

CONVENIO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE CON CARÁCTER GRATUITO SOBRE LA RASANTE, VUELO Y SUBSUELO DE LA PARCELA MUNICIPAL DE 486,94 M² DE SUPERFICIE, SITUADA EN LA CALLE ANTONIO GRILLO Nº 8, DISTRITO DE CENTRO, PARA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE SALUD, ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID –ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO Y LA COMUNIDAD DE MADRID -CONSEJERÍA SANIDAD- SERVICIO MADRILEÑO DE SALUD.

En Madrid, 11 de septiembre de 2019

COMPARCEN

DE UNA PARTE:

Don Mariano Fuentes Sedano, Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid, cargo para el que fue nombrado por Decreto del Alcalde de 15 de junio de 2019, en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid, en virtud de las competencias delegadas en el artículo 3º 1.8. del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 11 de julio de 2019, por el que se delegan competencias en los titulares de los Órganos Superiores y Directivos del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano.

El Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, en virtud de lo dispuesto en el apartado 3º punto 1.8 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 11 de julio de 2019 de Organización y Competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, tiene la competencia para celebrar convenio con otras administraciones y entidades públicas y privadas para el desarrollo de ejecución de las competencias del Área de Gobierno, y de conformidad con lo señalado en su apartado 3º, punto 6.1. c), tiene al facultad de adquirir, enajenar, permutar, arrendar y acordar la cesión gratuita y demás negocios jurídicos patrimoniales sobre bienes inmuebles del Patrimonio Municipal del Suelo.

DE OTRA PARTE:

D. Fernando Prados Roa, Viceconsejero de Sanidad y Director General del Servicio Madrileño de Salud, en funciones, nombrado por Decreto 54/2018 de 22 de mayo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en nombre y representación del Servicio Madrileño de Salud, en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 23.2 a) del Decreto 24/2008, de 3 de abril, por el que se establece el régimen jurídico y de funcionamiento del Servicio Madrileño de Salud y en uso de la facultades establecidas en el artículo 4.3 b) de la Ley 8/1999, de 9 de abril, de adecuación de la normativa de la Comunidad de Madrid a la Ley Estatal 4/1999, de 13 de enero, en la redacción dada por la Ley 1/2001, de 29 de marzo y el Acuerdo del Consejo de Administración del Servicio Madrileño de Salud, de 9 de mayo de 2008, ratificado en su reunión de 7 de octubre de 2015, por el que se delega en el Viceconsejero de Sanidad la competencia en materia de convenio.



La Viceconsejería de Sanidad asume la superior dirección del Servicio Madrileño de Salud, tal y como establece el art. 5 a) del Decreto 195/2015 de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad.

Que el Servicio Madrileño de Salud, en virtud de lo previsto en el art. 4 del Decreto 24/2008 de 3 de abril, por el que se establece el régimen jurídico y de funcionamiento del mismo, es el organismo encargado del establecimiento de medidas para garantizar la calidad y seguridad de los servicios sanitarios y de planificación y gestión de las políticas de recursos humanos referidos al personal de las instituciones sanitarias del Servicio Madrileño de Salud.

Las partes, reconociéndose la capacidad legal necesaria para la comparecencia y firma del presente convenio, por razón de los cargos que ostentan y asegurando los comparecientes la vigencia y suficiencia de sus respectivas facultades, al efecto

EXPONEN

I. Que mediante escrito del Viceconsejero de Asistencia Sanitaria, de 15 de diciembre de 2014 en representación del Servicio Madrileño de Salud de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid, se pone de manifiesto la existencia en la Zona Básica de Salud denominada “Palma Norte-Universidad”, de un Centro de Salud que adolece de relevantes deficiencias desde el punto de vista estructural, ya que se ubica en dos locales diferentes con accesos independientes, y para ir de uno a otro hay que salir a la calle, lo que supone un gran inconveniente para los ciudadanos que acuden al mismo, máxime teniendo en cuenta el elevado promedio de edad de los residentes en esa zona.

