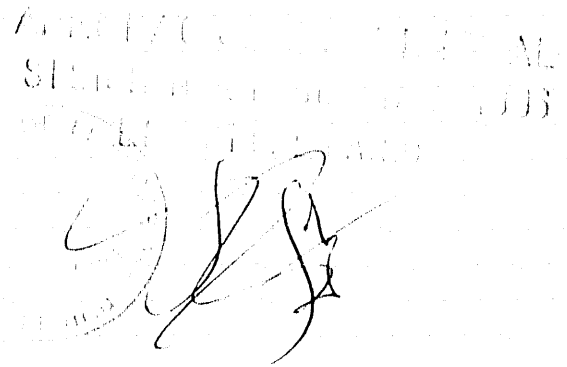




ANEJO IX

CONVENIO URBANISTICO DE EL TOMILLAR

SECRETARÍA GENERAL
DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL
Y URBANISMO





Ayuntamiento de El Escorial
(Madrid)

CONVENIO URBANISTICO "EL TOMILLAR"

En el Escorial, a catorce de octubre de mil novecientos noventa y tres.

REUNIDOS

De una parte, D. MARIANO RODRIGUEZ RODRIGUEZ, Alcalde-Presidente, y D JOSE LUCAS REGUILON ALVAREZ, Concejal-Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de El Escorial, respectivamente; asistidos por D. FELIX DE LA PLAZA MUÑOZ, Secretario de la Corporación Municipal.

Y de otra, D. JOSE ANTONIO MORATIEL LLARENA, mayor de edad, con D.N.I. nº 50.284.070; y D. FRANCISCO ORTIZ ORTEGA, mayor de edad, con D.N.I nº 4.413.952; con domicilio ambos, a efectos del presente documento, en Madrid, calle Federico Moreno Torroba 1-Esc. 1-10º-E.

INTERVIENEN

D. Mariano Rodríguez Rodríguez y D. José Lucas Reguilón Alvarez, en representación del Ilmo. Ayuntamiento de El Escorial, en uso de las facultades que expresamente les han sido atribuidas por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 16 de junio de 1.993; en adelante EL AYUNTAMIENTO.

D. Félix de la Plaza Muñoz, en su calidad de fedatario municipal.

D. José Antonio Moratiel Llarena, en representación de la Sociedad Anónima "CONSTRUCCION, INDUSTRIA, TRANSPORTE Y REPRESENTACION, S.A" (CITRESA), constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el día 23 de junio de 1.970 ante el Notario de Madrid D. Luis Ramos Gómez, al número 1.330 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.289, Libro 0, Folio lll, Sección 8ª, Hoja M-71202, inscripción 17ª y con C.I. número A/28-246262; haciendo uso para este acto del poder, que asegura vigente en todas sus partes, otorgado a su favor en su calidad de Administrador Solidario de la misma, cargo para el que fue designado en la Junta General celebrada el 20 de junio de 1.992 y cuyos acuerdos fueron protocolizados en escritura del día 26 siguiente otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Hispán Contreras, al número 960 de su protocolo. E igualmente interviene en representación de la Compañía Mercantil Anónima "ESCORIAL DOS, S.A", constituida por tiempo indefinido mediante escritura



1



autorizada por el Notario de Madrid D. Manuel Ruiz de Velasco Rodríguez con fecha 17 de abril de 1.978, al número 338 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.369, Libro 0, Folio 69, Sección 8ª, Hoja M-72477, inscripción 6ª y con C.I. número A/28-515161; haciendo uso para este acto del poder, que asegura vigente en todas sus partes, otorgado a su favor en su calidad de Consejero Delegado de dicha Sociedad, cargo para el que fue designado en la Junta General y Consejos celebrados el 8 de junio de 1.992 y cuyos acuerdos fueron protocolizados en escritura del día 26 siguiente otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Hispán Contreras, al número 959 de sus protocolo.

Y D. Francisco Ortiz Ortega, en su calidad de Administrador Unico de la Sociedad Mercantil Anónima "EL CERRON, S.A", constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Félix Pastor Ridruejo con fecha 14 de junio de 1.977, al número 3.760 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 4.594 general, 3.780 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 1, hoja número 36.342, inscripción 1ª y con C.I. número A/28-479152; cargo el de Administrador Unico para el que fué reelegido por un período de cinco años en la Junta General celebrada el 21 de febrero de 1.992 y cuyos acuerdos fueron protocolizados en escritura otorgada ante el mismo Notario, con fecha 6 de abril del mismo año, al número 1.521 de su protocolo.

Las sociedades citadas se denominarán en adelante LA PROMOCION.

Ambas partes, con la personalidad en que respectivamente intervienen, tienen y se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento de este documento de Convenio de Colaboración Urbanística; y, al efecto,

EXPONEN

- I. Constituye una recomendación expresa de la legislación general urbanística que, cuando en la ordenación y el desarrollo del territorio confluyan el interés público y la utilidad para fines particulares, sea el urbanismo concertado el medio de canalizar esos propósitos comunes, dentro de un marco de obligaciones y garantías que permitan seleccionar dichos propósitos de acuerdo con sus objetivos.

Así lo expresaba el apartado IV de la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma de la Ley sobre



2
[Handwritten signatures and scribbles]



Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1 de mayo de 1.975, cuyo texto refundido fué aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril; siendo vigente en la actualidad el texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1,992, de 26 de junio.

Los comparecientes, según intervienen, y al amparo de lo previsto en el artículo 303 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana vigente, consideran que el presente Convenio constituye medio idóneo para alcanzar aquella adecuación de intereses convergentes.

- II. EL AYUNTAMIENTO está procediendo a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal -en adelante NSP-, y desea resolver cuestiones pendientes como el Plan Parcial de Ordenación "EL TOMILLAR"
- III. Los componentes de LA PROMOCION son propietarios de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico, cuya localización define el plano de información de propiedades que se acompaña, lo que justifica su intervención en la actuación a que se refiere el presente documento; y, dado que ostentan la titularidad de más del 60% de la superficie de la actuación, intervienen además como futuros gestores de la misma, pudiendo así asumir compromisos que vinculen a la futura Junta de Compensación, y denominarse precisamente LA PROMOCION.
- IV. Con carácter previo a la determinación de la finalidad del Convenio y a la fijación de las pertinentes Estipulaciones, se indican a continuación los antecedentes de la actuación urbanística:

A) Por Orden Ministerial de 6 de octubre de 1.976 fueron aprobadas las Normas Complementarias Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de El Escorial.

Con el propósito de afrontar las cuestiones surgidas en el desarrollo del planeamiento urbanístico, adecuando éste a los nuevos textos legales y reglamentarios, la Diputación Provincial de Madrid inició en octubre de 1.981 los estudios pertinentes para la revisión y adaptación de las citadas Normas; y, elaborados dichos trabajos en grado de Avance, fueron sometidos al Ayuntamiento de El Escorial en 1.983.



3



Dicho Avance comportaba una fuerte reducción en el aprovechamiento urbanístico de los terrenos de LA PROMOCION; lo que dió lugar al mantenimiento de reuniones de trabajo con EL AYUNTAMIENTO y la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, fruto de las cuales fue la determinación de las edificaciones, tipologías y densidad en el ámbito del Polígono 18 de las entonces todavía vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de El Escorial.

B) LA PROMOCION presentó al AYUNTAMIENTO, para su tramitación reglamentaria, el Plan Parcial de Ordenación denominado "EL TOMILLAR", en desarrollo de las previsiones establecidas por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término municipal citado para el Polígono 18 de las mismas.

Emitidos los informes preceptivos, de carácter favorable, por los Srs. Arquitecto, Asesor Jurídico y Secretario Municipales, fué sometido el expediente al Pleno del AYUNTAMIENTO que, en sesión de 18 de mayo de 1.984, le otorgó su aprobación inicial.

El edicto de información pública fué insertado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 140, de 13 de junio siguiente; practicándose en la misma fecha la notificación personal a LA PROMOCION.

C) Superado el período de información pública sin que durante el mismo se produjeran reclamaciones ni alegaciones, y previa su aprobación provisional por el Pleno del AYUNTAMIENTO, fué elevado el expediente a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid con escrito de la Alcaldía de 31 de julio de 1.984; teniendo entrada en dicha Consejería el día 1 de agosto siguiente.

D) Por Resolución de 1 de octubre de 1.984 de la citada Consejería, en vía de urgencia -al amparo de lo previsto en el artículo 14.1º. del Decreto 69/1.983, de 30 de junio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid-, fué denegada la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación "EL TOMILLAR" al estimar no concurrían las razones de conveniencia y oportunidad



[Handwritten signature] 4

[Handwritten signature]



requeridas por los artículos 58 a) y 64 a) del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978.

- E) Contra la anterior resolución fué interpuesto recurso de reposición por LA PROMOCION, por medio de escrito de 5 de noviembre de 1.984; el cual fué desestimado por Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid de 4 de febrero de 1.985, notificada en 4 de marzo siguiente.
- F) Por escrito de 24 de abril de 1.985 se accedió a la vía contencioso-administrativa ante la Audiencia Territorial de Madrid, en la que, trás la superación de los trámites procesales pertinentes, fué dictada sentencia con fecha 21 de enero de 1.988 por la que se estimó el recurso presentado, declarando la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación de referencia; sentencia que fué apelada por la representación de la Comunidad de Madrid por escrito de 26 de marzo de 1.988.
- G) El Pleno del AYUNTAMIENTO, en sesión de 26 de junio de 1.989, acordó aprobar inicialmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal, con suspensión de licencias, entre otros ámbitos, en el Polígono 18.

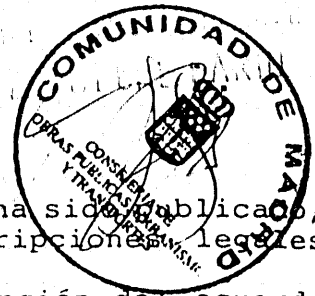
Publicado el edicto de información pública en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 222, de 18 de septiembre siguiente, LA PROMOCION presentó escrito de alegaciones, con fecha 17 de octubre del mismo año, solicitando la integración del Plan Parcial de Ordenación - cuya aprobación definitiva había sido declarada por la Sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid de 21 de enero de 1.988- en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Superado el período de información pública, el Pleno del AYUNTAMIENTO aprobó provisionalmente las citadas Normas en sesión de 5 de julio de 1.990.

Finalmente, por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de febrero de 1.991, fue denegada la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de El



Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page, including a large scribble with the number '5' and several distinct signatures.



Escorial; cuyo acuerdo no ha sido publicado, incumplándose las prescripciones legales vigentes.

- H) Con anterioridad a la adopción del acuerdo denegatorio a que se hace referencia en el apartado anterior, la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid propuso que por la Comisión de Urbanismo de Madrid fuese informado favorablemente el expediente relativo a la suspensión de la vigencia del planeamiento general y parcial en el ámbito de varios polígonos del término municipal de El Escorial, entre ellos el número 18 a, b y c (Reserva Urbana), correspondiente a los terrenos de LA PROMOCION.

La Comisión de Urbanismo de Madrid, también con anticipación a la adopción del acuerdo de denegación de 14 de febrero de 1.991, informó favorablemente -a los efectos del artículo 51.1. del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1.976- la suspensión de la vigencia de los instrumentos de ejecución y gestión que trajeren causa del planeamiento vigente en el término municipal en los ámbitos considerados; sometiendo el expediente al trámite de audiencia al AYUNTAMIENTO.

