

TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANÍSTICO DEL
UZP 1.06 VILLAVERDE-POLIGONO EL GATO

En Madrid, a 3 de diciembre de mil novecientos noventa y seis.

REUNIDOS

De una parte:

D. IGNACIO DEL RÍO GARCÍA DE SOLA, Teniente de Alcalde,
Vicepresidente del Consejo de Gerencia y Concejal delegado del Área de
Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.

D. LUIS RODRÍGUEZ AVIAL LLARDENT, Gerente Municipal de
Urbanismo y Gerente de la Oficina Técnica Municipal del Plan General de
Ordenación Urbana de Madrid en funciones.

De otra parte:

D. MAXIMILIANO MARTÍNEZ GUTIÉRREZ,

con D.N.I.

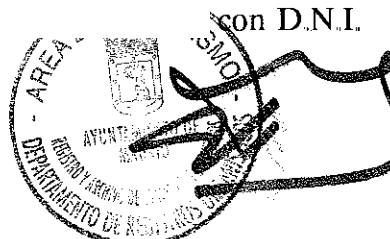
D. ÁNGEL MARTÍN JURIDIAS,

D.N.I.

con

D. JOSÉ CARBAJOSA FERNÁNDEZ,

con D.N.I.



D. VICTOR COLINO BLASCO,
con D.N.I. nº

D. FERNANDO PEÑA MORAN,
con D.N.I. nº

D. JOSE LUIS MARGARETO CAÑIBANO,
con D.N.I. nº

INTERVIENEN

Los citados en primer lugar, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

Los Señores MARTÍNEZ GUTIÉRREZ y MARTÍN JURIDIAS, en su propio nombre y derecho y como apoderados de la Sociedad y particulares que a continuación se relacionan con exposición del poder exhibido del Notario autorizante y número de protocolo y fecha de los mismos.

Relación de poderdantes:

- D. JUAN DE DIOS PÉREZ PELAEZ. Poder ante el Notario de Madrid D. Carlos del Moral Carro, con el nº de protocolo 1.759, del 8 de Junio de 1994.
- D. JUAN BAUTISTA PÉREZ PELAEZ. Poder ante el Notario de Madrid, D. Carlos Prada Guaita, con el nº de protocolo 922, del 7 de mayo de 1996.
- D. SANTIAGO FERNÁNDEZ ARANA. Poder ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, con el nº de protocolo 2.325 del 11 de Mayo de 1994.
- GODOVALL, S.A. Poderdante D. VICTOR MORALES MONTORO, ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón, con el nº de protocolo 2.190 de 7 de Junio de 1994.
- D. DANIEL VICTORIA MEDINA. Poder ante el Notario de Madrid, D. Julio F. Arias-Camisón Santos con el nº de protocolo 1.844 de 11 de mayo de 1994.



- RUBBERT-5, S.L. Poder ante el Notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el nº de protocolo 961 del 10 de mayo de 1996.
- CONCHITA, S.A. Poderdante D. JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-FRANCO, poder ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, con el nº de protocolo 2.604 de fecha 26 de mayo de 1994.
- D. ANTONIO MORAL FERNÁNDEZ. Poder ante el Notario de Madrid, D. Manuel Serrano Pérez, con el nº de protocolo 1.766 del 10 de mayo de 1994.
- D. JOSÉ DEL OLMO MINGUEZ. Poder ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, con el nº de protocolo 2.627 del 27 de mayo de 1994.
- D. GERARDO ELIAS DEL OLMO MINGUEZ. Poder ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, con el nº de protocolo 2.628 del 27 de mayo de 1994.
- DÑA. ARACELI, DÑA. SOLEDAD y D. ANTONIO MARTÍN PÉREZ. Poder ante el Notario de Madrid, D. Julio F. Arias-Camisón Santos, con el nº de protocolo 1.971 de 17 de mayo de 1994.
- DESARROLLOS LOGÍSTICOS Y COMERCIALES, S.A. Poder ante el Notario de Madrid, D. Pedro de la Herrán Matorras, con el nº de protocolo 1.214 del 23 de abril de 1996.
- DÑA. ESTRELLA TEJEDOR CASTILLO. Poder ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, con el nº de protocolo 3.173 del 24 de junio de 1994.
- EUROPROMOCION DE VIVIENDAS, S.A. Poderdante D. ÁNGEL MOYA RUIZ, poder ante el Notario de Madrid, D. Juan José Rivas Martínez, con el nº de protocolo 2.204 del 11 de mayo de 1994.
- HERMANOS CABAÑAS ORTIZ. Poder ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, con el nº de protocolo 2.426 del 10 de mayo de 1994.
- D. MANUEL HERRERA GÁLVEZ y D. MANUEL JIMÉNEZ GÁLVEZ. Poder ante el Notario de Madrid, D. Manuel Serrano Pérez, con el nº de protocolo 1.864 del 12 de mayo de 1994.
- DÑA. PILAR y DÑA. ANGELES BENAVENTE BUTRAGUEÑO. Poder ante el Notario de Madrid, D. Manuel Serrano Pérez, con el nº de protocolo 2.528 del 16 de junio de 1995.
- D. ANTONIO MESAS MAÑAS, D. SERAFÍN PÉREZ MONTES y D. JOSÉ LUIS MARINA MEDINA. Poder ante el Notario de Madrid, D. Carlos del Moral Carro, con el nº de protocolo 1.759 de 8 de junio de 1994.



