

TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO

APE.11.08.08 SANTO ANGEL

En Madrid, a 29 de noviembre de mil novecientos noventa y seis.

REUNIDOS

De una parte:

D. IGNACIO DEL RIO GARCIA DE SOLA, Teniente de Alcalde, Vicepresidente del Consejo de Gerencia y Concejal delegado del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.

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

De otra parte:

DÑA. TERESA HORTENSIA GALENDE,
con D.N.I

INTERVIENEN

Los citados en primer lugar, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

La citada en segundo lugar, en nombre y representación de La Congregación de las Hermanas del Santo Ángel de la Guarda, con C.I.F nº Q-2800250-I y con domicilio social en Madrid, calle Avenida del Valle nº 42, representación que ostenta en su condición de apoderada de la misma, que tiene acreditada en virtud del poder otorgado, el 14 de octubre de 1986, por el Notario D. José Luis Alvarez Alvarez con el número 2.731 de



orden de su protocolo, que forma parte integrante del texto inicial del convenio como ANEXO nº1.

Las partes intervinientes manifiestan ostentar poder bastante vigente para la suscripción del presente convenio, y en su virtud,

EX P O N E N

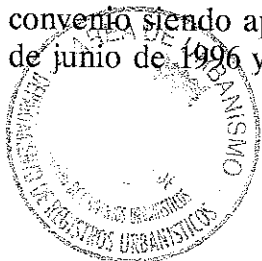
I.- Que por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid se está tramitando la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, habiéndose aprobado inicialmente y sometido a información pública por acuerdo plenario de 29 de marzo de 1995, publicado en el BOCM de 24 de abril de 1995.

II.- Que La Congregación de las Hermanas del Santo Ángel de la Guarda, presentó en el trámite de exposición pública de la Aprobación Inicial un escrito de alegaciones que sucintamente se refería a una serie de propuestas alternativas para la ordenación de la manzana delimitada por las calles Joaquín Turina, La Guitarra y Polvoranca, incluidas dentro del ámbito APE 11.08 CASCO DE CARABANCHEL ALTO, con las siguientes características:

- a) Modificación del trazado de la calle Polvoranca y su ensanche, conforme a lo indicado en el N.P.G. de Madrid, aprobado inicialmente.
- b) Planteamiento de una plaza peatonal, que una las calles Polvoranca y Guitarra.
- c) Situación de una edificación residencial, con fachada a la nueva plaza peatonal y a la calle Guitarra.
- d) Situación de una edificación dotacional para equipamiento religioso, no lucrativo, con fachada a la calle Polvoranca.
- e) Conservación estructural del edificio existente, recientemente rehabilitado de uso dotacional para equipamiento religioso, con fachada a la calle de Joaquín Turina, así como un pequeño edificio, con el mismo uso, con fachada a la calle Polvoranca.
- f) Conservación Total del Jardín del Claustro del Convento con el nº 30.634 - Código 06-023 del Catalogo de Parques y Jardines de Interés.

Se acompaña escrito de alegaciones que forma parte integrante del texto inicial del convenio como ANEXO nº 2.

III.- Que con fecha 13 de junio de 1996 fue suscrito el texto inicial del presente convenio siendo aprobado por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el día 27 de junio de 1996 y sometiéndolo a un período de información pública de 15 días.



IV.- Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 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.11.08.08 SANTO ANGEL y sometiéndola a un nuevo período de información pública hasta el 30 de septiembre de 1996.

V.- Que en el documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de julio de 1996 se ha delimitado el ámbito denominado APE 11.08 CASCO DE CARABANCHEL ALTO, donde se incluye la manzana delimitada por las calles Joaquín Turina, La Guitarra y Polvoranca, constituyendo una unidad de ejecución independiente.

VI.- Que La Congregación de las Hermanas del Santo Ángel de la Guarda, es propietaria de las fincas, cuya descripción y datos registrales son los siguientes:

Nº DE FINCA 2.461

- Descripción: Figura en la certificación que se acompaña en las inscripciones 1ª y 2ª.
- Título: Inscripción 1ª a nombre del Santo Angel de la Guarda, por título de compra.
- Inscripción: En el Registro de la Propiedad nº 15 de los de Madrid con el número 2.461, al folio 243 del tomo 47.
- Cargas: Gravada con la hipoteca de la inscripción 2ª.

Nº DE FINCA 2.668

- Descripción: Figura en la certificación que se acompaña en las inscripciones 1ª, 3ª y 4ª.
- Título: Inscripción 4ª a nombre de "la Congregación de Religiosas Instituto del Santo Angel de la Guarda", por título de compra.
- Inscripción: En el Registro de la Propiedad nº 15 de los de Madrid con el número 2.668, al folio 130, del tomo 51.
- Cargas: Libre de cargas.