En dicho trámite manifestó éste su oposición hasta tanto no fuera resuelto el recurso de reposición interpuesto por el mismo contra el acuerdo del Consejo de Gobierno de 14 de febrero de 1.991, denegatorio de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

- I) Sustanciada la apelación de la Comunidad de Madrid ante el Tribunal Supremo a que se ha hecho referencia en el apartado F) anterior, fue dictada Sentencia por la Sala III del Alto Tribunal de 12 de marzo de 1.991, por la que, con desestimación del recurso de apelación de la Comunidad de Madrid, se confirmó la Sentencia dictada por la Sala III de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Madrid en 21 de enero de 1.988, por la que se declaró aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación "EL TOMILLAR".



6



AL
1033

J) Con fecha 15 de marzo de 1.991 se adoptó acuerdo por el Pleno del AYUNTAMIENTO, por el que se decidía la redacción con urgencia de la modificación parcial de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de octubre de 1.976 en el ámbito de varios polígonos, entre los cuales figuraba el 18 a, b y c (reserva urbana) en base a la competencia municipal y siguiendo la tramitación establecida en los artículos 49 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana citado y 161 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978, y sin perjuicio de solicitar de dicha Consejería la indicación de los criterios y directrices básicos que se consideren adecuados para la mejor redacción de dicha modificación parcial.

En la misma sesión plenaria se adoptó el acuerdo de suspender la vigencia de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de octubre de 1.976 en los polígonos afectados por la modificación del planeamiento, en virtud de la competencia, plazo y condiciones señalados por el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Por excepción, y concretamente para el Polígono 18 a, b y c (reserva urbana), puntualizaba el acuerdo que se consideraría levantada la suspensión si se produjera sentencia del Tribunal Supremo en el recurso contencioso-administrativo relativo al Plan Parcial de Ordenación. "EL TOMILLAR".

El citado acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 141, de 15 de junio de 1.991; y no habiendo sido impugnado en vía de reposición, ha devenido firme.

K) El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por acuerdo de 18 de abril de 1.991, suspendió, entre otros, el planeamiento vigente en el ámbito del polígono 18 a, b y c (reserva urbana) de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de El Escorial.

Dicho acuerdo, cumplimentando Orden de la repetida Consejería del 26 del mismo mes, fue publicado en el Boletín Oficial de la



[Handwritten signatures and scribbles]



1991

Comunidad de Madrid nº 120, del día 22 de mayo siguiente.

- L) En la misma sesión de 18 de abril de 1.991, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acordó declarar de urgencia la redacción de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en el ámbito de los polígonos números 2, 18 a, b y c, 20, 21, 28 y 33 del término municipal de El Escorial, publicándose el edicto correspondiente, en virtud de Orden de dicha Consejería de 26 del mismo mes, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 121, del 23 de mayo siguiente.
- M) Con fecha 30 de abril de 1.991, fué notificada a las partes la Sentencia de la Sala III de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo que confirmaba íntegramente la Sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid antes aludida, declarando la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación "EL TOMILLAR".
- N) LA PROMOCION interpuso, contra los acuerdos del Consejo de Gobierno de suspensión del planeamiento y de declaración de urgencia aludidos, recurso de reposición con fecha 13 de junio de 1.991; sin que haya recaído resolución al mismo.
- O) Por Providencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 3 de julio de 1.991 -notificada a las partes el día 9 siguiente- se ordenó el cumplimiento de la Sentencia de la Sala III Tribunal Supremo de 12 de marzo anterior; adoptando las resoluciones procedentes y practicando lo que exija dicho cumplimiento.
- P) El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión de 17 de octubre de 1.991, acordó dictar las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento para los polígonos antes enumerados del término municipal de El Escorial, con la indicación expresa de resultarles de aplicación lo dispuesto en la Ley 8/90, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, quedando sujetas al cumplimiento de los deberes urbanísticos con el alcance determinado en la misma.



[Handwritten signatures and scribbles]



Dictada en 18 del mismo mes de octubre Orden de la Consejería de Política Territorial para hacer públicas las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 269, de 12 de noviembre de 1.991 insertó el edicto correspondiente; formulando LA PROMOCION el pertinente recurso de reposición.

- V. EL AYUNTAMIENTO ha considerado que la Revisión de las NSP del término municipal son un marco idóneo y oportuno para dar al ámbito del Plan Parcial de Ordenación "EL TOMILLAR" una ordenación definitiva, que integre los intereses de LA PROMOCION con la salvaguardia y defensa del interés ambiental e histórico que tiene aquel ámbito físico; y, en su consecuencia, EL AYUNTAMIENTO encomendó al equipo redactor de la Revisión de las NSP, y con carácter prioritario, el estudio de una solución urbanística que conciliase los intereses en presencia.
- VI. Como consecuencia de este interés municipal por "EL TOMILLAR" se han celebrado diversas reuniones de trabajo entre los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial, EL AYUNTAMIENTO, LA PROMOCION y el equipo redactor de la Revisión de las NSP, a fin de analizar las características de la ordenación futura a partir de la propuesta básica elaborada por dicho equipo; cuyas reuniones han continuado celebrándose durante todo el proceso de colaboración entre las partes, hasta la firma de este Convenio.
- VII. En relación con la deseable ordenación de "EL TOMILLAR", EL AYUNTAMIENTO ha manifestado como criterios básicos a considerar la atención a la creciente demanda de viviendas, tanto unifamiliares como colectivas, en el término municipal, así como la creación de un gran parque que posibilite, además de la implantación de usos deportivos al aire libre o de algún uso cultural, el mantenimiento de las encinas existentes en la ladera Norte, salvaguardando las vistas paisajísticas sobre el Monasterio, con la idea de aprovechar y potenciar la magnificencia de una progresiva aproximación al mismo, para proporcionar una nueva imagen a El Escorial y contribuir al atractivo turístico del lugar.



[Handwritten signatures and scribbles]



VIII. Como primer resultado de este proceso de colaboración entre las partes, el documento de Avance de la Revisión de las NSP del término municipal establecía para el ámbito de "EL TOMILLAR" la clasificación de suelo apto para urbanizar con una superficie total de 349.630 m²., uso predominantemente residencial y un esquema básico de ordenación.

Este documento se sometió al trámite de participación pública regulado en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978, mediante anuncios insertados en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 211, de 4 de septiembre de 1.992 y en el diario "El País" del día 12 siguiente.

IX. En virtud de lo regulado en el artículo 125 citado, por escrito de 13 de octubre de 1.992, registrado de entrada en EL AYUNTAMIENTO el siguiente día 17 al número 5080, se formularon una serie de sugerencias y alternativas de planeamiento a la Revisión de las NSP con referencia únicamente al ámbito de "EL TOMILLAR" y con base en las reuniones ya mantenidas; solicitándose en el aludido escrito la incorporación al citado instrumento de planeamiento de las sugerencias y alternativas formuladas, a lo que se da respuesta con el contenido de este Convenio.

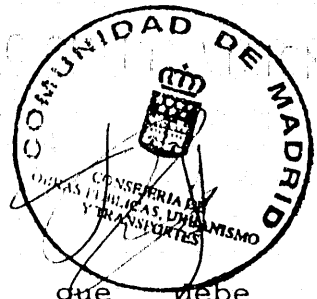
X. Como resultado de dichas reuniones se ha ultimado la determinación de las características del planeamiento en el ámbito de "EL TOMILLAR"; habiéndose llegado por parte del equipo redactor de la Revisión de las NSP a la elaboración de una propuesta a nivel de Avance de Plan Parcial de Ordenación que sirve de base para las determinaciones de este Convenio y que se incorporará al documento de Revisión de las NSP para su sometimiento al trámite de aprobación inicial de las mismas.

XI. Por su parte, EL AYUNTAMIENTO considera imprescindible impulsar, e incluso acelerar, en la medida de lo posible, la tramitación de la Revisión de las NSP del término municipal, así como del Plan Parcial de Ordenación a redactar en desarrollo de las determinaciones de aquéllas y los instrumentos de gestión pertinentes, al objeto de agilizar la ejecución del ámbito de suelo apto para urbanizar "EL TOMILLAR".

XII. En su consecuencia, ambas partes han llegado a un completo acuerdo sobre el contenido e instrumentación de la actuación propuesta en mutuo beneficio, y



ADJUNTO
100



estimando que la primera acción que debe materializarse entre las partes ha de ser la firma de un Convenio de Colaboración Urbanística; a cuyo efecto, el Pleno Municipal tomó acuerdo, en sesión de 16 de junio de 1.993, aprobando los criterios básicos para la elaboración de este documento, y facultando a su Alcalde-Presidente para la firma del mismo.

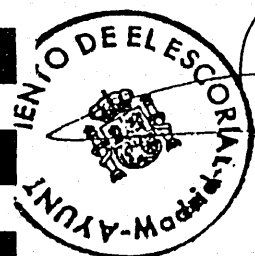
XIII. Con el fin de armonizar los recíprocos intereses manifestados, las partes comparecientes, en la representación en que respectivamente intervienen, convienen en formalizar el presente documento a los efectos del Expositivo I, y de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO Y SISTEMA DE ACTUACION

Constituye el objeto del presente Convenio de Colaboración Urbanística el establecimiento de las bases para:

- A) Definir el contenido preciso para la Revisión de las NSP del término municipal de El Escorial respecto al ámbito de suelo apto para urbanizar "EL TOMILLAR", de uso preferente residencial, para su desarrollo a través del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.
- B) Agilizar la tramitación de ambos instrumentos de planeamiento dentro de la esfera de su competencia, e impulsar y coordinar, en su caso, las relaciones con la Administración Autonómica en aras a la obtención, en el menor plazo posible, de la aprobación definitiva de aquéllos.
- C) Tramitar con la mayor rapidez los diferentes expedientes e instrumentos urbanísticos -cuya competencia de aprobación definitiva corresponde al AYUNTAMIENTO- que permitan, una vez obtenida ésta, el ejercicio por las partes de las facultades y derechos edificatorios resultantes del planeamiento y el cumplimiento de las obligaciones correlativas.
- D) Prever la presentación anticipada por LA PROMOCION de los instrumentos de planeamiento y gestión para su tramitación pertinente, con reducción de los plazos



Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page.



- máximos señalados y con la constigücion de las garantías económicas correspondientes.
- E) Convenir la ejecución y la financiación de diversas obras de urbanización que, por su carácter, exceden de las que son de interés para el ámbito de "EL TOMILLAR".
 - F) Pormenorizar el régimen de cesiones y contraprestaciones urbanísticas a realizar por LA PROMOCION e instrumentar su materialización.
 - G) Convenir la elaboración del planeamiento parcial de acuerdo entre las partes.

SEGUNDA.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

La gestión y ejecución del planeamiento se realizará a través de una única Unidad de Ejecución a desarrollar mediante el Sistema de Actuación por Compensación, el cual se establecerá en el propio Plan Parcial de Ordenación.

TERCERA.- EXPEDIENTES URBANISTICOS

1. El AYUNTAMIENTO se compromete a tramitar, dentro de la esfera de sus competencias, la Revisión de las NSP del término municipal, que incluirá necesariamente, entre otras, las determinaciones que luego se concretan.

2. Asimismo, EL AYUNTAMIENTO se obliga a defender, en su caso, ante la Comunidad de Madrid, las previsiones de dicha Revisión en cuanto al ámbito de suelo apto para urbanizar "EL TOMILLAR", teniendo en cuenta principalmente el carácter municipal del planeamiento.

