

Convenio Urbanístico de la Unidad de Ejecución 04 del  
Área de Planeamiento Específico 11.07 del Plan General de  
Ordenación Urbana de Madrid. “Casco Histórico de  
Carabanchel Bajo. Callejón de la Curruca.”

En Madrid, a quince de junio de dos mil seis.

### REUNIDOS

De una parte:

DOÑA PILAR MARTÍNEZ LÓPEZ, Concejala del Área de Gobierno, Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, y

DOÑA BEATRIZ LOBÓN CERVIÁ, Coordinadora General de Urbanismo del Área de Gobierno, Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

De otra parte:

D. ROMUALDO FRANCISCO FERNÁNDEZ MARTINEZ, mayor de edad, casado, con D.N.I. nº \_\_\_\_\_ y domicilio, a efecto de notificaciones en Madrid (28003), \_\_\_\_\_, semisótano.

### INTERVIENEN

DOÑA PILAR MARTÍNEZ LÓPEZ y DOÑA BEATRIZ LOBÓN CERVIÁ, lo hacen en nombre y representación del Área de Gobierno, Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto del Excmo. Sr. Alcalde de fecha 24 de junio de 2.004 por el que se delega en dicha Área las competencias en esta materia.

D. ROMUALDO FRANCISCO FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, en nombre y representación de la Compañía Mercantil SETIÁN PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES 2003, S.A., con C.I.F. A-83546473, domiciliada en Madrid, calle Guzmán el Bueno nº 135, semisótano de Madrid.

Actúa en su calidad de Administrador solidario de la Compañía, cargo para el que fue designado por plazo de cinco años mediante Escritura pública de constitución de sociedad por el Notario de Madrid, Don MIGUEL ÁNGEL BUTRAGO NOVOA, el 23 de enero de 2003, con el número 34 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 18.500, folio 106 Sección 8.Hoja M-321436, inscripción 1ª.

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

## EXPONEN

I.- Que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha el 17 de abril de 1.997. En dicho Plan, aparece delimitado dentro de suelo urbano, la Unidad de Ejecución del Área de Planeamiento Específico, (en adelante A.P.E.) 11.07.04, objeto de desarrollo mediante el presente Convenio que se propone.

Las Normas Particulares de este específico A.P.E. 11.07 tienen como objeto la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, la edificación y usos y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación, respondiendo a las tipologías de edificación EN MANZANA CERRADA o ENTRE MEDIANERÍAS, y siendo su USO cualificado el RESIDENCIAL.

El presente expediente afecta a las fincas situadas en la calle MONSEÑOR OSCAR ROMERO nº 13 y 15, CALLE (antes Callejón) de la Curruca nº 2, 4 y 6, así como a la propia Calle de la Curruca, que se agrupan a efectos de Ordenación Urbana bajo la figura del A.P.E. 11.07.04, Casco Histórico de Carabanchel Bajo. Dichas fincas constituyen una UNIDAD DE EJECUCIÓN (en adelante U.E.) a los efectos de su desarrollo y afecta a un único propietario privado, SETIÁN, PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES 2003, S.A., así como al Ayuntamiento de Madrid como titular de la Calle de la Curruca.

II.- Que la ficha de Condiciones Particulares del mencionado APE establece como **Objetivos:** "... dar una solución correcta al fondo de saco existente en el callejón de la Curruca sin urbanizar, toda vez que este callejón limita con una gran parcela, con una edificación protegida de grandes dimensiones sobre la calle MONSEÑOR OSCAR ROMERO y varias construcciones interiores en muy mal estado, además de las viviendas sobre el callejón, adoptando una solución consistente en la apertura de un vial que, rodeando la edificación protegida, sale y entra en la calle Monseñor Oscar Romero creando una parcela recayente a esta nueva calle con edificación volcada a un área estancial de nueva creación."

III.- Que según la ficha de Condiciones Particulares del Ámbito, que se acompaña como Anexo 1, las características más significativas del A.P.E. categorizado como suelo urbano son:

### Gestión:

- Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN
- Área de Reparto: A.P.E. 11.07.04
- Nº Unidades de ejecución: 1



#### Superficies estimadas según Ficha A.P.E. 11.07.04

- SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO: 3.293 m<sup>2</sup>, que se desglosan en:
  - Superficies públicas existentes: 302 m<sup>2</sup> (viales públicos)
  - Superficies privadas existentes: 2.991 m<sup>2</sup>

#### Superficies de suelo actuales (m<sup>2</sup>) según medición topográfica:

- SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO: 3.303,90 m<sup>2</sup>, desglosados en:
  - Superficies públicas existentes: 313,39 m<sup>2</sup> (viales públicos)
  - Superficies privadas: 2.990,51 m<sup>2</sup>

#### Superficies de suelo y edificabilidades de usos lucrativos (m<sup>2</sup>):

- RESIDENCIAL: Total Superficie: 3.747 m<sup>2</sup>. Total edificabilidad máxima y vinculante: 3.747 m<sup>2</sup>.

