



TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANISTICO
EN EL AMBITO DEL A.P.E. 09.23 BUEN SUCESO

En Madrid a 28 de noviembre de 1996

REUNIDOS

De una parte:

DON IGNACIO DEL RIO GARCIA DE SOLA, Segundo Teniente de Alcalde y Concejal Delegado del Area de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

DON LUIS RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT, Gerente Municipal de Urbanismo y Gerente de la Oficina Técnica Municipal del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en funciones.

De otra parte:

DON CARLOS GUTIERREZ MATURANA-LARIOS ALTUNA,

provisto de D.N.I. nº

INTERVIENEN

Los primeros, en el ejercicio de sus respectivos cargos, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

El último, en nombre y representación de la Entidad Mercantil "PALACIO BUEN SUCESO S.L.", con C.I.F. nº B-80.759.590, domiciliada en Madrid calle Buen Suceso, 12, de duración indefinida, constituida en escritura otorgada el día 25 de noviembre de 1993, ante el Notario de Madrid D. Antonio Huerta Trolez, con el número 2138 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 7329, Libro 0, Folio 189, Hoja M-118717 Inscripción 1ª



Sus estatutos han sido adaptados a la vigente Ley de Sociedades Limitadas, mediante escritura de 3 de noviembre de 1995, ante el Notario de Madrid D. Antonio Huerta Trolez, bajo el número 2173 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 7329, Libro 0, Folio 196, Hoja 118717, Inscripción 7ª.

Las escrituras públicas referenciadas forman parte integrante del texto inicial del convenio como ANEXO 1.

Ambas partes, en la calidad y representación con la que intervienen, se reconocen mutuamente capacidad bastante para otorgar el presente documento, y en su virtud,

EXPONEN

I.- Que la Revisión del Plan General de Ordenación de Madrid, actualmente en tramitación, constituirá en el futuro el instrumento de ordenación integral del territorio del Municipio de Madrid. Dicho Documento fue Aprobado Inicialmente mediante acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid en sesión de fecha 29 de marzo de 1995 y publicado en el B.O.C.A.M. de fecha 24 de abril del mismo año.

II.- Que es voluntad municipal y objeto del presente Convenio, contar con la colaboración de la iniciativa privada, para dotar a la Ciudad de una eficaz estructura urbana en aquellos ámbitos que carezcan de ella y obtener de forma inmediata los terrenos destinados a dotaciones locales con la finalidad de facilitar la posterior ejecución del Nuevo Plan General.

III.- Que la sociedad PALACIO BUEN SUCESO S.L., es dueña en pleno dominio de una finca situada en Madrid, Distrito de Moncloa, en la calle Buen Suceso, 12, cuya descripción, dominio y estado de cargas, se acredita mediante las correspondientes certificaciones registrales que forman parte integrante del texto inicial del Convenio como ANEXO 2.

IV.- Que el 28 de junio de 1993, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, acordó exponer al público los documentos elaborados por la Oficina Municipal de Plan (O.M.P.), relativos al Avance de la Revisión del Plan General.

V.- Que dentro del período legalmente establecido, la Propiedad presentó escrito de alegaciones, nº 13116 Carpa con fecha 27 de junio de 1996, cuya copia forma parte integrante del texto inicial del convenio como ANEXO 3.



VI.- Que con fecha 12 de junio de 1996 fue suscrito el texto inicial del presente convenio siendo aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de junio de 1996 y sometiéndolo a un período de información pública de quince días.

VII.- Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 26 de julio de 1996 aprobó la documentación elaborada para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid una vez introducidas las modificaciones resultantes de la aceptación de las alegaciones presentadas durante el período de información pública e integrando en dicha documentación la correspondiente al texto inicial del convenio urbanístico del APE 09.23 BUEN SUCESO y sometiéndola a un nuevo período de información pública hasta el 30 de septiembre de 1996.