3. En desarrollo de las prescripciones de la repetida Revisión de las NSP, EL AYUNTAMIENTO, en la esfera de sus competencias, se compromete igualmente -previa presentación por LA PROMOCION de los mismos- a tramitar los siguientes instrumentos y expedientes, con adopción de los acuerdos que procedan, que se ajustarán en sus determinaciones al contenido de la aludida Revisión:

- A) Plan Parcial de Ordenación del S.A.U "EL TOMILLAR", que ajustará su zonificación a la grafiada en el plano que se adjunta como Anexo número 2 y sus magnitudes a las que se citarán en la Estipulación SEXTA siguiente.
- B) Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación "EL TOMILLAR".
- C) Acuerdo aprobatorio de la constitución de la Junta de Compensación y elevación del mismo con





la copia autorizada de la escritura de constitución y de las adhesiones, en su caso, a la Consejería de Política Territorial, para la inscripción de aquélla en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

- D) Proyecto de Urbanización.
- E) Proyecto de Compensación.
- F) Expedición de la certificación administrativa de compensación para, una vez protocolizada notarialmente y presentada en el Registro de la Propiedad, cancelar las fincas afectadas e inscribir las nuevas parcelas resultantes.
- G) Formalizar Acta de recepción provisional y definitiva de las obras de urbanización en el plazo de tres meses desde la recepción por parte de la Junta de Compensación.
- H) Instruir, en su caso, y previa presentación de la documentación pertinente por la Junta de Compensación, los expedientes expropiatorios correspondientes en los supuestos contemplados por los artículos 158 y 160 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y artículos 162, 168 y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- I) Otorgar las correspondientes licencias de obras de construcción y primera ocupación en los plazos determinados en la legislación vigente.

4. La tramitación de los distintos expedientes, instrumentos y proyectos a que se refiere la presente Estipulación se ajustará al calendario orientativo de actuaciones recogido en la Estipulación UNDECIMA siguiente.

5. En el supuesto de que por los Servicios del AYUNTAMIENTO se observasen deficiencias en la documentación presentada por LA PROMOCION respecto a cualquier instrumento, proyecto o expediente antes enumerados, aquéllas serán puestas en conocimiento de ésta por EL AYUNTAMIENTO en el plazo máximo de diez días a partir de la presentación; empezando a contar, o reanudándose los plazos establecidos, en el calendario orientativo de actuaciones, desde la fecha de presentación de las subsanaciones, en su caso, requeridas.

CUARTA. - ELABORACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION

Este Convenio incorpora datos y documentos gráficos con nivel de Avance de Plan Parcial de Ordenación, que han sido elaborados de acuerdo entre el equipo redactor de la Revisión de las NSP y los técnicos de LA PROMOCION. Por lo





que, dado el interés de ambas partes en continuar esta colaboración, para garantizar mejor el resultado final de lo convenido y rentabilizar el trabajo ya desarrollado, LA PROMOCION acepta que la elaboración del Plan Parcial de Ordenación -que debe presentar al AYUNTAMIENTO según la Estipulación TERCERA anterior- continúe realizándose por parte de ese mismo equipo, en colaboración con sus propios técnicos, y haciéndose cargo de los gastos y honorarios profesionales correspondientes que ello suponga.

QUINTA.- PRESENTACION ANTICIPADA DE LOS EXPEDIENTES

1. LA PROMOCION se compromete, como resulta del calendario orientativo de actuaciones indicado en la Estipulación UNDECIMA, a presentar al AYUNTAMIENTO, para su tramitación reglamentaria, el Plan Parcial de Ordenación del S.A.U. "EL TOMILLAR" en el plazo de dos meses a contar desde el acuerdo de aprobación inicial de la Revisión de las NSP del término municipal.

2. Dentro de los tres meses siguientes a la fecha del acuerdo indicado en el epígrafe anterior se presentará por LA PROMOCION al AYUNTAMIENTO, asimismo para su tramitación reglamentaria, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación "EL TOMILLAR".

3. Al objeto de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes a asumir por LA PROMOCION, por ésta se constituirán las garantías que al efecto se soliciten por EL AYUNTAMIENTO, de conformidad a la normativa urbanística vigente.

SEXTA.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y CRITERIOS DE ORDENACION

1. Los terrenos de la actuación "EL TOMILLAR" mantendrán la clasificación de suelo, apto para urbanizar, ampliando ligeramente su ámbito hasta comprender una superficie total de 357.228 m².

2. Se mantiene como uso predominante el residencial, compatible con el comercial y el de equipamiento.

3. La superficie del Plan Parcial de Ordenación se divide, según representan los planos que se acompañan, para su ordenación en tres partes diferenciadas: Ambito A, Ambito B y Zona de Parque.

Los criterios de ordenación y aprovechamiento de cada una de éstas serán los siguientes:



[Handwritten signatures and scribbles]



A) Características del ámbito A:

- a) Situación: Norte, sobre carretera M-600.
- b) Superficie total de suelo: 49.000 m2.
- c) División en dos subzonas.

1. Subzona de edificación multifamiliar:

- Superficie: 14.000 m2.
- Edificabilidad máxima: 11.000 m2. en dos áreas.

a') Parcela de uso comercial en edificio exclusivo y única planta (B), con una edificabilidad máxima de 2.000 m2/edif.

b') Parcela de 10.000 m2. de uso residencial exclusivo y cuatro plantas (B + 3), con una edificabilidad máxima de 9.000 m2/edif.

2. Subzona de edificación unifamiliar:

- Superficie : 35.000 m2.
- Edif. máxima : 15.290 m2/edif.

- Nº de parcelas : 48 divididas de la siguiente forma:

<u>Unid.</u>	<u>Tipología</u>	<u>Sup/m2/Parc.</u>	<u>Edif.m2/m2.</u>	<u>Totalm2/edif.</u>
6	Aislada/Pareada	1000(500+500)	0,50	3.000
6	Pareada	375(15x25)	0,84	1.890
11	Aislada	780(20x39)	0,51	4.400
25	Adosada	300(12x25)	0,80	6.000
48		TOTALES		15.290

d) Edificabilidad total del ámbito A: 26.290 m2/edif.

e) Criterios de ordenación:

- 1. En la subzona de vivienda unifamiliar la edificación de tipología Aislada/Pareada se ubicarán preferentemente en situación contigua al parque público, al objeto de



Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page, including a large scribble with the number '15' and several distinct signatures.



permeabilizar el frente de edificación sobre el área verde.

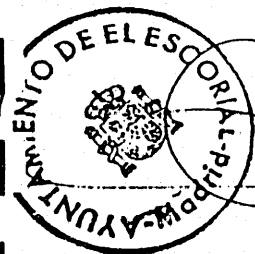
2. Las parcelas correspondientes a la tipología adosada tendrán características especiales cuando sean de esquina, aumentando su ancho para permitir desarrollar una unidad especial que cierre el grupo/conjunto, evitando el típico corte en fachada ciega o mal resuelta.
3. Las parcelas de adosados tendrán parámetros muy definidos de alturas, frentes y retranqueos de edificación, etc.

E) Características del ámbito B:

- a) Situación: Sur, sobre línea del ferrocarril.
- b) Superficie total del suelo: 80.000 m². aproximadamente.
- c) Tipología de edificación: Con el fin de preservar y potenciar las visuales al Monasterio, se respetarán tres áreas bien diferenciadas de altura progresiva en dos, tres y cuatro plantas, tal como definen los planos adjuntos.
- d) Usos y ocupaciones:
 - a') Comercial en edificio exclusivo en el área de B + 1 (2 plantas), con ocupación máxima del 50%.
 - b') Residencial multifamiliar con uso comercial, compatible en planta baja en las áreas de B + 2 y B + 3 (3 y 4 plantas), con ocupación máxima del 35%.
- e) Edificabilidad total del ámbito B: 47.600 m²/edif., entre áreas.
- f) Criterios de ordenación: Se reservará una superficie de 12.000 m². para dotación social y uso escolar.

F) Resumen de aprovechamiento:

- a) Vivienda unifamiliar:
 - a') N^o parcelas: 48
 - b') Edificabilidad máxima: 15.290 m²/edif.
- b) Vivienda multifamiliar:
 - a') N^o viviendas: 475 con una superficie media de 115





m2/edif. y áreas de uso comercial exclusivo.

b') Edificabilidad máxima: 58.600 m2/edif.

c) La edificabilidad total del Plan Parcial de Ordenación es de 73.890 m2/edif., incluido el aprovechamiento de cesión; y la diferencia con la edificabilidad máxima de vivienda se podrá destinar a usos compatibles, sin perjuicio de su posterior ajuste pormenorizado en el Plan Parcial de Ordenación.

G) Características del Parque: Entre los ámbitos A y B antes citados se establece una gran zona para uso de Parque, con posibles usos deportivos o de equipamiento, siempre que no requieran edificación más que de forma auxiliar, con respeto absoluto del arbolado existente, con una superficie de 20 Has. aproximadamente, que los propietarios cederán en su totalidad al AYUNTAMIENTO, y cuyo uso se regulará a través de un Plan Especial de iniciativa pública.

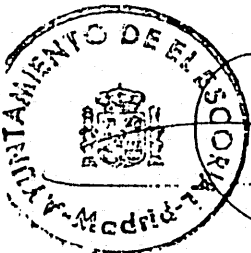
SEPTIMA. - OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD

1. Los propietarios afectados por la actuación urbanística están obligados a presentar en los plazos que se indican en el calendario de actuaciones, y sin perjuicio de la presentación anticipada de los expedientes que se citan en la Estipulación TERCERA anterior, los instrumentos de planeamiento y gestión y los expedientes necesarios para llevar a término el desarrollo de la actuación urbanística.

2. Asimismo dichos propietarios, integrados en Junta de Compensación, ejecutarán las obras de urbanización previstas en el pertinente Proyecto que deberá aprobarse por el Pleno del AYUNTAMIENTO; prestando a tal fin las garantías económicas necesarias y previstas en la legislación urbanística.

OCTAVA. - OBRAS DE URBANIZACION

1. La propuesta de ordenación aceptada por las partes prevé la ejecución, por el Plan Parcial de Ordenación, de diversas obras que mejoran sustancialmente su conexión con el núcleo urbano de El Escorial y que LA PROMOCION incluirá entre las obras de urbanización a cargo del propio Plan





Parcial de Ordenación, según el contenido de la presente Estipulación.

2. El desarrollo del Plan Parcial de Ordenación incluye, además de las infraestructuras interiores de los ámbitos A y B, la realización del vial principal que bordea al Norte el ámbito B y que tiene una gran importancia como nuevo acceso a la zona alta de El Escorial.

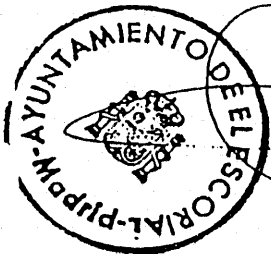
Las características de este vial municipal son las siguientes:

- a) Conexión con la carretera M-5411, con su misma sección, y formación de una rotonda de análogas características de las construidas en la variante Galapagar-Valdemorillo, con diámetro interior de 60 metros y enlace con el puente sobre el ferrocarril.
- b) Viario principal, propiamente dicho, con ancho total de 30 metros, dos aceras arboladas de 5 metros cada una, dos carriles de 7,5 metros en cada sentido y doble banda de aparcamiento de 2,5 metros.
- c) Concluye esta vía parque en una rotonda urbana de 30 metros de diámetro interior frente a Los Escoriales, con los que conecta, y de la que salen otros dos ramales viarios de 17 metros de sección, uno que prolonga el eje del vial principal hasta enlazar con el callejón de Quinta Mora y otro previsto para enlazar con el núcleo de San Lorenzo de El Escorial.

