



madrid

ÁREA DE GOBIERNO
DE URBANISMO y VIVIENDA

**CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCION Y
DESARROLLO DEL AMBITO
APR 02.12 "CALLE CARABAÑA"**

CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCION Y DESARROLLO DEL AMBITO APR 02.12 "CALLE CARABAÑA", MADRID

En Madrid, 21 de abril de dos mil ocho

REUNIDOS

De una parte:

D^a. PILAR MARTÍNEZ LÓPEZ, Delegada del Área de Urbanismo y Vivienda. y,

D^a ISABEL BARONA VILLALBA, Directora General de Gestión Urbanística.

De otra parte:

D. JULIO ACINAS GARCÍA, mayor de edad, con NIF. , y con domicilio profesional en plaza Marqués de Salamanca, 9 de Madrid.

INTERVIENEN

D.^a Pilar Martínez López en su condición de Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, en virtud del acuerdo de 18 de junio de 2007 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se delegan competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos; asistida de la Directora General de

Gestión Urbanística, D.^a Isabel Barona Villalba, en virtud del precitado acuerdo.

El tercero, en nombre y representación de:

“AVANCO, S.A. GESTION INMOBILIARIA”, de aquí en adelante AVANCO, con domicilio social en la Plaza de Marqués de Salamanca nº 9 – 1ª planta en Madrid (28006), y con C.I.F. A-31007743. Fue constituida por tiempo indefinido con la denominación de “ANÓNIMA VASCO-NAVARRA DE CONSTRUCCIÓN” (“AVANCO”), mediante escritura otorgada el día 28 de enero de 1.963 ante el Notario que fue de Pamplona Don Juan García-Granero Fernández, con el número 180 de protocolo. Por escritura asimismo otorgada ante el expresado Notario de Pamplona señor García-Granero Fernández, el día 7 de diciembre de 1.990, con el número 2.361 de protocolo, la sociedad cambió su denominación por la actual de “AVANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE GESTIÓN INMOBILIARIA”. Y finalmente por escritura otorgada el día 17 de diciembre de 1.992 ante el mismo Notario de Pamplona, Don Juan García-Granero Fernández, con el número 2.049 de protocolo, la sociedad adaptó sus estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas. Inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, en el tomo 27, folio 41, hoja NA-5.990, inscripción 62ª.

Actúa Don Julio Acinas García, en calidad de apoderado de esta sociedad según poder de fecha 23 de Marzo de 2005 otorgado ante el Notario de Pamplona D. José Javier Castiella Rodríguez nº de protocolo 676.

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



EXPONEN

1.- Que AVANCO es propietaria de terrenos situados en el ámbito del A.P.R. 02.12 "Calle Carabaña" clasificado como suelo urbano no consolidado del P.G.O.U.M. de 1.997, a desarrollar por el Sistema de Compensación. Que la superficie del ámbito del **A.P.R. 02.12 "CALLE CARABAÑA"** DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1.997, es de 3.702,00 m², según se expresa para el desarrollo del ámbito, en su ficha de condiciones particulares. Sin embargo, por reciente medición topográfica del ámbito, realizada con motivo del Estudio de Detalle al que se incorporó, la superficie de la realidad física dentro de la delimitación del ámbito es de 3.798,77 m², que será la superficie prevalente a efectos de la reparcelación según se especifica en el punto 4.4 del Estudio de Detalle aprobado y en virtud del artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, y tiene la siguiente descripción técnica:

"Al Norte en línea recta de 43,13 metros lineales con la calle de Julián Rabanero. Este lindero forma un ángulo de 130° 17' con el primero de los cuatro tramos del lindero Este, que dan frente a la calle Teniente Coronel Noreña, con longitudes de 20,97, 17,30, 6,96 y 16,91 metros lineales respectivamente, formando ángulo de 158° 38' el primero con el segundo y de 71° 37' el cuarto con el lindero Sur. El tercero de estos cuatro tramos lo es a su vez con la calle Carabaña.