D. MAXIMILIANO MARTÍNEZ GUTIÉRREZ, lo hace en su calidad de Consejero Delegado de la Sociedad TRAMADI, S.A., designado en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Julio F. Arias Camisón Santos, el 30 de Junio de 1992 y con el número de protocolo 2.161, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3.830, Libro O, Folio 21, Sección 8, Hoja M-64352, inscripción 4ª.

D. JOSÉ CARBAJOSA FERNÁNDEZ, como apoderado de las familias CARBAJOSA VERGARA, DELEYTO SACRISTÁN, BALLESTEROS DELEYTO, DE LUCAS GARCÍA.

Todo ello acreditado mediante las escrituras de poder que forman parte integrante del texto inicial del convenio como Anexo nº 1.

D. VICTOR COLINO BLASCO y D. FERNANDO PEÑA MORAN que actúan en nombre y representación del BANCO CENTRAL HISPANOAMERICANO S.A. en virtud de los poderes otorgados ante el notario de Madrid D. Francisco Mata Pallarés los días 12 de abril de 1.993 y 7 de marzo de 1.996 con los números 354 y 238 de su protocolo respectivamente. Y D. JOSE LUIS MARGARETO CAÑIBANO que actúa en nombre y representación del BANCO URQUIJO, S.A. en virtud del poder otorgado ante el notario de Madrid D. José María de Prada González el día 1 de abril de 1.993 con el número 537 de su protocolo. Ambas entidades junto con MARÍTIMA VALENCIA S.A. constituyen la Comisión Judicial Liquidadora de la Sociedad Mercantil VIUDA DE A. FERNÁNDEZ E HIJO, S.A. según se acredita mediante las escrituras de poder y Auto Judicial que forma parte integrante del presente documento como Anexo nº 1.

Por otra parte, las Sociedades Mercantiles THERMOBEL, S.A. e YTOSA, S.A. representadas por D. JOSÉ JULIÁN HERNANDO RUBIO firmante del texto inicial del convenio, han manifestado su no intención de suscribir el presente texto definitivo del convenio.

Las partes intervinientes manifiestan ostentar poder bastante vigente para la suscripción del presente Convenio, y en su virtud.

EX P O N E N

I.- Que por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid se está tramitando la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, habiéndose aprobado inicialmente y sometido a



información pública por acuerdo plenario de 29 de marzo de 1995, publicado en el BOCM de 24 de abril de 1995.

II.- Que con fecha 14 de junio de 1996 fue suscrito el texto inicial del presente convenio siendo aprobado por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el día 27 de junio de 1996 y sometiéndolo a un período de información pública de 15 días.

III.- Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de julio de 1996 aprobó la documentación elaborada para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid una vez introducidas las modificaciones resultantes de la aceptación de las alegaciones presentadas durante el período de información pública e integrando en dicha documentación la correspondiente al texto inicial del convenio urbanístico del UZP.1.06. VILLAVERDE - POLIGONO EL GATO y sometiéndola a un nuevo período de información pública hasta el 30 de septiembre de 1996.

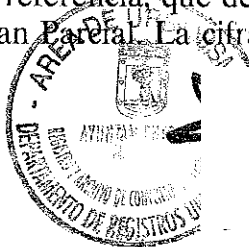
IV.- Que en el documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de julio de 1996 se ha delimitado el ámbito UZP.1.06 VILLAVERDE - POLIGONO EL GATO, aunque su consideración como urbanizable programado está condicionada a la firma del texto definitivo del convenio por parte de los propietarios de una mayoría suficiente de suelo del ámbito de actuación incluidos sus sistemas generales exteriores adscritos y asignados.