3. Otra infraestructura que será realizada con cargo al Plan Parcial de Ordenación es un túnel bajo el ferrocarril que enlace el ámbito B de "EL TOMILLAR" con la zona prevista en la Revisión de las NSP para Ensanche de El Escorial, cuyo túnel tendrá gálibo estándar según el Código de la Circulación y una anchura adecuada para doble dirección de vehículos y pasos de peatones, con 12 metros de anchura mínima.

NOVENA. - CESIONES

1. La Junta de Compensación a constituir para la ejecución del planeamiento del S.A.U. "EL TOMILLAR" de la Revisión de las NSP de El Escorial procederá a la redacción del Proyecto de Compensación correspondiente, instrumento de gestión que materializará la cesión obligatoria de la superficie total de los espacios libres, parques, jardines, zonas de juego y deportiva, equipamiento social y docente y red viaria.



18



2. En concreto, según el acuerdo plenario de junio de 1.993, los propietarios deberán ceder además de la superficie de 20 Has. aproximadamente para uso de Parque- dentro del ámbito B una parcela para equipamiento escolar o equivalente, con una superficie mínima de 12.000 m2., a ubicar junto al ferrocarril y al Arroyo de Lavar.

3. Asimismo, y de conformidad a la legislación urbanística vigente, se procederá a la cesión del 15% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, equivalente a 11.083 m2/edif. destinables a usos proporcionalmente similares a los recogidos para el total del Plan Parcial de Ordenación; cesión que se concentrará en una parcela a ubicar al Norte del equipamiento citado en el epígrafe 2 anterior, con una superficie aproximada de 5.600 m2.

4. En el documento del Plan Parcial de Ordenación se definirá la manera en que la cesión de las parcelas pueda agilizarse, dentro de las previsiones de ejecución del Plan Parcial de Ordenación, dado que es deseo municipal recibir las mismas en el menor plazo posible, a efectos de poder edificar sobre ellas simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización por la Junta de Compensación.

5. A efectos de materializar las cesiones estipuladas, las partes podrán acordar la sustitución de la ubicación de toda o parte de la cesión del 15% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución indicado por otra parcela sita dentro o fuera del ámbito del Plan Parcial de Ordenación; cuyos posibles acuerdos se instrumentarán mediante las oportunas adendas a este Convenio.

DECIMA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO

1. El AYUNTAMIENTO se compromete a incorporar las determinaciones del presente Convenio de Colaboración Urbanística, relativas principalmente a características del planeamiento, ejecución de obras de urbanización y cesiones, en la documentación de la Revisión de las NSP del término municipal; y ello con independencia de incorporar una copia del presente Convenio Urbanístico al expediente administrativo de dicho instrumento de planeamiento.

2. Igualmente, EL AYUNTAMIENTO se obliga a impulsar la tramitación, dentro de la esfera de sus competencias, de los diferentes instrumentos de planeamiento y gestión presentados al mismo y de los expedientes administrativos, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 74, 75 y 76 de la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del





Procedimiento Administrativo Común; a cuyo efecto, las partes convienen en que, sin perjuicio de lo previsto en la Estipulación TERCERA, EL AYUNTAMIENTO aprobará inicialmente, previa o simultáneamente, a la aprobación inicial de la Revisión de las NSP, la Modificación Puntual de las vigentes Normas respecto al nuevo ámbito y determinaciones del Plan Parcial de Ordenación "EL TOMILLAR", al objeto de que tras la aprobación inicial de la Revisión de las NSP pueda tramitarse, en su caso, dicho Plan Parcial con carácter simultáneo a la Modificación Puntual antes citada.

3. Por último, EL AYUNTAMIENTO se compromete a realizar las gestiones pertinentes ante los Servicios Técnicos y Jurídicos, así como ante los Organos Urbanísticos de la Comunidad de Madrid, a fin de agilizar la tramitación y defender las determinaciones de la Revisión de las NSP del término municipal en el ámbito de "EL TOMILLAR" del Plan Parcial de Ordenación a redactar en desarrollo de aquél.

UNDECIMA.- CALENDARIO DE ACTUACIONES

1. Las partes comparecientes, de común acuerdo, convienen en fijar el siguiente calendario orientativo de actuaciones a llevar a cabo y reflejadas en el presente Convenio, comprometiéndose, en la esfera de sus facultades, a actuar con la máxima celeridad y diligencia en su observancia; calendario que se inicia teniendo en cuenta los trámites superados al momento de la formalización de este documento y diferenciando los diferentes instrumentos de planeamiento y gestión y expedientes correlativos:

- 1.1. REVISION DE LAS NSP.
 - 1.1.1. Aprobación inicial: Noviembre de 1.993.
 - 1.1.2. Aprobación provisional: Seis meses desde el acuerdo de aprobación inicial.
- 1.2. PLAN PARCIAL DE ORDENACION
 - 1.2.1. Presentación por LA PROMOCION: Dos meses desde el acuerdo de aprobación inicial de la Revisión de las NSP.
 - 1.2.2. Aprobación inicial: Dos meses desde la presentación del Plan Parcial de Ordenación.
 - 1.2.3. Aprobación provisional: Dos meses desde el acuerdo de aprobación provisional de la Revisión de las NSP, salvo que se adelante ésta.



20



- 1.3. PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION Y CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION
 - 1.3.1. Presentación por LA PROMOCION: Tres meses desde el acuerdo de aprobación inicial de la Revisión de las NSP.
 - 1.3.2. Aprobación inicial: Un mes desde la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación.
 - 1.3.3. Aprobación definitiva: Dos meses desde el acuerdo de aprobación inicial, siempre que se hubiere aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación.
 - 1.3.4. Constitución de la Junta de Compensación: Dos meses desde el acuerdo de aprobación definitiva.
 - 1.3.5. Aprobación de la constitución: Un mes desde la presentación de la escritura de constitución y de adhesiones, en su caso.
- 1.4. PROYECTO DE URBANIZACION
 - 1.4.1. Presentación por la Junta de Compensación: Un mes desde la constitución de la Junta de Compensación.
 - 1.4.2. Aprobación inicial: Tres meses desde la presentación.
 - 1.4.3. Aprobación definitiva: Dos meses desde el acuerdo de aprobación inicial, siempre que se hubiere aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación.
- 1.5. PROYECTO DE COMPENSACION
 - 1.5.1. Presentación por la Junta de Compensación: Tres meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
 - 1.5.2. Aprobación definitiva: Dos meses desde la presentación por la Junta de Compensación.
 - 1.5.3. Certificación administrativa o escritura pública: Dos meses desde el acuerdo de aprobación definitiva.
- 1.6. EXPEDIENTES EXPROPIATORIOS
 - 1.6.1. Presentación por la Junta de Compensación de la Relación de titulares, bienes y derechos: Un mes



Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page, including a large, dense scribble and several distinct signatures.



desde la constitución de la Junta de Compensación.

- 1.6.2. Aprobación inicial: Un mes desde la presentación.
- 1.6.3. Aprobación definitiva: Dos meses desde el acuerdo de aprobación inicial.
- 1.6.4. Expedientes individuales: Iniciación en el plazo de dos meses desde el acuerdo de aprobación definitiva de la aludida Relación.

2. Al objeto de dar una adecuada diligencia a los actos de publicidad de los distintos expedientes a tramitar, LA PROMOCION asumirá las gestiones pertinentes ante el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y los periódicos.

DUODECIMA.- RATIFICACION DEL CONVENIO

Sin perjuicio de la plena efectividad del presente Convenio a partir de la firma del mismo, ambas partes acuerdan dar traslado del presente documento a los restantes propietarios afectados por la actuación urbanística al objeto de su ratificación en el plazo de un mes a partir de la fecha del mismo.

DECIMOTERCERA.- CONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Una vez formalizado el presente documento por las partes intervinientes y ratificado, en su caso, por todos o alguno de los restantes propietarios afectados por la actuación urbanística "EL TOMILLAR", se remitirá a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, a los efectos de conocer y asumir, en su caso, las características del planeamiento que la Estipulación SEXTA anterior concreta; ello con anterioridad a la elevación a dicha Consejería de la documentación relativa a la Revisión de las NSP del término municipal de El Escorial y al Plan Parcial de Ordenación "EL TOMILLAR" a redactar en desarrollo de las previsiones del aludido instrumento de planeamiento general.

DECIMOCUARTA.- SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO

1. LA PROMOCION podrá resolver el presente Convenio y dejar sin efecto las obligaciones asumidas, desistiendo en su caso de los Planes y Proyectos que hubiese presentado, en el supuesto de que el acuerdo de aprobación definitiva





de la Revisión de las NSP del término municipal de El Escorial no incorpore en su totalidad las características del planeamiento que la Estipulación SEXTA anterior concreta.

2. Igual facultad tendrá LA PROMOCION en el caso de que en el proceso de tramitación de dicha Revisión -e incluso en la del Plan Parcial de Ordenación del ámbito de "EL TOMILLAR"- fueren introducidos por la Administración Autonómica modificaciones a consecuencia de la estimación de alegaciones o recursos formulados por terceras personas o por decisiones de aquélla en cuanto a otras alternativas de planeamiento, parámetros urbanísticos, etc., sobre las características del planeamiento definidas en la Estipulación SEXTA, así como al esquema general de ordenación recogido en los planos anexos.

3. El incumplimiento por EL AYUNTAMIENTO de las obligaciones asumidas en el presente documento permitirá a LA PROMOCION ejercitar los derechos reconocidos por la Sentencia de la Sala III de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Madrid de 21 de enero de 1.988, confirmada en apelación por la Sentencia de la Sala III del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1.991.

DECIMOQUINTA.- FACULTAD DE SUBROGACION

LA PROMOCION, o alguna de las Sociedades intervinientes, podrá en cualquier momento subrogar a tercera o terceras personas, físicas o jurídicas, en los derechos y obligaciones que para aquélla dimanen del presente Convenio, sin más requisito que comunicar fehacientemente dicho extremo al AYUNTAMIENTO, mediante aportación del documento pertinente suscrito con el subrogado, en el que este último asuma expresamente las obligaciones y derechos que para LA PROMOCION resultan de este documento.

DECIMOSEXTA.- JURISDICCION

Cuantas incidencias se produzcan en la interpretación y ejecución del presente Convenio de Colaboración Urbanística serán resueltas en vía administrativa y contencioso-administrativa, según dispone el artículo 303 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1.992.



[Handwritten signatures and scribbles]



DECIMOSEPTIMA.- DOCUMENTACION GRAFICA

Se acompaña al presente Convenio con cuatro planos, identificados como Avance de Plan Parcial "EL TOMILLAR", con la siguiente numeración y contenido:

- Nº 1. Propiedades.
- Nº 2. Zonificación.
- Nº 3. Replanteo de viario principal.
- Nº 4. Ordenación.

Leído el presente documento y examinados los planos que lo acompañan, los comparecientes -según intervienen- les

OTORGAN .

su pleno consentimiento, firmando cuadruplicado ejemplar de todos ellos, a un solo efecto, en el lugar y fecha antes citados.

POR EL AYUNTAMIENTO

EL ALCALDE PRESIDENTE

FDO: MARIANO RODRIGUEZ RODRIGUEZ

POR LA PROMOCION

REPREST. CITRESA Y ESCORIAL DOS, S.A.

FDO: JOSE A. MORATIEL

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO

FDO: JOSE LUCAS REGUILON ALVAREZ

REPRES. EL CERRON S.A.