El ~~lindero~~ Sur del ámbito esta constituido por una línea quebrada de siete ~~tramos~~, de 20,60 y 16,03 metros lineales, con edificio industrial exterior al ~~ámbito~~, 16,10 metros lineales con la calle José Antonio Zapata, 15,99,



17,83 y 15,99 metros lineales con edificio industrial de la Calle José Antonio Zapata, y 16,00 metros lineales con la calle José Antonio Zapata, hasta la confluencia con la calle Nestares, con la que linda por el Oeste en una línea recta con la que forma un ángulo de $90^{\circ} 10'$ compuesta por tres tramos, de los cuales el primero tiene 27,51 metros lineales, el segundo que tiene 11,71 metros lineales es lindero a su vez con la calle Carabaña, y el tercero de 32,01 metros lineales cierra la poligonal en el vértice con el lindero de la calle Julián Rabanero con la que forma un ángulo de $89^{\circ} 54''$

II.- Que con fecha 26 de julio de 2006 el Excmo. Ayuntamiento de Madrid en sesión del Pleno, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del A.P.R. 02.12 "Calle de Carabaña", con número de expediente administrativo 711/2005/778, del que se adjunta como Anexo nº 1 la notificación de su aprobación, y la publicación en el B.O.C.M. de fecha 01 de noviembre de 2.006.

III.- Que en desarrollo de la ficha del A.P.R. 02.12 del P.G.O.U.M., el Estudio de Detalle aprobado establece las siguientes determinaciones para el ámbito:

- La edificabilidad máxima lucrativa es de 6.664,00 m².
- El aprovechamiento tipo es de 1,97, resultante de: 6.664,00 m² / (3.798,77 m² - 425,52 m²), siendo 425,52 m² la calle Carabaña como dotación pública existente, según especifica el punto 4.9 del Estudio de Detalle aprobado.
- La superficie del ámbito establecida en 3.798,77 m² se desglosa en el punto 4.16 del Estudio de Detalle, en 2.122,64 m² de Redes Locales y 1.676,13 m² de parcelas residenciales.



madrid

ÁREA DE GOBIERNO
DE URBANISMO y VIVIENDA

- La Norma Zonal de aplicación será la cuatro, según prevé la ficha de condiciones particulares del P.G.O.U.M. y el Estudio de Detalle en su punto 4.10.
- La definición de alineaciones, rasantes y volumetría es la definida en el Estudio de Detalle aprobado.
- Se establece como Sistema de Actuación el de "Compensación".

IV.- Que Avanco, S.A. de Gestión Inmobiliaria es titular registral único de los terrenos comprendidos en el ámbito, excepto 172,59 m² del viario público existente, Calle Carabaña, como se acredita en las notas registrales del Proyecto de Reparcelación que se adjunta como Anexo nº 2. La superficie registral de las fincas propiedad de AVANCO, S.A. DE GESTIÓN INMOBILIARIA relacionadas con este ámbito es de 4.244,13 m².

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL (R.P. 13 DE MADRID)	SUPERFICIE REGISTRAL
AYUNTAMIENTO DE MADRID	No consta inscrita (Calle de Carabaña)	172,59 (no computa como Sup. registral)
AVANCO, S.A. DE GESTIÓN INMOBILIARIA	1.881	1248,00
	1.829	483,50
	1.908	690,38
	1.697	209,75
	1.698	88,00
	3.707	470,50
	42.629	512,00
	2.002	152,00
	1.920	262,00
2.624	128,00	
TOTAL (superficies registrales)		4.244,13

V.- Que en virtud del art. 106 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, al ser propietario único, Avanco, S.A. de Gestión Inmobiliaria, propone la sustitución de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación que el R.G.U. prevé en desarrollo del Sistema de Compensación, por el Convenio Urbanístico para la ejecución del Planeamiento previsto por el art. 246 de la citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Como consecuencia de todo lo anterior, ambas partes **acuerdan** desarrollar el ámbito del **APR 02.12 "CALLE CARABAÑA"**, mediante **Convenio Urbanístico**, conforme a lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: OBJETO DEL CONVENIO.

