

CONVENIO ENTRE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE MADRID PARA LA REDACCIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN, TETUÁN, MADRID.

- TEXTO DEFINITIVO -

En Madrid, a veintiocho de julio de dos mil seis

REUNIDOS

DE UNA PARTE

El EXCMO. SR. D. MARIANO ZABÍA LASALA; Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y Presidente del **Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA)**, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el art. 4.1. de la Ley 8/1999, de 9 de abril (redacción dada por la Ley 1/2001, de 29 de marzo) y en el art. 4.2. de la Ley 1/1993, de 14 de enero, de reordenación de funciones y reorganización del Instituto de la Vivienda de Madrid.

DE OTRA

La Ilma. Sra. D^a. PILAR MARTÍNEZ LÓPEZ, Segundo Teniente de Alcalde y Concejala de Gobierno del **Área de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Madrid**, con domicilio a estos efectos en la calle Guatemala nº 13 de Madrid.

Y D. JUAN JOSÉ DE GRACIA GONZALO, Coordinador General de Vivienda del Área de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Madrid y Consejero Delegado de la **Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.**, con domicilio a estos efectos en la calle Palos de la Frontera nº 13 de Madrid.

EXPONEN

I. El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Madrid, contiene entre sus determinaciones las relativas al ámbito denominado Paseo de la Dirección, Área de Planeamiento Remitido. APR 06.02., estableciendo entre sus condiciones las relativas a la iniciativa de redacción del instrumento de planeamiento de desarrollo, que atribuye al Instituto de la Vivienda de Madrid, y remitiendo la iniciativa de promoción y ejecución a un convenio a suscribir entre Ayuntamiento y Comunidad de Madrid.

II. El Ayuntamiento de Madrid, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 25.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, tiene atribuidas competencias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, así como de promoción y gestión de viviendas.

De esta manera, la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid que configura la actividad urbanística como función pública, habilita a los municipios al ejercicio, en cuanto potestades administrativas, de la actividad de planeamiento y ejecución del planeamiento urbanístico.

Igualmente, atribuye expresamente a los municipios el ejercicio y desarrollo de la actividad de garantía de la efectividad del régimen urbanístico del suelo y de su propiedad, correspondiendo al Ayuntamiento de Madrid, como Administración Pública Urbanística el encauzamiento, la dirección y el control de las actividades y actos de los sujetos públicos y privados que intervengan en la ordenación urbanística de su término municipal.

III. El Instituto de la Vivienda de Madrid tiene asignadas, a tenor del artículo 1.2. de la Ley 1/1993, de 14 de enero, entre otras, las siguientes funciones:

- a) La urbanización de terrenos para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas y sus dotaciones complementarias, dando preferencia al régimen de protección pública.
- b) La promoción y rehabilitación pública de vivienda y su edificación complementaria y equipamiento.
- c) La formalización de convenios con otros entes públicos a los expresados fines.

IV. La Empresa Municipal de la Vivienda y del Suelo de Madrid, S.A., como órgano técnico de gestión directa de la competencia municipal en materia de vivienda y rehabilitación y en cumplimiento de su finalidad social, gestiona la adjudicación de viviendas de promoción pública a familias con residencia legal en viviendas incompatibles con la ejecución de operaciones urbanísticas, llevando a cabo actuaciones sobre infravivienda y exclusión social con el realojo de sus ocupantes legales.

V. De conformidad con el artículo 243 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Comunidad de Madrid y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios urbanísticos entre sí para su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. Convenios entre los que se incluyen a tenor de los artículos 244 y siguientes tanto los relativos a planeamiento como los celebrados para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico.

VI. Es objetivo del Área de Planeamiento Remitido A.P.R 06.02 "Paseo de la Dirección", definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, la rectificación del trazado del Paseo de la Dirección consiguiendo aportaciones de suelo que esponjen la trama urbana, posibilitando el realojo de las viviendas afectadas y la obtención de suelo para equipamiento y espacios libres que contribuyan a reequilibrar los déficits actuales.

Se trata, en definitiva, de un ámbito urbano degradado, que presenta disfunciones y carencias de especial gravedad y, en consecuencia, es susceptible de ser objeto de rehabilitación en el marco establecido por los artículos 131 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en los términos contenidos en la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados de la Comunidad de Madrid mediante un Programa de Rehabilitación Concertada.