Para solucionar definitivamente este problema y por la imposibilidad de resolverlo en los espacios actuales, se ha planteado su sustitución por un nuevo local que unifique la actividad asistencial y que disponga de las condiciones apropiadas para una asistencia sanitaria de calidad. En base a las razones expuestas y tras las reuniones mantenidas con el Concejal Presidente y los técnicos municipales del Distrito Centro, el Viceconsejero de Asistencia Sanitaria, solicita al Ayuntamiento de Madrid la cesión a la comunidad de Madrid del Derecho de Superficie sobre la parcela situada en la calle Antonio Grilo nº8, Distrito Centro, para la construcción del nuevo Centro de Salud “Palma Norte-Universidad”.

II. Que a tal efecto, mediante Decreto de la Directora General de Gestión Urbanística se iniciaron los trámites necesarios para la firma del presente Convenio de Constitución del Derecho de Superficie sobre la parcela municipal situada en la calle Antonio Grilo nº 8 del Distrito Centro, de 486,94 m² de superficie, para la construcción de un nuevo Centro de Salud, de conformidad con el artículo 179 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid que contempla la posibilidad de que los Municipios puedan constituir derechos de superficie en terrenos de su propiedad con destino a equipamientos, en relación con el artículo 178.1.d) de la misma Ley, en virtud del cual los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo podrán ser cedidos gratuitamente mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquier administración pública o entidad de ella dependiente o adscrita, para la ejecución de dotaciones públicas.

III. Que el Ayuntamiento de Madrid es dueño en pleno dominio de la parcela que a continuación se describe, y a la que se refiere el párrafo anterior, finca registral nº 2697 del Registro de la Propiedad nº 27 de Madrid:

SITUACION: Situada en la calle Antonio Grilo nº 8 del Distrito Centro, Barrio Universidad, en el ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico APECH.

FORMA Y SUPERFICIE: Tiene forma de polígono rectangular y encierra en su interior una superficie plana y horizontal de 486,94 m².

LINDEROS:

NORTE: Testero 19,225 m. con casa que fue de D. Pedro Alberche.

SUR: Frente, fachada 19,21 m. con C/ Antonio Grilo.

ESTE: Medianera derecha entrando 25,912 m.

OESTE: Medianera izquierda 23,572 m.

SITUACIÓN PATRIMONIAL Y REGISTRAL:

La parcela descrita es de propiedad municipal, pertenece al Patrimonio Municipal del Suelo, parcela número 22285 de su Inventario.

Fue obtenida en virtud de Expropiación en el Proyecto de Expropiación en actuación aislada, calle Antonio Grilo nº 8. Actualmente es un solar libre de edificación, ocupado, pendiente de desalojo.

Figura inscrita a favor del Ayuntamiento de Madrid en el Registro de la Propiedad nº27 con el nº de finca 2697, folio 40, libro 559.

SITUACIÓN URBANISTICA:

Calificación:

Se encuentra calificada en el Plan General de Ordenación vigente como Dotacional Servicios Colectivos Equipamiento Básico.

Regulación:

Parcela regulada por la normativa específica del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APECH), que se recoge en el Art. 4.3.20 de las Normas Urbanísticas del PGOU 1997, y establece que “los usos dotacionales incluidos en este ámbito quedan regulados por la Norma Zonal 1 grado 5 y que en el caso de parcelas vacantes calificadas como dotacionales, la edificabilidad se determinará mediante un Plan Especial de acuerdo con las necesidades de la dotación y teniendo presente la edificabilidad que se adjudique a las parcelas con usos lucrativos del entorno”. Las parcelas con usos lucrativos del entorno se encuentran reguladas por la Norma Zonal 1 grado 2º.

Edificabilidad a los efectos de realizar una valoración estimada de la parcela.

Se calcula la edificabilidad de la parcela de acuerdo a la Norma Zonal 1 grado 2º determinada en el Art. 8.1.10 "Condiciones de edificabilidad" mediante la fórmula:

E = S x Z x C, donde:

S: Superficie computable: 486,94 m²

Z: Coeficiente ponderado de edificabilidad: 4

C: Coeficiente corrector del índice de densidad: 0,66

Resultando:

$$E = 486,94 \text{ m}^2 \times 4 \times 0,66 = 1.285,52 \text{ m}^2$$

Dotación obligatoria de garaje-aparcamiento: De acuerdo con el art. 7.5.35 de las NNUU-97, 0,5 plazas por cada 100 m² edificables, y con 25 m² útiles por plaza o 28,75 m² construidos.