FDO: FRANCISCO ORTIZ

EL SECRETARIO GENERAL

FDO: FELIX DE LA PLAZA MUÑOZ



ANEJO X

**CONVENIO URBANISTICO CON LA CONGREGACION DE LOS
SAGRADOS CORAZONES**



**CONVENIO DE COLABORACION URBANISTICA
CON LA CONGREGACION DE LOS SAGRADOS CORAZONES**

En el Escorial a de de 1993

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. Don Mariano Rodríguez Rodríguez, en su calidad de Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal de El Escorial.

De otra, el Rvdo. Padre Roberto López García, en representación de la Congregación de los Sagrados Corazones, y con domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, calle Padre Damián nº 2, distrito postal 28036.

INTERVIENEN

El Ilmo. Sr. D. Mariano Rodríguez Rodríguez en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de El Escorial en virtud de la capacidad de representación que le asiste y de conformidad con el acuerdo del Pleno Municipal de 29 de Julio de 1993 que aprobó los términos básicos para el contenido de este Convenio y habilitó al Sr. Alcalde para la instrumentación y firma del mismo.

El Reverendo Padre Roberto López García con D.N.I. nº 13.277.052 en nombre y representación de la Congregación de los Sagrados Corazones con C.I.F. nº Q 2800020 F , en adelante la Propiedad, por su condición de Administrador Provincial de la citada Congregación según poder otorgado ante el Notario de Madrid D. Ignacio Solis Villa, con fecha 22 de Octubre de 1984, nº 2.590 de su protocolo.



En su consecuencia, ambas partes ostentan, y así se lo reconocen mutuamente, plena capacidad legal a efectos del contenido de este Convenio Urbanístico y a tal efecto

EXPONEN

I. La Congregación de los Sagrados Corazones es titular en pleno dominio de dos fincas en El Escorial que actualmente componen un conjunto de 33.482 m²., donde se asienta una residencia de esta Congregación con instalaciones complementarias, sita entre las calles Reyes Católicos y la Avenida de Felipe II. Las características de tales fincas son:

- Finca en la que se ubica la citada residencia, que se originó por segregación otorgada ante el Notario D. Rafael Flores Micheo, con una superficie de 3.607,85 m²., inscrita como finca 3.088, tomo 946, libro 45 de El Escorial, Folio 61, habiéndose practicado la primera inscripción con fecha 25 de Enero de 1971.
- Otra finca de 29.874,15 m²., registrada bajo el número 577, tomo 514, libro 15, folio 78, inscripción 16^a, a cuyo favor figura una servidumbre de paso, siendo predio sirviente los terrenos donde se ubica la Urbanización Pinalca.

II. El Ilmo. Ayuntamiento de El Escorial está elaborando la revisión de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal habiendo ya pasado el trámite de información pública el Avance correspondiente. En este Avance se consideraban las fincas anteriormente referidas como vinculadas a usos complementarios de la actual residencia de la Congregación tanto en su faceta religiosa como en la de centro de reuniones y actividades culturales, todo ello con base en la previa utilización de edificabilidad residencial en otras zonas de la primitiva finca que fueron sucesivamente segregadas.

III. Al contenido de dicho Avance la propiedad presentó una sugerencia solicitando la calificación de usos residenciales para una parte de sus fincas y la ampliación de la residencia existente.



IV. A efectos de buscar una solución urbanística satisfactoria para ambas partes se han celebrado desde el pasado mes de Enero diversas reuniones entre la propiedad, representada por miembros de la Congregación y la mercantil Colaboradores Técnicos en Gestión S.L., y el Ilmo. Ayuntamiento representado por el Ilmo. Sr. Alcalde, el Concejal de Urbanismo y los técnicos encargados de la revisión de las Normas Subsidiarias Sres. Gimeno y Zumárraga.

V. El contenido de las reuniones celebradas entre las partes ha tenido como objetivo calibrar las posibilidades de instalación de usos terciarios y de servicios, para los que El Escorial puede representar un gran atractivo, como alternativas a los usos residenciales de los que la zona ya tiene oferta suficiente. En este sentido el Ayuntamiento ha defendido la instalación de actividades que supongan creación de empleo y mejora de imagen del municipio, compatible con la obtención de un legítimo beneficio para la propiedad.

VI. Como resultado de este proceso de trabajo y gracias a la buena voluntad mostrada por ambas partes a efectos de lograr un acuerdo adecuado, se han definido unos criterios urbanísticos de actuación que permiten la realización de una operación urbanística con mutuo beneficio para el Municipio y la Congregación.

En su consecuencia y a tal fin se acuerda el presente Convenio Urbanístico de Colaboración con base en las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Las partes manifiestan su conformidad a que el conjunto de fincas de la propiedad quede ordenado, tal como refleja el esquema de ordenación adjunto, con las siguientes zonas de usos diferenciados:



- A) Zona-Residencia de la Congregación de los Sagrados Corazones, con una superficie de 14.082 m². Cuenta con una edificación principal y otra anexa, destinadas a tal uso principal, sobre las que se autorizan la ampliación recogida en este Convenio.
- B) Zona de nuevos usos terciarios y de servicios, con una superficie de 18.000 m². Tendrá una superficie edificable de 10.000 m² sobre rasante.
- C) Zona de equipamiento municipal, con una superficie de 1.500 m². Se ubicará la oportuna construcción para desarrollar dichos usos.
- D) Parcela de cesión para mejora de la intersección viaria entre las calles de Reyes Católicos y Felipe II, con una superficie a definir y que en ningún caso será superior a trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²).

Segunda.- En la zona A destinada a zona residencial de la Congregación se mantendrán los usos y actividades actuales. Se podrá ampliar la construcción actual añadiéndola un nuevo cuerpo con una ocupación en planta en ningún caso superior a 400 m² y un máximo de cuatro plantas (planta baja más tres), destinándose así mismo a residencia de la Congregación; el proyecto de construcción de esta ampliación buscará unas características edificatorias y estéticas asimilables al estilo de la edificación existente.

Tercera.- En la zona B se autoriza la nueva implantación de usos terciarios y de servicios como son instalaciones hospitalarias, clínicas, residencia geriátrica, hotel-residencia, actividades de congresos y exposiciones, y cualesquiera otros usos de similares características. Esta zona podrá segregarse de las restantes zonas a efectos de su titularidad o explotación. Sobre esta parcela podrán situarse edificaciones para destinar a tales usos con las siguientes características:

- Edificabilidad máxima sobre rasante de diez mil metros cuadrados.
- Altura máxima de planta baja más dos con tolerancia de una planta más en el cuarenta por ciento de la superficie total ocupada en planta baja.
- Ubicación de la edificación dentro del área de movimiento definida en el plano adjunto.



Para que esta parcela pueda tener calificación de solar deberá contar con la apertura de nuevos accesos viarios a partir de alguno de los puntos señalizados en el plano adjunto, de forma que tenga, al menos, dos accesos distintos. La definición de tales accesos y sus características así como la ordenación de toda esta zona B deberá realizarse mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

Cuarta.- En la zona C destinada a equipamiento municipal podrá ubicarse cualquier clase de dotación, equipamiento o servicio institucional que sea necesario para el servicio de la colectividad. Sobre esta parcela podrá situarse una edificación con las características siguientes:

- Edificabilidad máxima de mil quinientos metros cuadrados.
- Altura máxima de planta baja más dos.
- Retranqueos a linderos de cinco metros como mínimo.

El acceso directo a esta parcela se ordenará preferentemente desde la calle Reyes Católicos.

Quinta.- La propiedad asume como cargas urbanísticas correspondientes al aprovechamiento que se le autoriza en este Convenio, las siguientes cesiones a favor del Ayuntamiento:

- a) La parcela C para usos de equipamiento con una superficie de mil quinientos (1.500) m².
- b) La parcela D para ampliación del viario con una superficie que nunca será superior a trescientos cincuenta (350) m².
- c) La cantidad de cincuenta y siete millones y medio (57.500.000) de pesetas que se harán efectivas en dos plazos tal como se señala más adelante.
- d) El nuevo viario que se realice y que pase a ser de titularidad pública.

Las parcelas de cesión se inscribirán a nombre del Ayuntamiento libres de toda clase de cargas y gravámenes.



Sexta.- Así mismo la propiedad se obliga a efectuar a su costa las obras de urbanización y la implantación de los servicios previstos en la normativa vigente correspondientes a los terrenos de la zona B, así como las relativas a los accesos a la misma.

Por su parte el Ayuntamiento se hará cargo de acondicionar los accesos y distintas redes de servicios, correspondientes a la zona C de equipamiento municipal, así como de los gastos originados por la segregación, cesión e inscripción de esta parcela.

El Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma, en su caso, se harán cargo de los gastos correspondientes a la actuación prevista en la zona D, incluyendo los precisos para instalar la nueva valla de cerramiento y para el correcto funcionamiento de los servicios o redes que puedan verse afectados.

La propiedad prestará fianza por el importe del 6% de las obras de urbanización que le corresponda ejecutar en la zona B al solicitar la licencia de construcción si es que tales obras de urbanización no estuvieran ya realizadas en ese momento.

Séptima.- La instrumentación de la actuación urbanística convenida se desarrollará con el siguiente calendario:

1. La propiedad podrá solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia de segregación de los terrenos correspondientes a las distintas zonas A, B, C y D una vez las Normas Subsidiarias tengan la aprobación provisional. En todo caso se solicitarán antes del mes de Octubre de 1994.
2. La propiedad deberá presentar el Estudio de Detalle correspondiente a la ordenación de la zona B dentro de los mismos plazos señalados en el punto anterior.
3. Una vez concedida la licencia de segregación, la propiedad otorgará escritura pública de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de las zonas C y D dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se produzca requerimiento en tal sentido por cualquiera de las partes, una vez aprobadas provisionalmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente en revisión y, en todo caso, en el mismo plazo una vez aprobado el Estudio de Detalle sobre la zona B.



4. Se podrá solicitar licencia de edificación para la referida ampliación de la residencia en la zona A una vez se haya producido la cesión de parcelas señaladas en el punto anterior. La liquidación de las tasas correspondientes a esta licencia se entenderá realizada a cargo del abono de las cantidades referidas en el punto 6 de esta estipulación y así deberá hacerse constar en el momento de abono de las mismas.
5. Se podrá solicitar licencia de edificación sobre la zona B una vez se haya aprobado el citado Estudio de Detalle y cumplimentados los pagos previstos en el punto 6 de esta estipulación, siendo el plazo máximo de ejecución de obras de urbanización y construcción de dos años a partir de la fecha de concesión de dicha licencia.
6. La cantidad de cincuenta y siete millones y medio de pesetas se hará efectiva de la siguiente forma:
 - a) Si las Normas Subsidiarias de Planeamiento fueran aprobadas provisionalmente antes del mes de diciembre del presente año, la mitad de la citada cantidad se abonará al solicitar la licencia de segregación, que se formulará antes de finalizar el presente año, y la otra mitad a los tres meses de haberse formalizado dicha petición. En el supuesto de que dicha licencia de segregación no se solicitase dentro del presente año, la propiedad abonará la cifra señalada de una sola vez más un incremento de cinco millones por trimestre hasta un cómputo máximo del mes de octubre de 1994.
 - b) En el supuesto de que las mencionadas Normas no fueran aprobadas provisionalmente antes de finalizar el presente año, la mitad de dicha cantidad se abonará en el plazo de un mes a partir de la citada aprobación provisional, y la otra mitad a los tres meses de haberse formalizado la solicitud de licencia de segregación. En el supuesto de que la propiedad no cumpliera con esta obligación en el plazo señalado, abonará la cifra señalada de una sola vez más un incremento de cinco millones por trimestre hasta un cómputo máximo del mes de diciembre de 1994.