VII. El artículo 43 del Real Decreto 3148/1978, de 10 noviembre, regula la promoción pública de viviendas mediante convenios suscritos al efecto entre los entes públicos territoriales y no territoriales con competencias en la materia. Dicho precepto resulta de aplicación supletoria al régimen jurídico de las Viviendas con Protección Pública reguladas en el Decreto 11/2005, de 25 de enero.

En el marco de sus respectivas competencias y a efectos de la consecución de los intereses públicos gestionados por cada una de ellas, las Administraciones Públicas intervinientes, suscriben el presente convenio, en base a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera.- Objeto

El objeto del presente convenio es la asunción por parte del Ayuntamiento de Madrid de la iniciativa de redacción de Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06.02 Paseo de la Dirección del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, el establecimiento de la forma de ejecución de dicho planeamiento a través del sistema de expropiación y la regulación de las relaciones entre las distintas administraciones firmantes del mismo y de su participación en el desarrollo del ámbito, de forma que se logre una adecuada consecución de los intereses públicos gestionados por cada una de ellas.

Segunda.- Determinaciones del planeamiento urbanístico general, criterios de ordenación e instrumento de planeamiento.

El instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito y legitime la actividad de ejecución adoptará, de conformidad con la disposición transitoria tercera regla 3, en relación con la disposición final cuarta y el artículo 47.2. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la forma de plan parcial de reforma interior cuyo contenido se ajustará a la ficha de condiciones urbanísticas del Plan General que se une a este convenio como anexo I del mismo, a excepción de la iniciativa de redacción de planeamiento que pasa a ser del Ayuntamiento de Madrid, sin que ello suponga modificación de las condiciones del APR, a tenor del art. 3.2.13.3.d) de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Tercera.- Determinaciones sobre distribución de usos residenciales.

Al menos el 50 % de la edificabilidad que resulte de la nueva ordenación estará sometida a régimen de protección pública. En todo caso el 50 % de las viviendas de cada una de las promociones de vivienda protegida que se desarrollen en el ámbito se destinarán a jóvenes en opción de compra, en los términos del Plan de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid.

Cuarta.- Ejecución del planeamiento.

La iniciativa, desarrollo y ejecución del planeamiento se realizará de acuerdo con las siguientes estipulaciones:

1.- El Ayuntamiento de Madrid asume la iniciativa en la redacción del planeamiento comprometiéndose a la redacción del plan parcial, sus modificaciones y revisiones, si procedieran, bien directamente bien a través de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo.

2.- El Ayuntamiento de Madrid asume la gestión del ámbito mediante el sistema de ejecución por expropiación y, en consecuencia, el desarrollo del procedimiento expropiatorio en todas sus fases y la ejecución de la obra de urbanización, pudiendo llevar a cabo dicha gestión por cualquiera de las modalidades contenidas en el art 118 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.- El Ayuntamiento de Madrid, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo como organismo encargado de la gestión y adjudicación de viviendas de promoción pública, asume en el ámbito la responsabilidad de la ejecución de los realojos de los ocupantes legales de inmuebles en los términos exigidos por la legislación de vigente aplicación, y en concreto en la disposición adicional cuarta de la Ley de régimen del suelo y la ordenación urbana, texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

4.- Sin perjuicio de lo anterior y al objeto de agilizar la gestión del ámbito y las necesarias operaciones de realojo de residentes, el IVIMA, de acuerdo con sus disponibilidades y en función de su programación, se compromete a facilitar viviendas para el realojo en el barrio de la Ventilla, siendo, en este caso, adjudicataria de edificabilidad a materializar sobre las parcelas resultantes de la nueva ordenación en cuantía equivalente al valor de las viviendas aportadas, calculado con arreglo a la normativa de vivienda protegida.

La adjudicación de edificabilidad se formalizará de acuerdo con los trámites y requisitos que resulten preceptivos y previa formalización de los correspondientes negocios jurídicos, de conformidad con la legislación que les sea de aplicación.