Nº DE FINCA 1.369



- Descripción:** Figura en la certificación que se acompaña en las inscripciones 10^a y 11^a.
- Título:** Inscripción 10^a a nombre de "la Congregación de Religiosas Instituto del Santo Angel de la Guarda". Por título de compra.
- Inscripción:** En el Registro de la Propiedad nº 15 de los de Madrid nº 1.369, al folio 78, del tomo 40.
- Cargas:** Gravada con la hipoteca de la inscripción 11^a.

Todo ello acreditado mediante las Certificaciones Registrales que forman parte integrante del texto inicial del convenio como ANEXO nº 3.

VII.- Que en el documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 26 de julio de 1996, se ha propuesto un esquema gráfico indicativo de la ordenación teniendo en cuenta las siguientes condiciones o parámetros urbanísticos básicos:

Superficie del ámbito.	9.345 m ² .
Superficie privada.	9.259 m ² .
Superficie de cesión.	2.925 m ² .
Superficie pública de apropiación privada	86 m ² .
Superficie edificable privada	4.861 m ² .
Superficie edificable de cesión	1.620 m ² .
Superficie edificable total	6.481 m ² .
Uso característico:	RESIDENCIAL VL

Además se establecen el siguiente objetivo:

- Conseguir suelo de propiedad privada para zona verde pública (Plaza de la Guitarra) viales y superficie lucrativa residencial de cesión, a cambio de incrementar proporcionalmente los usos lucrativos previstos en el Plan General de 1985.

Se acompaña ficha elaborada por la O.M.P. que se unió al texto inicial del convenio como ANEXO nº 4.

VIII.- Que la totalidad del ámbito constituirá un Área de reparto conforme a lo dispuesto en el artículo 94.1 del Texto Refundido de la Ley del suelo, aprobado por el R.D. Legislativo 1/1992, de 26 junio, (en adelante, Ley del suelo), cuyo aprovechamiento tipo es de 1,48 metro cuadrado construido del uso residencial por metro cuadrado de suelo, de acuerdo con el artículo 96 de la misma Ley.

El conjunto de este ámbito de ordenación reúne los requisitos necesarios para que se delimite y constituya como unidad de ejecución con arreglo a lo dispuesto en los artículos 144.1 y 146.1 de la Ley del Suelo.

IX.- Que la propietaria de los terrenos manifiestan su voluntad de incorporarse al proceso urbanizador del Area, una vez aprobada definitivamente la revisión del Plan General, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 y siguientes de la Ley del Suelo, en las condiciones y plazos que resultan de este documento, estimando la Gerencia Municipal de Urbanismo, previo informe de los técnicos de la Oficina Municipal del Plan, que es de interés para estructurar la programación del Plan y garantizar su ejecución establecer el presente convenio de gestión urbanística.

X.- Que a la vista de la alegaciones presentadas los servicios urbanísticos del Ayuntamiento de Madrid han elaborado el presente texto definitivo del convenio, lo que llevan a efecto con arreglo a las siguientes;

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La Propietaria que suscribe el presente convenio acepta que los terrenos de que es titular, se incluyan entre las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid con las siguientes determinaciones:

1.- Los terrenos incluidos en el ámbito del APE 11.08.08 SANTO ANGEL entre las Calles Joaquín Turina, La Guitarra y Polvoranca se clasificarán definitivamente como Suelo Urbano, con la ordenación y características que se especifican en los planos anexos a este convenio. El sistema de actuación será el de convenio, siendo a cargo de la propietaria el importe de las obras de urbanización de los viales del ámbito (169,65 m²), sin que le sea imputable ninguna otra carga de urbanización.

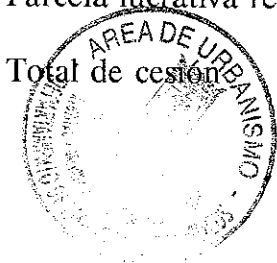
2.- Además de la cesión gratuita del terreno para zona verde y viales, se cederá la parcela nº 6 de la calle de la Guitarra, medianera con el nº 4 de la misma calle, en concepto de la cesión correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

Estos terrenos serán cedidos libres de cargas gravámenes, impuestos, afecciones arrendamientos, ocupantes y exentos de cualquier edificación, haciendo constar expresamente la ausencia de cualquier carga de urbanización.

Por otra parte, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid cederá a la propietaria, por modificación de viario público, una superficie de 86 m² de la calle Polvoranca.

Las superficies de cesión son las siguientes:

Zona verde -Plaza de la Guitarra-	2.251 m ² .
Viales	170 m ² .
Parcela lucrativa residencial	504 m ² .
Total de cesión	2.925 m².



