DEL CONVENIO.

El presente Convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Pinto, una vez cumplimentados los trámites previstos en el procedimiento establecido en el artículo 247 de la Ley 9/2001.

Todos los gastos que conlleven las preceptivas publicaciones de este Convenio, serán por cargo y cuenta de Sofiespa, S.L.

Y en prueba de conformidad, firman las partes intervinientes en presencia del Secretario de la Corporación municipal a los efectos de dar fe, el presente Convenio por triplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados.

Nº REGISTRO ENT. LOCALES 01281132 NIF P28113001

EL AYUNTAMIENTO DE PINTO

El Sr. Alcalde

LA PROPIEDAD DE LA UE54

Sofiespa, S.L.

JMC

DM

SOFIESPA, S.L.
Avda. S. Pablo, 26 - 3ª
28823 Coslada - Madrid
CIF: B-81668113

ANTE MI EL SECRETARIO