Dotación: 1.285,52m² x 0,5 plazas /100 m² = 6 plazas.

Superficie garaje: 6 plazas x 28,75 m²/plaza = 172,50 m²

De conformidad con lo señalado en el Art. 4.3.20 de las Normas Urbanísticas del PGOU 1997, el superficiario deberá solicitar la tramitación de un Plan Especial para determinar con exactitud la edificabilidad de acuerdo con las necesidades de la dotación.

VALORACIÓN:

La valoración se realizar conforme al RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Asciende a la cantidad de dos millones ciento cuarenta y un mil seiscientos setenta y seis euros con treinta y dos céntimos. (2.141.676,32 euros).

PLANOS:

Se anexa plano de situación de la parcela objeto del Convenio.

Por todo cuanto antecede, las partes interviniéntes acuerdan suscribir el presente Convenio, con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Madrid - Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, en adelante superficiante, de conformidad con lo estipulado en el presente Convenio, constituirá mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública e inscripción registral, un Derecho de Superficie por 75 años, con carácter directo y gratuito a favor de la Comunidad de Madrid, -Consejería de Sanidad- Servicio Madrileño de Salud-, en adelante superficiario sobre la rasante, vuelo y subsuelo de la parcela municipal de 486,94 m² de superficie, perteneciente al Patrimonio Municipal del Suelo, situada en la c/ Antonio Grilo, nº 8, Distrito de Centro, descrita anteriormente, para la construcción del nuevo Centro de Salud "Palma Norte-Universidad".



SEGUNDA.- El Derecho de Superficie, atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones, así como su utilización, en la rasante, vuelo y subsuelo con destino a la construcción de un Centro de Salud, alcanzando únicamente el uso de los terrenos desde el punto de vista patrimonial y sin perjuicio de la obtención de otras licencias o autorizaciones exigidas por la normativa vigente.

TERCERA.- El Superficriario se compromete a iniciar los trámites administrativos para la contratación de la elaboración del Plan Especial para determinar la edificabilidad de la parcela en el plazo de un mes a partir de la firma de la correspondiente Escritura Pública. La licencia municipal de obra de nueva edificación se deberá solicitar, conforme a las determinaciones de la normativa urbanística aplicable y a lo dispuesto en la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en el plazo máximo de 6 meses, a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial. El inicio y finalización de las obras se realizarán en el plazo fijado en la correspondiente licencia. De no contener la licencia indicación expresa sobre dichos plazos, se deberán observar los de un año para iniciar las obras y tres para la terminación de éstas a contar desde la obtención de dicha licencia.

En cualquier caso, el plazo para la ejecución de la obra y puesta en funcionamiento del Centro de Salud no podrá exceder, excepto causa de fuerza mayor, de cinco años contados a partir de la fecha de entrega de la parcela que se producirá con la firma de la Escritura Pública del presente Convenio.

CUARTA.- El Derecho de Superficie objeto del presente Convenio, tendrá carácter directo y gratuito al realizarse a favor de la Comunidad de Madrid como Administración Pública competente en materia sanitaria y en relación a los fines para los que se concede. Por tal motivo, y una vez constituido el Derecho de Superficie, este no podrá ser trasmítido. No será susceptible de gravamen, salvo previa autorización municipal.

En caso de no construirse el Centro de Salud y no destinarse al uso previsto durante el plazo de vigencia del derecho de superficie o se incumplieran las demás condiciones establecidas y aceptadas en el presente Convenio, se resolverá automáticamente revirtiendo la parcela y todo lo construido al superficiante sin tener que abonar ningún tipo de indemnización al superficiario y siendo por cuenta de éste los posibles detrimientos o deterioros sufridos en el bien, así como los gastos en que haya incurrido para el cumplimiento de las condiciones impuestas.