VIII.- Que en el documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de julio de 1996 se ha delimitado el ámbito denominado APE 09.23 BUEN SUCESO, constituyendo éste una Unidad de Ejecución a desarrollar mediante un Area de Planeamiento Específico, siendo su objetivo permitir un incremento de edificabilidad para uso dotacional, cubriendo las medianerías existentes, ejecutando bajo rasante un aparcamiento público y restituyendo las zonas ajardinadas, obteniéndose mediante cesión para el Ayuntamiento 655 M2 construidos, para equipamiento, totalmente terminados, de los que 325 M2 corresponden a la antigua casa del capellán que será completamente rehabilitada. Asimismo se cederán 7 plazas de aparcamiento.

IX.- Que en consecuencia, se ha llevado un proceso de diálogo y colaboración entre la Propiedad y los Servicios Técnicos de la O.M.P., en búsqueda de soluciones adecuadas a las futuras condiciones de desarrollo del Sector y su entorno.

En virtud de cuanto antecede, las partes intervinientes,

ACUERDAN

PRIMERO.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, por medio de su Oficina Municipal del Plan, se compromete a incorporar a la Documentación del Nuevo Plan General, la ficha técnica de condiciones urbanísticas propuesta y cuyas características básicas son las siguientes:

Objetivos:

- 1.- Permitir un incremento de edificabilidad para uso dotacional.
- 2.- Cubrir las medianerías existentes.
- 3.- Ejecutar, bajo rasante, un aparcamiento público.
- 4.- Restituir las zonas ajardinadas.



- 5.- Obtener para el Ayuntamiento de Madrid, mediante cesión, 655 M2 construidos, para equipamiento, totalmente terminados, de los que 325 M2 corresponden a la antigua casa del capellán, la cual será completamente rehabilitada.
- 6.- Obtención, mediante cesión de 7 plazas de aparcamiento.

Gestión:

- 1.- El sistema de actuación que desarrolle la Unidad de Ejecución será Ejecución Directa.
- 2.- El Area de Reparto es el A.P.E. 09.23.
- 3.- En las contraprestaciones pactadas se encuentra incluido el porcentaje de cesión al Ayuntamiento establecido por Ley.

Condiciones:

- 1.- El aprovechamiento tipo del ámbito será de 2,3.
- 2.- Usos:
 - A) Característico: DOTACIONAL de SERVICIOS COLECTIVOS.
 - B) Asociado: DOTACIONAL DEL TRANSPORTE, (aparcamiento de uso público bajo rasante).
 - C) Compatible: TERCIARIO, hasta un 25% de A).
- 3.- Edificabilidad:

A) Edificios existentes:	
Edificio Principal y Aledaños:	8.288 m2
Casa del Capellán:	228 m2
TOTAL:	8.516 m2
 B) En nueva edificación:	 4.484 m2
TOTAL S/RASANTE...:	13.000 m2
 C) Bajo rasante: Máximo 4 plantas	

La edificabilidad total establecida de 13.000 metros cuadrados será, en todo caso, la resultante de la suma de edificabilidades parciales de la edificación existente reformada, la superficie de cesión y la de nueva planta, definidas en la licencia correspondiente.

4.- Protección del edificio:

- El edificio principal existente se conservará en su totalidad, permitiéndose obras de acondicionamiento y de reestructuración parcial, estando estas obras



ligadas al tratamiento de las fachadas de la planta bajo cubierta según las siguientes alternativas:

- a) Chapado de ladrillo visto
 - b) Formación de cubierta de mansarda
- Modificación del cuerpo central principal recuperando la configuración original de esa cubierta.
 - El espacio correspondiente a la capilla podrá ser subdividido mediante una planta intermedia.
 - En la fachada frontal podrán abrirse patios ingleses que permitan la iluminación de la planta semisótano.
 - El edificio de vivienda del Capellán, en la calle Tutor será también protegido y rehabilitado, incrementándose su superficie hasta 325 m².

5.- Nueva edificación:

La edificación restante podrá levantarse en la parte posterior de la parcela, adosada a las medianerías existentes, según volumetría definida en plano adjunto.

6.- Aprovechamiento bajo rasante:

En espacios libres de edificación, hasta un máximo de cuatro niveles, destinados a aparcamiento público. Levantamiento del jardín frontal existente, que será repuesto al finalizar.

Podrá establecerse un paso de vehículos bajo el edificio existente, con actuación puntual sobre su estructura.

La ficha técnica y documentación gráfica de condiciones urbanísticas propuestas forman parte integrante del texto inicial del convenio como ANEXO 4.