5.- El IVIMA participa en la ejecución y desarrollo del ámbito, asumiendo el 18 % de los costes de expropiación y urbanización. A estos efectos se entienden incluidos en los costes de expropiación la totalidad de las indemnizaciones correspondientes a los bienes, derechos e intereses legítimos, objeto de expropiación, hasta la determinación del justiprecio correspondiente a cada uno de ellos en vía administrativa y contencioso administrativo, incluidos mayores importes e intereses legales. Los mayores gastos que puedan producirse como consecuencia de la demora tanto en la determinación del justiprecio por resolución definitiva en vía administrativa como en el pago del mismo una vez fijado éste, en aplicación de los artículos 56, 57 y 58 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (o norma que la sustituya), se asumirán por la Administración responsable de la demora en función del tiempo transcurrido en exceso por causa imputable a su actuación.

Con respecto a los costes de urbanización se incluirán tanto los correspondientes a ejecución material del ámbito como los relativos a desarrollo y gestión del mismo, en los términos contenidos en el artículo 97.2 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, y se excluyen los correspondientes a la ejecución del viario principal que será por cuenta del Ayuntamiento de Madrid al configurarse como sistema general. –Se une como anexo II información gráfica en la que se concreta dicho viario-

6.- En compensación a su aportación del 18 por ciento de los costes referidos en el apartado anterior el IVIMA será adjudicatario de parcelas resultantes de la nueva ordenación capaces de albergar el 18 por 100 de los aprovechamientos lucrativos del ámbito, del que se detraerá previamente el correspondiente a los suelos con derecho a aprovechamiento que, siendo en la actualidad de titularidad municipal, no tienen que ser objeto de obtención y, en consecuencia, no generan costes de expropiación.

Esta adjudicación se entiende con independencia de la que pudiera corresponderle en compensación a los realojos que sean asumidos por el IVIMA en el barrio de la Ventilla a los que se refiere el apartado cuarto anterior.

Quinta.- Programa de Rehabilitación Concertada.

El Ayuntamiento de Madrid, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., podrá redactar un Programa de Rehabilitación Concertada con el objeto, contenido, alcance y efectos establecidos en los arts. 131 y siguientes de la Ley

9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con la Ley 7/2000, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados, y en concreto, los relativos al sometimiento de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y a favor del Ayuntamiento de Madrid, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A., a los derechos de tanteo y retracto regulados en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, por el plazo máximo de seis años y la declaración de la urgencia en la ocupación, a efectos de la expropiación forzosa.

Sexta.- Duración y extinción del convenio

El presente Convenio mantendrá su vigencia durante el periodo de tiempo que resulte necesario para el cumplimiento íntegro de su objeto.

A estos efectos deberá constituirse en el plazo máximo de un mes a partir de la formalización del presente documento una Comisión de Seguimiento integrada por representantes y técnicos de cada una de las partes intervinientes. Dicha comisión en el acto de su constitución establecerá la periodicidad de sus reuniones y los requisitos de su convocatoria. La mencionada Comisión tendrá como objeto primordial el seguimiento de las actuaciones y su programación temporal al objeto de garantizar la total y efectiva ejecución del convenio suscrito.

El presente convenio se extinguirá por su cumplimiento o su resolución motivada por alguna de las siguientes causas:

- a) Por mutuo acuerdo de las partes.
- b) Por incumplimiento de las obligaciones dimanantes del presente convenio.

Séptima.- Régimen jurídico y jurisdicción competente.

El presente convenio se registrará por los artículos. 243 a 248 y concordantes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid; los artículos 6, 8 y 9 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común y el art. 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases de régimen local.

Este convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones litigiosas que pudieran surgir en su interpretación y cumplimiento serán de conocimiento y competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

En prueba de conformidad, las partes firman el presente Convenio en el lugar y fecha al principio indicados.

**EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
DE LA COMUNIDAD DE MADRID
PRESIDENTE DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID**

Fdo.: Mariano Zabía Lasala

**CONCEJALA DEL AREA DE GOBIERNO DE URBANISMO,
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.**

Fdo: María del Pilar Martínez López.

**EL COORDINADOR GENERAL DE VIVIENDA Y
CONSEJERO DELEGADO DE LA EMPRESA MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.**

Fdo.: Juan José de Gracia Gonzalo

Diligencia: Para hacer constar que el original del presente convenio suscrito por la Delegada del Arca, ha sido incorporado al Registro de Convenios Urbanísticos de este Ayuntamiento.

Madrid, a 24 ABR 2008
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA DEL
ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA

Paula Mato García-Augustín