Octava.- El Ayuntamiento incluirá el contenido de este Convenio en el documento de revisión de las Normas Subsidiarias, actualmente en trámite, antes de su aprobación

inicial a efectos de instrumentar la actuación urbanística pactada. Así mismo el Ayuntamiento se compromete a tramitar con la máxima diligencia posible todos los documentos urbanísticos para el cumplimiento de este Convenio.



Novena.- La propiedad se compromete a colaborar en la promoción de la imagen de El Escorial, tanto a través del empleo de logotipos como de otros medios adecuados a tal fin. Así mismo, ambas partes acuerdan estudiar fórmulas de colaboración para impulsar el desarrollo socio-cultural de la población del municipio, buscando el uso continuado y racional de los medios e instalaciones existentes.

Décima.- Dentro de ese espíritu de colaboración la propiedad se compromete a poner a disposición del Ayuntamiento el Salón de Actos de la actual Residencia y anejos al mismo para desarrollar actos institucionales y asimilados.

El precitado compromiso queda supeditado a que se realice por la Corporación la oportuna comunicación con treinta días como mínimo de antelación a la celebración del acto en cuestión, y a que con ello no se menoscaben las actividades del Centro.

El uso de dichas instalaciones no superará la cifra de doce días en cómputo anual, no coincidentes todos con fines de semana, pudiéndose valorar otras peticiones excepcionales y puntuales, siendo por cuenta del Ayuntamiento los daños y desperfectos que pudieran ocasionarse como consecuencia del uso de las mencionadas instalaciones.

Undécima.- El incumplimiento por parte de la propiedad de los compromisos asumidos en este Convenio facultará al Ayuntamiento para adoptar aquellas medidas que fueren procedentes en función de la entidad del mismo, y sin que ello dé lugar a posibles indemnizaciones.

En el supuesto de que antes de producirse dicho incumplimiento se hubiese practicado la cesión de los terrenos y abonado parte o la totalidad de las cantidades pactadas, habrá de estarse al contenido y naturaleza de las medidas que se adopten, en orden a determinar la exigibilidad de los mismos.

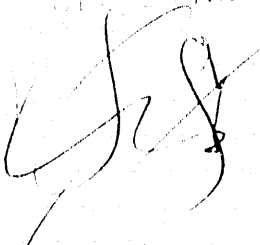
Duodécima.- La transmisión de la totalidad o parte de los terrenos de la propiedad por cualquier título no afectará a las obligaciones de cumplir los compromisos del presente Convenio, quedando el adquirente subrogado en la posición de la propiedad, y así se hará constar ello en los documentos que se suscriban al efecto.



Leído el presente documento, los comparecientes, según intervienen, otorgan su consentimiento firmando por duplicado, a un solo efecto, en el lugar y fecha citados en el encabezamiento del presente documento que consta de nueve páginas mecanografiadas por una sola cara más otra con el esquema de ordenación correspondiente.

El Ayuntamiento
El Alcalde

La Propiedad
La Congregación de
los Sagrados Corazones

EL AYUNTAMIENTO
1993




ANEJO XI

CONVENIO URBANISTICO DE PRADO NUEVO, PRADO DE LAS CALLES Y
PRADO DEL RIO

[Handwritten signature]



Ayuntamiento de El Escorial
(Madrid)



PROPUESTA DE LA ALCALDIA SOBRE:

CONTENIDO DE LOS ACUERDOS ALCANZADOS CON LOS PROPIETARIOS DE PRADO NUEVO

El Avance de las Normas Subsidiarias de Planeamiento propuso realizar una operación de adquisición de la finca Prado Nuevo a cambio de un precio en edificabilidad convenido con sus propietarios.

Desde finales del pasado año se han mantenido numerosas reuniones con los actuales propietarios de la finca y su técnicos en los que han participado, por parte del Ayuntamiento de El Escorial, el Sr. Alcalde, el concejal de Urbanismo y los técnicos encargados de elaborar las Normas Sres. Zumárraga y Gimeno.

El pasado día 8 de Julio se pudo, finalmente, llegar a un acuerdo entre Ayuntamiento y propiedad que resultó satisfactorio para ambas partes.

Los términos básicos del acuerdo alcanzado son los siguientes:

- 1º) Los propietarios de la finca denominada Prado Nuevo, Prado de las Calles y Prado Río aceptan transmitir libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de El Escorial la superficie de su propiedad que a continuación se señala a cambio de la aprobación y consolidación de la edificabilidad acordada como contraprestación, a situar sobre una parte de su actual finca.
- 2º) Los terrenos que recibirá el Ayuntamiento de El Escorial comprenden las siguientes fincas o parcelas (nº 2), situada al oeste de la nueva variante y al sur del río Aulencia, de 18.000 m².; la finca de Prado Nuevo y Canto Bosquecillo (nº.3), entre la variante, la finca de La Granjilla y el camino de la Fresneda, al norte, y el límite de la finca, al sur, de 475.000 m².; una parcela de la finca Prado de las Calles (nº 4), en cuña entre el camino de la Fresneda, la carretera de Galapagar y línea divisoria de nuevo trazado, perpendicular a ésta última, de 132.000 m².; y por último una parcela (nº 5) en la finca Prado Río, junto a la ermita de la Herrería, de aproximadamente 33.000 m². Estas parcelas se reflejan con la numeración indicada en el plano adjunto.
- 3º) Los propietarios de los referidos terrenos objeto de cesión al Ayuntamiento obtendrán, como contraprestación, el derecho firme y consolidado a edificar un total de 35.000

m2 sobre rasante para destinarlo a usos residenciales y comerciales complementarios en planta baja, con posibilidad de estacionamientos y usos auxiliares bajo rasante. Esta edificabilidad se ubicará en la parte de su propiedad situada en el interior de la nueva variante que no es objeto de cesión al Ayuntamiento. Esta zona edificable queda reflejada en el plano adjunto como parcela nº 1.



- 4º) La zona donde puedan construirse los 35.000 m2 de edificabilidad como contraprestación se calificarán de suelo urbano con las siguientes determinaciones:
- La edificación podrá tener una altura máxima de planta baja más dos en las fachadas sobre la nueva variante y de planta baja más tres en el resto.
 - La promoción de estos inmuebles deberá realizar la urbanización interior así como los viales perimetrales incluyendo la del paseo de la Fresneda y su conexión, paralela al río, hasta la calle de Carlos III así como con el nuevo paso bajo la variante.
 - Se rehabilitará el edificio principal de la actual granja.
- 5º) Deberá realizarse un Estudio de Detalle de la zona edificable para establecer los criterios definitivos de ordenación urbana. Así mismo se elaborará un Plan Especial de Ordenación de usos de los terrenos que obtengan el Ayuntamiento. Ambos documentos se elaborarán por el Ayuntamiento financiándose a cargo de los propietarios o de los promotores de la operación.
- 6º) El Ayuntamiento destinará los terrenos que obtenga a protección paisajística y a defensa ambiental de La Granjilla, siendo esto compatible con usos culturales, deportivos, turísticos y de equipamiento siempre que no requieran edificaciones más que de forma auxiliar y respeten al máximo el arbolado actual.
- 7º) El Ayuntamiento se reserva la posibilidad de obtener parcelas edificables equivalentes a la cesión del aprovechamiento medio hasta un máximo del 10 % de la edificabilidad (en la parcela nº 1), ésta edificabilidad en ningún caso desentonará y será acorde con el tipo de edificios que realice la promoción.

El Escorial, a 12 de Julio de 1.993.



FDº.: MARIANO RODRIGUEZ RODRIGUEZ



Ayuntamiento de El Escorial
(Madrid)



DON FELIX DE LA PLAZA MUÑOZ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL (MADRID), DEL QUE ES ALCALDE DON MARIANO RODRIGUEZ RODRIGUEZ.

C E R T I F I C O: Que el Pleno de este Ayuntamiento en su sesión de fecha 16 de Julio de 1.993, adoptó, entre otros, el acuerdo que en extracto dice como sigue:

3. URBANISMO. TRAMITES Y ACUERDOS GESTIONADOS CON LOS PROPIETARIOS DE LA FINCA "PRADO NUEVO". Por la Secretaría General se da cuenta de los documentos más importantes que comprende este expediente. Dándose lectura al dictamen de la Comisión Municipal Informativa de fecha 15 de Julio de 1.993, con la Propuesta de la Alcaldía, que motiva dicho dictamen. Y para aprobación del Convenio Urbanístico al efecto.

Por D. José Lucas Reguilón Alvarez va dando lectura y explicando la Propuesta de la Alcaldía de fecha 12 de Julio de 1.993, con su planimetría adjunta. Cita la superficie que se califica de suelo urbano, donde podrán construirse treinta y cinco mil metros cuadrados. Y como contraprestación, la cesión a favor del Municipio de las fincas de suelo no urbanizable que se ceden al Ayuntamiento de una considerable superficie, (unos 658.000 m2.). Mas los demás compromisos de realización de Estudio de Detalle y otros de urbanización y realización de viales. Más la cesión del diez por ciento de aprovechamiento medio, a favor del Ayuntamiento. Todo ello se explica exahustivamente en el texto de la propuesta y planimetría adjunta.

Siguen intervenciones de los Sres. Concejales con sus manifestaciones sobre este asunto como consta en la Minuta del Acta.

Se somete a votación el dictamen de la Comisión Municipal Informativa resulta aprobado. Por lo que se declara que el Pleno de la Corporación con la mayoría absoluta reglamentaria adopta el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Aprobar el texto y contenido de la Propuesta de la Alcaldía de fecha 12 de Julio de 1.993, compuesta de dos folios y planimetría adjunta, y que comprende los acuerdos alcanzados con la propiedad de la finca "Prado Nuevo".

SEGUNDO. Facultar al Alcalde Presidente y Concejale Delegado de Urbanismo para la firma de los documentos necesarios y convenio urbanístico al respecto.

TERCERO. Que sigan los trámites procedentes de este expediente



CONVENIO DE COLABORACION URBANISTICA ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL Y LA PROPIEDAD DE LAS FINCAS PRADO NUEVO Y PRADO DE LAS CALLES Y EL RIO.

En El Escorial a uno de Diciembre de mil novecientos noventa y tres.

REUNIDOS

De una parte, el Sr. D. Mariano Rodríguez Rodríguez, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Escorial y D. José Lucas Reguilón Alvarez, Segundo Teniente Alcalde y Concejal Delegado de Urbanismo y Medio Ambiente, asistidos por D. Félix de la Plaza Muñoz, Secretario de la Corporación Municipal.

De otra, Dña. María de las Mercedes Casanova Leyún, Dña. María Paloma Casanova Leyún, D. José Luis Ara Leyún, D. Pedro Ara Leyún y D. Juan José Ara Leyún, con domicilio a efectos del presente documento en Madrid, calle Zurbano nº 68, distrito postal 28010.

INTERVIENEN

El Sr. D. Mariano Rodríguez Rodríguez y D. José Lucas Reguilón Alvarez en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de El Escorial en virtud de la capacidad de representación que les asisten y en uso de las facultades que expresamente le han sido atribuidas por acuerdo del Pleno Municipal de 16 de Julio de 1993, que aprobó los términos del acuerdo que contiene este Convenio y habilitó a ambos para la instrumentación y firma del mismo; en adelante el Ayuntamiento.