QUINTA.- El Derecho de Superficie se otorga por un plazo de 75 años contados a partir de la fecha de inscripción del Derecho de Superficie en el Registro de la Propiedad correspondiente.

SEXTA.- De conformidad con lo señalado en el art. 54.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015 de 30 de octubre, cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo fijado en la Estipulación anterior, el terreno, con la construcción y todas las instalaciones revertirán automáticamente al Ayuntamiento, sin que deba éste satisfacer indemnización alguna. El Superficriante, no obstante podrá optar por ordenar el desmonte y retirada de todas las construcciones e instalaciones con cargo al superficiario, debiendo comunicar dicha circunstancia al superficiario con una antelación mínima de sesenta días naturales al vencimiento del plazo de los 75 años, sin que deba abonar por ello cantidad alguna.

La extinción del Derecho de Superficie por el transcurso de su plazo de duración, determinará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del Derecho de Superficie.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el presente Convenio, y en la legislación aplicable, será causa de resolución del derecho de Superficie.

SÉPTIMA.- El presente Convenio, firmado por las partes intervinientes, adquirirá eficacia una vez aprobado por el órgano competente de cada Administración interviniente:

En el caso del Ayuntamiento de Madrid su aprobación se produce con la firma del presente Convenio por el Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, de conformidad con las competencias que le han sido conferidas por el apartado 3º 6.1 c) del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 29 de octubre de 2015 de Organización y Competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano.

En el caso de la Comunidad de Madrid, se actuará conforme a lo previsto en los artículos 14 y 40 de la Ley 3/2001 de 21 de junio del Patrimonio de la Comunidad de Madrid, referente a la adquisición de bienes y derechos a título gratuito. La eficacia de lo acordado en el Convenio queda condicionada a la aceptación por parte del titular de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, que deberá producirse en un plazo máximo de seis meses a partir de la firma del Convenio, debiendo notificarse este extremo al Ayuntamiento de Madrid.

Aceptación que quedará condicionada a que la parcela se encuentre libre de ocupantes y en condiciones aptas para asumir las obligaciones del superficiario derivadas del Convenio.

OCTAVA.- Para que el Derecho de Superficie quede válidamente constituido, deberá formalizarse en Escritura Pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo señalado en el artículo 53.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La formalización en Escritura Pública, se efectuará en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha en que adquiera eficacia el Convenio, según lo establecido en la Estipulación Séptima, y la inscripción en el Registro de la Propiedad, en el plazo máximo de tres meses desde su formalización en Escritura Pública, siendo todos los gastos devengados por cuenta y cargo de la Comunidad de Madrid.

NOVENA.- El presente Convenio tiene carácter patrimonial al recaer sobre un bien perteneciente al Patrimonio Municipal del Suelo, en los términos establecidos en la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid y la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

DECIMA.- El superficiario será responsable de los daños causados a personas o cosas en la vía pública como consecuencia del desarrollo de las obras. Asimismo será responsable de los desperfectos en el pavimento de la calzada por acumulación de tierras procedentes de las obras. Para la realización de las obras dispondrá de marquesinas provisionales, vallas y personal auxiliar para la limpieza viaria.



También responderá de los desperfectos que el personal que ejecute las obras origine por el uso indebido de los servicios urbanos.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 168.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid y en el art. 2.2.4 y siguientes de las NN.UU. del PGOU/97. El Servicio Madrileño de Salud deberá mantener la parcela y la construcción en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos y rehabilitarlos durante todo el periodo de vigencia del Derecho de Superficie.

UNDECIMA.- Este Convenio se redacta y rige según lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; en la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; en el Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local; en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; en la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; en la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid; en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa y demás disposiciones legales que resulten de aplicación.

En prueba de conformidad las partes intervenientes firman el presente Convenio con el Plano anexo, por triplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL DELEGADO DEL ÁREA DE GOBIERNO
DE DESARROLLO URBANO

Fdo: Mariano Fuentes Sedano

EL VICECONSEJERO DE SANIDAD

Fdo: Fernando Prados Roa