#### Superficies de suelo y edificabilidades de usos dotacionales públicos (m<sup>2</sup>) según Ficha A.P.E. 11.07.04:

- Dotaciones públicas: Total superficie: 1.430 m<sup>2</sup>, resultado de las siguientes superficies:
  - zona verde y espacios libres: 615 m<sup>2</sup>, y
  - vías públicas: 815 m<sup>2</sup>.

#### Superficies de suelo y edificabilidades de usos dotacionales públicos según Proyecto de Reparcelación:

- Dotaciones públicas: Total superficie: 1.430 m<sup>2</sup>, producto de las siguientes superficies:
  - zonas verdes: 462 m<sup>2</sup>, y
  - vías públicas: 968 m<sup>2</sup>.

#### Cálculo del aprovechamiento resultante:

- 3.747 m<sup>2</sup>

#### Aprovechamientos correspondientes al Ayuntamiento de Madrid:

- 10% del aprovechamiento sobre los 3.747 m<sup>2</sup>:  
374,7 m<sup>2</sup> de uso residencial.

IV.- Que la superficie total del ámbito, que técnicamente es de 3.303,90 m<sup>2</sup>, estaba integrada originariamente y según se recoge en la Ficha A.P.E. 11.07.04 por CUATRO FINCAS o PARCELAS CATASTRALES, la primera el CALLEJÓN DE LA CURRUCA de titularidad municipal. Una vez adquiridas las tres restantes privadas por SETIÁN PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES 2003, S.A., fueron AGRUPADAS EN UNA FINCA ÚNICA, cuya descripción registral y técnica se encuentra en el Proyecto de Reparcelación, y que se corresponde con la finca registral nº 36886 del Registro nº 31 de Madrid, que es la FINCA QUE SE APORTA cuya descripción registral es actualmente: "Solar con diversas edificaciones de modesta construcción, identificados con los números 13 y 15 de la calle Monseñor Oscar Romero de Madrid ..... dentro de su perímetro existen dos edificaciones de modesta construcción, una de dos pisos con diferentes habitaciones y buhardillas, y otra que es la designada con el número 15 de la calle de su situación".

La edificación que estuvo ubicada en la calle Monseñor Oscar Romero nº 13 no era incompatible con la ejecución del planeamiento, ya que según el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid era un edificio protegido a rehabilitar, si bien se procedió a su demolición en virtud de la declaración de RUINA INMINENTE PARCIAL y consiguiente ORDEN DE DEMOLICIÓN realizadas por el DECRETO de la GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO DE FECHA 19 DE JULIO DE 2.004 que adjunto se acompaña como ANEXO Nº 2.

Se hace constar que a día de hoy existen asimismo sobre la superficie del ámbito VARIAS EDIFICACIONES DE MODESTA CONSTRUCCIÓN además de las que aparecen en el Título de la finca, QUE SON ABSOLUTAMENTE INCOMPATIBLES CON EL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, cuya demolición será ejecutada por SETIÁN, S.A. previamente al proceso urbanizador.

V.- Que en cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, el desarrollo del ámbito ha de realizarse mediante el Sistema de Compensación. No obstante y de conformidad con lo dispuesto en el art. 106 apartado 2 de la vigente ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando la iniciativa se formule por propietario único, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de CONVENIO URBANÍSTICO con el contenido previsto en el artículo 246 de la citada Ley.

Como consecuencia de todo lo anterior, ambas partes acuerdan desarrollar el ámbito del APE/11.07.04 mediante CONVENIO URBANÍSTICO, al amparo de lo establecido en la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y conforme a las siguientes:



## ESTIPULACIONES

### PRIMERA.

Serán las cláusulas del presente convenio las que definan la totalidad de las condiciones y términos de la gestión de la Unidad de Ejecución A.P.E. 11.07.04 "Casco Antiguo Carabanchel Bajo. Callejón de la Curruca", asumiendo SETIÁN PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES 2003, S.A., como propietario de la totalidad del terreno de la Unidad, la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento siendo directamente responsable ante el Ayuntamiento de Madrid.

### SEGUNDA.

El propietario del terreno privativo afectado de la unidad, SETIÁN PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES 2003, S.A. hará entrega al Ayuntamiento de Madrid, a requerimiento de la Sección Técnica que tramita el Proyecto de Urbanización del APE 11.07.04 "Callejón de la Curruca", y una vez aprobado definitivamente el mismo como garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, AVAL BANCARIO por importe del 10 por ciento del valor del coste de Ejecución Material previsto para las obras de Urbanización.

Dichas obras de Urbanización serán ejecutadas por SETIÁN PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES 2003, S.A. a su costa, siendo responsable frente al Ayuntamiento de Madrid, tanto en lo que afecta a las características técnicas de las obras de urbanización ejecutadas como en los plazos de terminación y entrega de las mismas.