D. Félix de la Plaza Muñoz, en su calidad de fedatario municipal.



Doña. María de las Mercedes Casanova Leyún con N.I.F. nº 1.390.079-M; Doña. María Paloma Casanova Leyún, N.I.F. nº 650.938-S; D. José Luis Ara Leyún con N.I.F. nº 1.480.533-T; D. Pedro Ara Leyún, N.I.F. nº 1.486.910-Y, y D. Juan José Ara Leyún con N.I.F. nº 816.104-H, todos ellos en su propio nombre y derecho en su calidad de copropietarios en pleno dominio y proindiviso de las fincas descritas en el expositivo primero según la escritura de donación que con fecha 10 de febrero de 1984 y a favor de todos ellos otorgaron Doña. María Catalina Leyún Figueroa y Doña. María de las Mercedes Leyún Figueroa ante el Notario de Madrid D. Ignacio Solís Villa; en adelante la Propiedad.

En su consecuencia, ambas partes ostentan, y así se lo reconocen mutuamente, plena capacidad legal para el otorgamiento de este documento de Convenio Urbanístico; y a tal efecto,

EXPONEN

I. La Propiedad es titular en pleno dominio de dos fincas denominadas respectivamente Prado Nuevo y Prado las Calles y el Río situadas en el término municipal de El Escorial, y ostentando las descripciones registrales siguientes:

- Finca Prado Nuevo: rústica de secano procedente del patrimonio de la Corona, conteniendo pasto, peñas, monte alto y bajo de fresno, con una superficie según su título primitivo de cincuenta y una hectáreas, ochenta y tres áreas, cincuenta y una centiáreas. Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial, al tomo 977, libro 72, folio 194 vuelto, finca nº 140, inscripción 11ª, según consta en la antes referida escritura de donación de fecha 10 de febrero de 1984, otorgada por Doña. Mª Catalina Leyún Figueroa y Doña. Mª de las Mercedes Leyún Figueroa a favor de los intervinientes; siendo la última inscripción en el mismo Registro la que figura en el tomo 1962, libro 117, folio 99, finca nº 140, inscripción 16ª. En esta finca existe un pajar, una casa y una vivienda de construcción corriente de piedra.

- Finca Prado las Calles y el Río: con una superficie según escritura de cuarenta y cinco hectáreas, noventa y nueve áreas y cincuenta y ocho centiáreas. Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial, al tomo 727, libro 27, folio 32, finca número 776, inscripción 13ª, según consta en la misma escritura de donación de fecha 10 de febrero de 1984, otorgada por Dña. Mª Catalina Leyún y Dña. Mª de las Mercedes Leyún Figueroa a

A. N. E. / C. U. / T. U. / A. L.
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ESCORIAL 1983
EL SECRETARIO



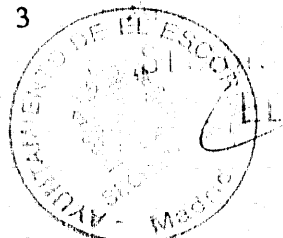
favor igualmente de los intervinientes; siendo la última inscripción en el mismo Registro la que figura al tomo 825, libro 31, folio 169, finca 776, inscripción 18ª.

II. El ámbito natural que forman ambas fincas es de una gran importancia para preservar el entorno paisajístico de El Escorial dado que constituye la separación entre la expansión del núcleo urbano y la actual finca de La Granjilla. Estas fincas parecen tener su origen, como la propia Granjilla, en sucesivas fragmentaciones de la histórica finca de La Fresneda perteneciente a la Corona y que, sin duda, es uno de los lugares de mayor valor histórico y ecológico no solo de El Escorial sino de toda la Comunidad Autónoma de Madrid.

III. El Ayuntamiento de El Escorial es consciente de la importancia cultural y patrimonial de La Fresneda como lugar de recreo y estancia de la Corte de Felipe II durante la construcción del Monasterio de San Lorenzo, hasta el punto de constituir uno de los testimonios más importantes de aquella época, siendo una de sus piezas más notables el conjunto de estanques construidos entonces tanto a efectos de riego como de recreo para la celebración en aquella época de naumaquías, teatro etc. El Ayuntamiento es consciente de que este patrimonio es parte del conjunto monumental representado por el Monasterio y que, sin duda, es uno de los grandes legados histórico-artísticos españoles. Así mismo el Ayuntamiento entiende que este patrimonio esta falto, probablemente, de un adecuado conocimiento y, por tanto, no contribuye como pudiera ni al conocimiento de nuestro pasado ni al atractivo turístico actual del municipio.

IV. Habiendo llegado la propiedad de todo ese patrimonio a manos privadas, por diversos avatares históricos, el Ayuntamiento de El Escorial considera de primera importancia la preservación y mejora del conjunto referido. El proceso de revisión y aprobación de unas nuevas Normas Subsidiarias de planeamiento para este municipio, tras una década larga sin planeamiento regulador, es una ocasión adecuada para asentar las bases de actuaciones adecuadas a tal fin.

V. El Ayuntamiento de El Escorial transmitió la preocupación y objetivos referidos en estos expositivos al equipo técnico encargado de la Revisión de las Normas Subsidiarias. En consecuencia este equipo elaboró una propuesta encaminada a obtener la propiedad municipal de las fincas citadas en el Expositivo primero, con el objetivo de crear una zona de protección paisajística que sirviera para preservar el entorno natural del núcleo urbano y, a la vez, creara una envolvente protectora de la actual Granjilla dado que lindan directamente con los estanques históricos antes referidos. Para obtener este suelo se proponía ofrecer a la propiedad una contraprestación, adecuada al precio de los terrenos, en aprovechamiento



[Handwritten signature]



edificatorio sobre una parte de la misma finca situada dentro de la nueva variante construida en ella.

VI. Esta propuesta, con el nombre de actuación Prado Nuevo-Camino Real, se incluyó en el Avance de Ordenación de las Normas Subsidiarias que estuvo en información pública durante los meses de agosto y septiembre del pasado año. La Propiedad planteó una sugerencia a la propuesta inicialmente expuesta solicitando mejoras en la misma como forma de buscar un acuerdo entre las partes. A partir de ese momento se ha mantenido un proceso de negociación entre las partes trabajando en un acuerdo que fuera satisfactorio para los mutuos intereses; desde finales del pasado año hasta el mes de julio último se han celebrado numerosas reuniones entre las partes suscribientes asistidas por distintos técnicos asesores, siendo estos por parte del Ayuntamiento los responsables de la Revisión de las Normas D. José Gimeno y D. Juan Zumárraga.

VII. Este largo proceso negociador pudo llegar a buen fin el pasado día ocho de julio alcanzándose un acuerdo que resultó adecuado para los intereses de ambas partes. En su consecuencia el Pleno del Ayuntamiento de El Escorial en sesión de dieciséis de julio pasado adoptó el acuerdo de aprobar los términos del acuerdo alcanzado, facultando al Sr. Alcalde y Concejal para la posterior firma del Convenio Urbanístico necesario entre las partes, por considerarse el instrumento adecuado para materializar el acuerdo de colaboración entre las partes.

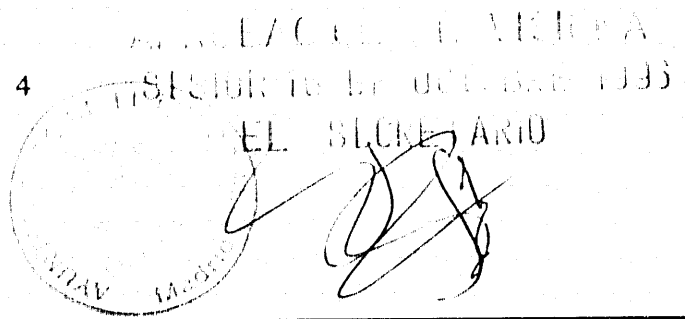
VIII. En consecuencia a efectos de instrumentar los términos de los acuerdos alcanzados de interés para las partes, estos en la representación en que respectivamente intervienen, convienen en formalizar el presente documento de Convenio Urbanístico de Colaboración, de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto.

La Propiedad acepta transmitir al Ayuntamiento la propiedad plena de las parcelas de suelo referidas en la Estipulación segunda, recibiendo como contraprestación el derecho firme y consolidado a la edificabilidad referida en la Estipulación tercera materializable sobre otra parcela dentro de su actual propiedad. Este documento escrito se acompaña de un plano

4





anejo, donde se localizan e identifican las distintas parcelas objeto de este Convenio Urbanístico.

Segunda.- Parcelas que adquiere el Ayuntamiento.

La Propiedad transmitirá al Ayuntamiento de El Escorial las parcelas identificadas en el plano anejo, siguientes:

- De la finca Prado Nuevo una parcela (identificada como nº 2) delimitada por la nueva variante, el río Aulencia y el límite oeste de la finca, con una superficie de 18.000 m².
- De la finca de Prado Nuevo la superficie (identificada como nº 3) comprendida desde su límite al este de la nueva variante hasta los límites actuales de la misma con La Granjilla, Camino de la Fresneda o Camino Real, carretera M-600 y otras, con una superficie de 475.000 m².
- Una parcela de la finca Prado las Calles y el Río (identificada como nº 4), en cuña entre el Camino Real, la carretera de Galapagar y una línea divisoria de nuevo trazado perpendicular a ésta última, de 132.000 m² de superficie.
- Una parcela (identificada como nº 5) de la misma finca Prado las Calles y el Río junto a la ermita de la Herrería, de aproximadamente 33.000 m².

Todas las superficies indicadas se refieren sin perjuicio de su ajuste definitivo por la posible medición real sobre el terreno.

Tercera.- Contraprestación a la Propiedad.

La Propiedad obtendrá como contraprestación a la cesión de las parcelas referidas, el derecho firme y consolidado a edificar un total de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados sobre rasante. Esta edificabilidad se ubicará sobre la parcela (identificada como nº 1) perteneciente a la Finca Prado Nuevo que seguirá en poder de la Propiedad y deberá ordenarse de acuerdo con las determinaciones establecidas en este Convenio.

Cuarta.- Criterios de ordenación.

La edificabilidad acordada como contraprestación a la Propiedad, deberá ajustarse, para su materialización, a las siguientes condiciones de edificación y uso:

51733
199
668

5

ESTADO DE MADRID

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1993



- La edificabilidad total de 35.000 m² se computará sobre rasante dentro de la parcela identificada como n° 1 con una superficie total de 31.000 m² aproximadamente.
- Se destinará mayoritariamente a usos residenciales, autorizándose usos comerciales complementarios en planta baja o en sus edificios anexos, siempre que no causen molestias a los residentes.
- Podrá autorizarse estacionamiento para vehículos y usos auxiliares bajo rasante
- La edificación podrá tener una altura máxima de planta baja más dos en las fachadas sobre la nueva variante y de planta baja más tres en el resto.
- Se rehabilitará el edificio principal de la actual granja integrándose con la nueva ordenación.
- Se aconseja utilizar una ordenación en manzana con fondos de edificación no superiores a quince metros.
- Deberá preverse dentro de la parcela un viario paralelo a la actual variante.