Las partes suscriben el presente convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento, a fin de fijar las bases para el desarrollo del ámbito del A.P.R. 02.12, conforme al Estudio de Detalle aprobado definitivamente en Pleno del Ayuntamiento de 26 de julio de 2.006, estableciendo el marco necesario para la regulación de los derechos y los términos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y demás cargas inherentes a la actividad de ejecución.

SEGUNDA: INICIATIVA DEL CONVENIO.

En relación al artículo 246.3 apartado “b” de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. No procede su aplicación al estar ya constituida la sociedad mercantil **AVANCO SOCIEDAD ANONIMA DE GESTION INMOBILIARIA**, mediante escritura otorgada ante el Notario de Pamplona Don Juan García-Granero Fernández, el día 28 de enero de 1963, bajo el número 180 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, al tomo 276, folio 41 hoja NA-5.990, inscripción 62^a. Testimonio que se adjunta, Anexo nº 4, y en la que constan los correspondientes estatutos.

TERCERA: OBLIGACIONES Y CARGAS DEL ÁMBITO.

AVANCO asume la total iniciativa y responsabilidad de la Gestión Urbanística en la ejecución del planeamiento, conforme a lo previsto en el artículo 246.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el presente Convenio.

CUARTA: GESTIÓN DEL ÁMBITO.

Conforme establece el artículo 246 se adjunta el Proyecto de Reparcelación como Anexo nº 2, para su tramitación reglada.

QUINTA: CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.

~~Aprobado~~ el Estudio de Detalle, y estando en tramitación el Proyecto de ~~Urbanización~~ de este A.P.R., **AVANCO** ejecutará las infraestructuras eléctricas ~~de~~ media y baja tensión que sean necesarias, según conste en el proyecto de ~~urbanización~~, para asegurar el abastecimiento del ámbito. En todo caso, la

ubicación definitiva de los Centros de Transformación, deberá ser en parcela lucrativa privada, determinándose en el momento de llevar a cabo la División Horizontal.

SEXTA: COMPROMISOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN.

Aprobado el Estudio de Detalle, y establecido el sistema de gestión privada y su desarrollo a través del presente Convenio Urbanístico, **AVANCO** asume la ejecución material a su cargo de las obras de urbanización, a cuyo fin ha redactado el pertinente Proyecto de Urbanización, que se presenta como Anexo nº 3, para su correspondiente tramitación reglada.

Los gastos de inserción de los correspondientes anuncios en el boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, así como en los periódicos, tanto en la información pública como en la aprobación definitiva del Convenio y del Proyecto de Urbanización, correrán de cuenta de **AVANCO** Sociedad Anónima de Gestión Inmobiliaria.

En cuanto al artículo 246.3 apartado "c" de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, como garantía para la concreta ejecución de la actuación, **AVANCO** constituirá garantía por importe equivalente a 10% del coste de la ejecución por contrata previsto para las obras de urbanización, según Proyecto redactado y adjunto como Anexo nº 3, o sus posibles modificaciones. Dicha garantía se prestará con anterioridad al inicio de las obras a requerimiento de la Unidad Técnica "C" de la Subdirección General de Urbanizaciones, responsable de la tramitación del Proyecto de Urbanización.



madrid

ÁREA DE GOBIERNO
DE URBANISMO y VIVIENDA

Dicho aval será devuelto cuando quede constancia del cumplimiento del plazo de garantía de las obras de urbanización, una vez recibidas por el Ayuntamiento de Madrid.

SÉPTIMA: COMPROMISOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO.