El Proyecto de Urbanización, que fue presentado ante la Administración en fecha 13 de enero de 2.005 y cuya tramitación se efectúa por los técnicos competentes, tiene por objeto definir y delimitar las obras necesarias para dotar a las parcelas edificables de todos los servicios para cumplir con las Condiciones que establecen las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para adquirir la condición de SOLAR EDIFICABLE. Asimismo, especificará las obras que comprenden el Proyecto de Urbanización, tales como PAVIMENTACIÓN DE CALZADA Y ACERAS, RED DE ALCANTARILLADO, DE ALUMBRADO, DE GAS Y TELÉFONO, y en definitiva, recogerá y contendrá los conceptos que resultan aplicables de los establecidos en el art. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se significa expresamente que el Proyecto de Urbanización es el documento que recogerá la ejecución de las obras de demolición de las construcciones existentes actualmente en la Unidad de Ejecución que sean incompatibles con las determinaciones del Plan.

Los gastos de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid así como en el periódico, tanto de la información pública como en la aprobación definitiva, correrán por cuenta de SETIÁN, S.A.

### TERCERA.

Según lo estipulado en los Art. 96 y 246.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación correspondiente, que son 374,70 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial, se propone sustituirlo por su equivalente económico, que asciende a la cantidad de 583.730,14 € de acuerdo con la valoración practicada por el Departamento de Patrimonio del suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo que se acompaña como ANEXO Nº 3, toda vez que se considera por esta sociedad que la superficie objeto de cesión a la Administración Municipal puede calificarse de muy exigua para sus intereses.

El Excmo. Ayuntamiento de Madrid ACEPTA la compensación económica del citado 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución no susceptible de apropiación privada, de conformidad con lo dispuesto en el art. 96.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La compensación económica sustitutoria del aprovechamiento municipal deberá ingresarse con carácter previo a la expedición de la certificación administrativa por el Secretario General del Ayuntamiento de Madrid del título de reparcelación, en el plazo de un mes computable desde la ratificación del Convenio por el pleno del Ayuntamiento de Madrid.

### CUARTA.

La aprobación definitiva del presente CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN supone la aprobación de la configuración de las nuevas parcelas resultantes y su adjudicación y transmisión al Excmo. Ayuntamiento de Madrid de los terrenos de cesión obligatoria, libres de cargas y gravámenes.

Por parte de SETIÁN PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES 2003, S.A. se cede libre de cargas, gravámenes y ocupantes, la parcelas destinadas a Dotaciones Públicas, con la superficie y descripción que se recoge en el Proyecto de Reparcelación adjunto como ANEXO Nº 4.

Una vez aprobado definitivamente el presente Convenio y depositada la cantidad establecida en la estipulación TERCERA, SETIÁN, S.A. deberá proceder a presentación en el registro de la propiedad nº 31 de Madrid y a realizar cuantas gestiones sean necesarias hasta su inscripción, del correspondiente título, consistente en Certificación Administrativa expedida por el Secretario General del Ayuntamiento de Madrid, siendo de cuenta y cargo de SETIÁN, S.A. todos los gastos que se puedan originar por esta inscripción.



QUINTA.

Una vez que los terrenos resultantes se encuentren inscritos, se haya finalizado la liquidación de la obra de urbanización y se hayan solicitado las correspondientes licencias de edificación, se efectuará la liquidación de la actuación, dándose por concluida la misma.

Las obras de urbanización, una vez finalizadas y firmada el Acta de Recepción, pasarán a los servicios de conservación municipal, si bien en todo caso, hasta la recepción de la urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, los propietarios vendrán obligados a satisfacer los gastos de conservación.

SEXTA.

Por parte de SETIÁN, S.A. se adquiere el compromiso de solicitar Licencia de Edificación para las dos parcelas de su propiedad, una vez completada la urbanización de la Unidad de Ejecución o bien se haya autorizado la ejecución de las obras de urbanización y edificación de acuerdo con los requisitos establecidos en los artículos 17 y siguientes de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Y en prueba de conformidad, las partes según intervienen suscriben el presente documento en fecha y lugar indicado en el encabezamiento.

POR EL AYUNTAMIENTO DE MADRID

Fdo.: DOÑA PILAR MARTÍNEZ LÓPEZ  
Concejala del Área de Gobierno, Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras

Fdo.: DOÑA BEATRIZ LOBÓN CERVIÁ  
Coordinadora General de Urbanismo del Área de Gobierno, Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras.

POR SETIÁN PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES 2003, S.A.

Fdo.: Romualdo Francisco Fernández Martínez.  
Administrador.



Diligencia: Para hacer constar que el original del presente  
convenio se encuentra en poder de la Delegada del Área,  
ha sido depositado en el Registro de Convenios Urbanísticos  
de esta Corporación.

Madrid, a 14 ABR 2008  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA DEL  
ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA

Paula Mato García-Augustín