3.- La edificabilidad de los usos lucrativos sobre el total de la superficie edificable, serán la siguiente:

Edificabilidad Privada (excluida la existente)	4.861 m ² .
Edificabilidad Pública	1.620 m ² .
Edificabilidad Total	6.481 m ² .

SEGUNDA.- La Propietaria se compromete a ceder al Ayuntamiento de Madrid mediante Acta administrativa de cesión los terrenos anteriormente señalados en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva del Nuevo Plan General y con carácter simultáneo a la formalización de la apropiación que deberá hacerse en el mismo acto.

TERCERA.- El pago del importe de la urbanización de los viales del ámbito deberá hacerse efectivo en el mismo acto de cesión y apropiación de los terrenos, previo a la concesión de la licencia de edificación. No entrarán en el computo de los plazos, los retrasos derivados de la tramitación imputables a la Administración. Las licencias de edificación se solicitarán en los plazos que al efecto establezca el Plan con carácter general o legislación aplicable.

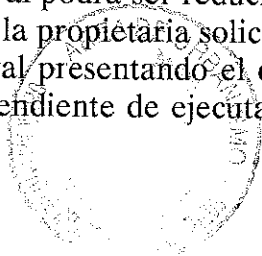
CUARTA.- El contenido de este convenio deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas, a cuyo fin los titulares registrales deberán solicitar Certificación Administrativa de la aprobación definitiva del convenio al Secretario General del Ayuntamiento de Madrid.

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.

QUINTA.- Para garantizar el exacto cumplimiento de las cargas contenidas en este documento, la propietaria 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 propietaria 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.



SEXTA.- En el caso de que se incumplan las obligaciones de cesión y ejecución de la urbanización en el plazo establecido en la estipulación tercera, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento de Madrid podrá expropiar los terrenos conforme el artículo 207 a) de la citada Ley, valorándose el suelo por el 50 % del aprovechamiento susceptible de apropiación según lo establecido en este convenio, o el resultante del planeamiento anterior, si éste fuera inferior a aquél, de acuerdo con el artículo 52 b) de la misma Ley.

Si adquirido el aprovechamiento susceptible de apropiación, no se adquiriese o se extinguiese el derecho a edificar, el Ayuntamiento de Madrid podrá, asimismo, expropiar los terrenos con reducción, al 50%, del aprovechamiento urbanístico susceptible de adquisición según este convenio, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 34 y 36, en relación con el 30.1 de la Ley del Suelo.

En todos los casos citados de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá expropiar en beneficio propio o en favor del beneficiario legalmente establecido, o declarar los terrenos en situación de venta forzosa sin que ello suponga alteración de las indemnizaciones a percibir por los propietarios con arreglo a los criterios legales recogidos en esta estipulación.

SÉPTIMA.- La enajenación de los terrenos no modificará la situación de su titular en los compromisos contraídos por la propiedad en este convenio conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley del Suelo. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del transmitente, el cual deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la misma Ley. Asimismo, deberá poner en conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Madrid el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular por medio de la presentación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de copia autorizada de la escritura de la transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de este convenio.

OCTAVA.- 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.

NOVENA.- La firma de este convenio, en ningún caso vinculará o condicionará el ejercicio de la potestad de planeamiento de esta Administración en la revisión del Plan General para conformar la ordenación urbanística de los terrenos según las exigencias del interés general, ni las de la Comunidad Autónoma de Madrid como Administración competente para otorgar su aprobación definitiva a dicha revisión.

DÉCIMA.- El cumplimiento de las obligaciones de ejecución establecidas en este convenio, que se incorporará en la revisión del Plan General, quedan sometidas a la



condición suspensiva de la aprobación definitiva de la citada revisión y al mantenimiento en la misma de las condiciones de planeamiento y gestión establecidos en este documento.

En el caso de que no pudiera cumplirse la condición suspensiva por incluirse en el Plan determinaciones diferentes de las previstas en este convenio por motivos de interés general o por decisiones de la Administración Autonómica, la Propietaria renuncia a ejercer cualquier reclamación económica o al ejercicio de cualquier acción en solicitud de cumplimiento del convenio.

Y en prueba de conformidad firman las partes intervinientes el presente convenio, por duplicado y en el lugar y fecha al principio indicados.

Por el Ayuntamiento de Madrid.

Fdo: D. IGNACIO DEL RIO
GARCIA DE SOLA
Concejal delegado del Área de
Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid

Fdo: D. LUIS RODRIGUEZ-AVIAL
LLARDENT
Gerente Municipal de Urbanismo,
y Gerente de la O.M.P., en funciones

Por la Propiedad.

Fdo: DÑA. TERESA HORTENSIA GALENDE.