Quinta.- Estudio de Detalle

La ordenación de esta parcela edificable es de gran importancia para la escena urbana y la imagen de El Escorial, por tanto se acuerda elaborar un Estudio de Detalle que defina la ordenación volumétrica adecuada de los 35.000 m² de edificabilidad a partir de los criterios establecidos en este Convenio. Este Estudio de Detalle será tramitado como de iniciativa municipal y su elaboración deberá hacerse conjuntamente entre el Ayuntamiento y la Propiedad, de forma que los técnicos responsables de su elaboración puedan integrar tanto los criterios de ordenación volumétrica como los más adecuados para la promoción inmobiliaria de la actuación. El Estudio de Detalle deberá realizarse y aprobarse inicialmente en un plazo de seis meses desde la aprobación inicial de la Revisión de las Normas Subsidiarias, debiendo estar definitivamente aprobado dentro de los tres meses siguientes a la aprobación definitiva de la nueva calificación urbanística del suelo que necesita la parcela n° 1 según el contenido de este Convenio.

El coste de elaboración de este Estudio de Detalle será aportado por la Propiedad con un presupuesto total de seis millones de pesetas, que incluirá la realización de una maqueta adecuada que permita apreciar el impacto de la actuación. Este importe podrá entregarse al Ayuntamiento por la Propiedad o bien esta se hará cargo de las facturas correspondientes hasta un total de dicha cantidad.

6

AYUNTAMIENTO DE MADRID



Sexta.- Cesión aprovechamiento.

El Ayuntamiento se reserva la posibilidad de obtener parcelas edificables equivalentes a la cesión de un aprovechamiento de hasta un máximo del diez por ciento de la edificabilidad total del Estudio de Detalle, a situar ó bien dentro de la misma parcela nº 1 o en la parcela nº 2 de cesión. Este posible aprovechamiento se determinará con exactitud en el mismo Estudio de Detalle a elaborar siendo, en todo caso, independiente de los 35.000 m² de edificabilidad que corresponden íntegramente a la Propiedad según establece la Estipulación tercera.

Séptima.- Modificación de Normas Subsidiarias.

El Ayuntamiento incluirá el contenido urbanístico de este Convenio en el documento de revisión de las Normas Subsidiarias, actualmente en trámite, antes de su aprobación inicial a efectos de instrumentar la actuación urbanística pactada, calificando como suelo urbano la parcela número 1 y garantizando la concesión de las licencias correspondientes para edificar los aprovechamientos referidos una vez esté aprobado el Estudio de Detalle. Podrá aprobarse previa o simultáneamente a la aprobación inicial de la Revisión de las Normas Subsidiarias, una Modificación Puntual de las Normas actuales recogiendo el contenido de este Convenio, a efectos de agilizar la aprobación del Estudio de Detalle correspondiente.

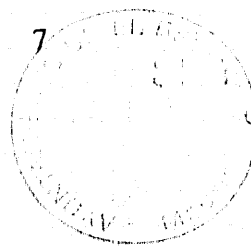
Así mismo el Ayuntamiento se compromete a tramitar con la máxima diligencia posible todos los documentos urbanísticos necesarios para el cumplimiento de este Convenio incluyendo el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Octava.- Proyectos de Parcelación y de Urbanización.

Para poder materializar el contenido de este Convenio y además de realizar el Estudio de Detalle estipulado, la Propiedad deberá presentar al Ayuntamiento un Proyecto de parcelación y un Proyecto de urbanización.

El Proyecto de parcelación contendrá la delimitación de las nuevas fincas resultantes de las segregaciones necesarias para edificar la parcela nº 1 y ceder las restantes al Ayuntamiento. Este Proyecto de parcelación podrá tramitarse conjuntamente con el Estudio de Detalle estipulado.

El Proyecto de urbanización podrá presentarlo la Propiedad para su tramitación en cualquier momento una vez aprobado el Estudio de Detalle y, en todo caso, antes de solicitar licencias de nueva construcción. El Ayuntamiento realizará la preceptiva tramitación de este Proyecto





en un plazo no superior a seis meses desde su presentación salvo dificultades de orden técnico imputables al propio Proyecto.

Novena.- Formalización de cesiones.

Una vez aprobados definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias, el Estudio de Detalle y el Proyecto de Parcelación, la Propiedad otorgará escritura pública de cesión a favor del Ayuntamiento de El Escorial de los terrenos referidos en la estipulación 2ª, dentro del plazo de un mes desde que se produzca requerimiento en tal sentido por cualquiera de las partes. A estos efectos y previamente la Propiedad deberá justificar la adecuada inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas objeto de cesión al Ayuntamiento.

Como garantía del cumplimiento por parte del Ayuntamiento de El Escorial de la contraprestación pactada en este Convenio, esto es, la concesión de licencias de construcción para los 35.000 m2 de edificabilidad de acuerdo con el Estudio de Detalle aprobado, en esta escritura pública de cesión deberá reflejarse la obligación por parte del Ayuntamiento de El Escorial de conceder las licencias de edificación que sean solicitadas para dicha zona de acuerdo con la Estipulación decimoprimeras y no pudiendo denegarse la concesión de las mismas que sean solicitadas de acuerdo con las especificaciones del Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

Décima.- Obras de urbanización.

El desarrollo de la edificabilidad concedida a la Propiedad deberá realizarse haciéndose cargo de la urbanización general del área de edificación e incluyendo específicamente los aspectos siguientes:

- Urbanización del viario interior y perimetral.
- Urbanización del paseo de la Fresneda junto con el tramo del viario que, paralelo al río, le conecta con el principio de la calle Carlos III así como la conexión con el paso inferior existente bajo la nueva variante.

La ejecución de estas obras se contemplará y regulará tanto en el Estudio de Detalle como en el Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización será de dieciocho meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.



Decimoprimer.- Licencias de edificación.

Se podrán solicitar licencias de edificación una vez se haya producido la cesión de parcelas señaladas en la estipulación segunda y aprobado definitivamente el necesario Proyecto de Urbanización. La promoción inmobiliaria podrá hacerse por fases o zonas distintas, por lo que podrán solicitarse licencias de edificación diferenciadas para cada una de ellas. No se establecen plazos ni para la solicitud de las distintas licencias de construcción, que sean necesarias para la materialización de la edificabilidad reconocida en este Convenio y ordenada según el Estudio de Detalle aprobado, ni tampoco para la ejecución de las obras que amparen esas mismas licencias.

El contenido de esta Estipulación deberá reflejarse en la escritura pública de formalización de cesiones según se establece en la Estipulación novena.

Por otra parte, el Ayuntamiento posibilitará, de acuerdo con sus competencias, la creación de un nuevo acceso a la parte de la finca que permanece en poder de la Propiedad desde el viario público que colinda con ésta.

Decimosegunda.- Ordenación del área de protección paisajística.

El Ayuntamiento destinará las parcelas de cesión a protección paisajística de El Escorial y a defensa ambiental de La Granjilla, pudiendo ser esto compatible con usos culturales, deportivos, turísticos y de equipamiento siempre que no requieran edificaciones más que de forma auxiliar, respeten al máximo el arbolado actual y preserven las condiciones paisajísticas características de la zona. En todo caso esta regulación de usos deberá hacerse mediante un Plan Especial de Protección y Ordenación de Usos de estos terrenos que deberá elaborar el Ayuntamiento en un plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de la Modificación o Revisión de las Normas que necesite la aplicación de este Convenio.

La Propiedad contribuirá a la elaboración de este Plan Especial aportando la cantidad de cinco millones de pesetas en el momento de la transmisión de la propiedad de las parcelas de cesión o bien se hará cargo de las facturas correspondientes al trabajo antes de ese momento.

Decimotercera.- Ejercicio de la posesión.

Con la firma de este Convenio el Ayuntamiento adquiere la posesión compartida de las parcelas objeto de cesión según la estipulación segunda, de conformidad con lo regulado en los artículos 430 y siguientes del Código Civil, otorgando la propiedad tan amplios poderes como fuere menester para la defensa de esta posesión incluyendo el ejercicio de cuantas acciones legales fueran necesarias a estos efectos que podrá ejercer el Ayuntamiento con plena



autonomía. Este ejercicio de las facultades posesorias por parte del Ayuntamiento se llevará a cabo sin perjuicio de que la propiedad continúe la explotación agrícola, ganadera y forestal de las mismas parcelas en términos similares a los que ha sido habituales y hasta la transmisión de su propiedad plena según lo acordado en este Convenio, a estos efectos la Propiedad no realizará transformaciones del medio físico ni de las edificaciones existentes, y renuncia a realizar podas y talas del arbolado, todo ello a efectos de garantizar la transmisión de las actuales características ambientales.

Decimocuarta.- Expropiación del suelo para la variante.

De conformidad con las actuaciones administrativas seguidas hasta este momento para la expropiación del suelo necesario para la nueva variante recientemente construida, el Ayuntamiento debería hacerse cargo del pago a la Propiedad de una cantidad correspondiente al justiprecio que, con independencia de lo que corresponde pagar a la Comunidad Autónoma, se ha fijado en 5.667.400 pesetas. Por su parte la Propiedad manifiesta su conformidad en renunciar al cobro de esa cantidad adeudada por el Ayuntamiento, dado que el acuerdo de este Convenio se ha posibilitado gracias tanto a la construcción de dicha variante como a la iniciativa del propio Ayuntamiento. Esta renuncia se considerará firme una vez se realice la transmisión de propiedad de las parcelas al Ayuntamiento, haciéndose así constar en la escritura pública de transmisión de propiedad de las mismas.

Decimoquinta.- Incumplimientos.

El incumplimiento por parte de la Propiedad de los compromisos asumidos en este Convenio facultará al Ayuntamiento para adoptar aquellas medidas que fueran procedentes en función de la entidad del mismo, incluida la descalificación de los terrenos y sin que ello dé lugar a posibles indemnizaciones.

De igual modo, el incumplimiento por parte del Ayuntamiento de la concesión de las licencias correspondientes para materializar el derecho edificatorio convenido, permitirá a la propiedad ejercitar las acciones legales correspondientes derivadas del derecho reconocido en este Convenio pudiendo dirigir estas bien a la satisfacción de los derechos no ejercitados o bien a la devolución de las parcelas entregadas al Ayuntamiento.

Decimosexta.- Cargas y gravámenes.

Las parcelas referidas en la Estipulación segunda se transmitirán al Ayuntamiento libres de toda clase de cargas, gravámenes y alquileres.



Decimoséptima.- Facultad de subrogación.

La transmisión de la totalidad o parte de los terrenos de la Propiedad por cualquier título no afectará a las obligaciones de cumplir los compromisos del presente Convenio, quedando el adquirente subrogado en la posición de la propiedad, y así se hará constar ello en los documentos que se suscriban al efecto. En estos casos la Propiedad deberá comunicar fehacientemente al Ayuntamiento el correspondiente documento que se suscriba con el subrogado y en el que este deberá asumir expresamente las obligaciones y derechos derivados de este Convenio.

Decimoctava.- Elevación a escritura pública.

Se acuerda la elevación de este Convenio a documento público a cargo de las partes, así como su posterior traslado al Registro de la Propiedad para su conocimiento y efectos oportunos.

Decimonovena.- Jurisdicción.

Ambas partes acuerdan someterse a la jurisdicción de los tribunales de Madrid a efectos de cualquier discrepancia o litigio que pudiera surgir en la interpretación o cumplimiento de lo acordado en este Convenio.

Veinteava.- Documentación gráfica.

Se acompaña el presente Convenio con un esquema gráfico de ordenación e identificación de las parcelas referidas en el texto.

Leído el presente documento, los comparecientes, según intervienen, otorgan su consentimiento firmando siete ejemplares, a un solo efecto, en el lugar y fecha citados en el encabezamiento del presente documento que consta de once páginas mecanografiadas por una sola cara más otra con el esquema de ordenación referido en la estipulación última.

El Ayuntamiento

La Propiedad

ADJUDICACIÓN MUNICIPAL
11
1933