SEGUNDO.- La Propiedad, se compromete y obliga a ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Madrid 655 M² edificados y totalmente terminados, que son necesarios para equipamiento público, dentro de esta superficie se incluyen los 325 m² correspondientes a la antigua casa del Capellán. A definir en el proyecto de edificación, y que se materializará en la correspondiente escritura de segregación y división horizontal del edificio.



TERCERO.- Asimismo, la Propiedad se compromete y obliga a ejecutar las obras de rehabilitación de la precitada casa del Capellán, incrementando su superficie hasta 325 M².

CUARTO.- Además, la Propiedad, se compromete y obliga a ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Madrid 7 plazas ubicadas dentro del aparcamiento de uso público que se va a construir bajo rasante.

QUINTO.- El contenido de este convenio deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas, a cuyo fin los titulares registrales deberán solicitar Certificación Administrativa de la aprobación definitiva del convenio al Secretario General del Ayuntamiento de Madrid.

En el plazo máximo de tres meses desde la publicación del anuncio de aprobación definitiva del Nuevo Plan General en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, deberán presentar certificación registral de dominio y cargas y solicitar la inscripción del convenio en el Registro de Convenios establecido al efecto en la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Todos los gastos serán a cargo de los propietarios registrales.

SEXTO.- Para garantizar el exacto cumplimiento de las cargas contenidas en este documento, la propiedad se compromete a constituir un aval bancario por un importe del coste de las mismas, convenientemente formulado con el fin indicado, a presentar junto con la solicitud de la licencia de construcción.

Este aval podrá ser reducido según se vayan produciendo las certificaciones de obra. A tal fin, la propiedad solicitará de la Gerencia Municipal de Urbanismo la reducción de este aval presentando el oportuno informe técnico en el que se estime el volumen de obra pendiente de ejecutar.

SÉPTIMO.- La enajenación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución A.P.E. 09.23 "Buen Suceso" no modificará la situación de sus titulares en los compromisos adquiridos por la Propiedad, interviniente en este Documento.

En consecuencia, la Propiedad de los terrenos que constituyen la Unidad de Ejecución, se obliga y compromete a poner en conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, el hecho de la transmisión, si se llegara a producir, y el nombre y domicilio de los nuevos titulares, por medio de la presentación, ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, de la Copia autorizada de la Escritura Pública de transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de las determinaciones técnicas y jurídicas previstas para la ejecución del A.P.E 09.23 "Buen Suceso", de conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

OCTAVO.- El texto definitivo del convenio deberá ser ratificado por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid en el Pleno de la aprobación provisional del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

NOVENO.- El cumplimiento de las obligaciones de ejecución establecidas en desarrollo de la Unidad de Ejecución del A.P.E. 09.23 "Buen Suceso", y por tanto el mantenimiento de las condiciones urbanísticas y de gestión establecidas en la documentación de dicho ámbito, quedan sometidas a la **CONDICION SUSPENSIVA** de la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid por la Comunidad Autónoma de esta Capital.

Si no se cumpliera la Condición Suspensiva, por incluirse en el Plan General determinaciones diferentes a las previstas, por motivos de interés general o por decisiones de la Administración Autonómica, la Propiedad interviniente y quien de ella traiga causa, manifiesta en este acto su renuncia a ejercer cualquier acción judicial, administrativa incluso económica, en solicitud de cumplimiento de las propuestas planteadas por la O.M.P. en el Documento de Revisión del Plan General.

DÉCIMO.- Una vez adquiera eficacia jurídica el presente Convenio, éste tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de los compromisos asumidos por cada una de las partes, salvo que por incumplimiento de una de ellas la otra optara por su resolución, previa notificación fehaciente a la primera.

Y en prueba de conformidad las partes intervinientes, firman el presente Convenio, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de Madrid

Fdo: D. Ignacio del Río García de Sola
CONCEJAL DELEGADO
DEL ÁREA DE URBANISMO

Fdo: D. Luis Rodríguez-Avial Llardent
GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO
GERENTE DE LA OMP, EN FUNCIONES

Por la Propiedad



Fdo.: D. Carlos Gutiérrez Maturana-Larios Altuna