En cuanto al artículo 246.3 apartado “d” de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se cederán al aprobarse definitivamente el Proyecto de Reparcelación, según lo estipulado en la ficha del P.G.O.U.M las parcelas de viario público, zona verde y equipamiento.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 7.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se cederá parcela independiente donde se localice el 10% de aprovechamiento edificable residencial.

OCTAVA: CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE.

Se materializara la adjudicación al Ayuntamiento de 666,40 m² de edificabilidad en parcela residencial independiente. (Parcela resultante P-1b)

NOVENA: COMPROMISOS Y PREVISIONES DE LA EDIFICACIÓN.

AVANCO tiene la previsión de iniciar las obras de edificación con carácter inmediato a la autorización municipal y a tal fin, en cuanto a lo previsto por el artículo 246.3 apartado “g” de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, se autorizará la ejecución simultánea de la urbanización y edificación una vez iniciadas las obras de urbanización y obtenida el Acta de Replanteo al ser una unidad funcional independiente dotada de todos los



madrid

ÁREA DE GOBIERNO
DE URBANISMO y VIVIENDA

servicios urbanos en perímetro, y de acuerdo con los artículos 19 y 20.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En relación con lo anterior y para poder considerar edificables las parcelas recayentes en dichos viarios, AVANCO se compromete a formalizar las cesiones de los viarios que quedan fuera de la unidad en las que no consta la formalización previa de cesión, todo ello con carácter previo a la autorización de la ejecución simultánea de la urbanización y edificación a que se hace referencia en dicha estipulación.

DÉCIMA: EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La aprobación del Proyecto de Reparcelación comportará la cesión por parte de AVANCO o sociedad que pudiera subrogarse a sus derechos y obligaciones, en pleno dominio, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, las parcelas destinadas a redes locales para Equipamiento Básico, Viarios Públicos y Espacios Libres públicos arbolados, con las superficies recogidas en el Proyecto de Reparcelación que se adjunta. (Anexo nº2)

Una vez aprobado definitivamente el presente Convenio, se compromete el solicitante o sociedad que se subrogara a sus derechos y obligaciones, previa expedición por el Ayuntamiento de Madrid de la Certificación administrativa del título de Reparcelación, a la presentación de la misma en el Registro de la Propiedad y a realizar cuantas gestiones sean necesarias para su inscripción en el mismo, siendo de su cuenta todos los gastos que pudieran originarse.

DECIMOPRIMERA: CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

En cuanto a lo previsto por el artículo 246.3 apartado “f” de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Asumirá **AVANCO** la conservación íntegra de las obras de urbanización hasta el momento de la recepción de las mismas por el Ayuntamiento de Madrid, conforme a las previsiones de los artículos 135 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

DECIMOSEGUNDA: COMPROMISOS VOLUNTARIAMENTE ASUMIDOS

En cuanto a lo previsto por el artículo 246.3 apartado “h” de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se manifiesta que no se establecen compensaciones adicionales.

DECIMOTERCERA: INTERPRETACIÓN DEL CONVENIO

Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente Convenio quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

DECIMOCUARTA: DURACIÓN Y EFICACIA DEL CONVENIO

El presente Convenio vinculará a las partes intervinientes a partir de su firma, una vez ratificado el texto del Convenio por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, y su duración, salvo resolución por incumplimiento de alguna de las partes, se entenderá hasta la finalización de las actuaciones contempladas en el mismo.



madrid
ÁREA DE GOBIERNO
DE URBANISMO y VIVIENDA

DECIMOQUINTA: LEGISLACIÓN APLICABLE

Para cuantas cuestiones, divergencias, interpretación o cumplimiento del presente convenio pudieran surgir entre las partes, éstas se someten a lo estipulado en los artículos 246 y 247 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y al Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, R.D. 1093/1997, de 4 de julio

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

POR EL AYUNTAMIENTO DE MADRID

POR AVANCO, S. A.

Dña. Pilar Martínez López / Dña. Isabel Barona Villalba

Don Julio Acinas García