V.- Que los propietarios intervinientes demuestran serlo del 51,38 % de la superficie total del ámbito tal y como aparece acreditado en las Certificaciones Registrales que forman parte integrante del texto inicial del convenio como Anexo nº 2, una vez deducidas las parcelas de la Sociedades Mercantiles THERMOBEL, S.A. e YTOSA, S.A.

VI.- Que en el documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 26 de julio de 1996 se ha propuesto un esquema gráfico indicativo de la Ordenación teniendo en cuenta las siguientes condiciones o parámetros urbanísticos básicos que figuran en la ficha del propio ámbito:

Superficie del sector, incluidos los S.G y interiores	555.900
Superficie de S.G exteriores adscritos	321.600
Superficie total	877.500
Superficie edificable total	395.100
Uso característico:	RESIDENCIAL VL

La superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el Plan Parcial. La cifra que resulte de dicha



evaluación será válida a todos los efectos. Con independencia de ello y una vez precisada esta, los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante del proceso anterior.

Además se establecen los siguientes objetivos:

- Establecimiento de un Área de crecimiento de suelos eminentemente industriales, como remate y configuración final del distrito de Villaverde ante la nueva vía transversal.
- Obtención y reformación de las áreas inmediatas a dicha vía, de forma que configuren un elemento de continuidad y Relación del Área de Butarque y del Parque del manzanares.
- Creación de un viario de relación a nivel distrital entre el Área de Villaverde y las áreas industriales del Termino Municipal de Getafe, coordinándose con dichas áreas.

VII.- Que la totalidad del Primer Cuatrienio en el que se incluye el UZP, 1.06 VILLAVERDE POLIGONO EL GATO constituirá un Área de reparto conforme a lo dispuesto en el artículo 94.3 del Texto Refundido de la Ley del suelo, aprobado por el R.D. es de 0,36 metros cuadrados construido del uso Residencial por metro cuadrado de suelo, de acuerdo con el artículo 97 de la misma Ley.

El conjunto de este ámbito de ordenación reúne los requisitos necesarios para que se delimite y constituye una unidad de ejecución con arreglo a lo dispuesto en los artículos 144.3 y 146.2 de la Ley del suelo.

VIII.- Que los propietarios de los terrenos manifiestan su voluntad de incorporarse al proceso urbanizador del Área, una vez aprobada definitivamente la revisión del Plan General, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 y siguientes de la Ley del Suelo, en las condiciones y plazos que resultan de este documento, estimando la Gerencia Municipal de Urbanismo, previo informe de los técnicos de la Oficina Municipal del Plan, que es de interés para estructurar la programación del Plan y garantizar su ejecución establecer el presente convenio de gestión urbanística.

IX.- Que a la vista de la alegaciones presentadas los servicios urbanísticos del Ayuntamiento de Madrid han elaborado el presente texto definitivo del convenio, lo que llevan a efecto con arreglo a las siguientes;



ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Los Propietarios que suscriben el presente convenio aceptan que los terrenos de que son titulares o cuya propiedad representan, se incluyan entre las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid con las siguientes determinaciones:

1.- Los terrenos incluidos en el ámbito UZP 1.06 VILLAVERDE POLIGONO EL GATO, se clasificarán definitivamente como Suelo Urbanizable Programado a desarrollar en el Primer Cuatrienio del Programa de Actuación del Nuevo Plan General, con una edificabilidad total de 395.100 m². El sistema de actuación será el de Compensación, siendo los costes de la urbanización del Sector, así como las indemnizaciones derivadas del levantamiento de cualquiera de las cargas existentes en los terrenos incluidos dentro del ámbito, por cuenta exclusiva de los propietarios privados constituidos en junta de compensación.

2.- Los sistemas generales exteriores adscritos al ámbito son según el cuadro de adscripciones a los UZP y UNP, los siguientes:

- Vicálvaro Cementerio	104.341 m ² .
- Parque Latina	102.361 m ² .
- Area Forestal Vicálvaro	9.729 m ² .
- Depuradora de Butarque	74.564 m ² .
- Pendiente de Asignación	30.605 m ² .
- Total Sistemas Generales adscritos	321.600 m ² .

Los terrenos incluidos dentro del ámbito de los sistemas generales se obtendrán por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular de los terrenos del derecho a integrarse en la unidad de ejecución. Dicha ocupación de los terrenos se llevará a cabo cuando el Ayuntamiento lo estimare oportuno, siendo el titular registral el que aporte el correspondiente documento público de cesión, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, para su inscripción registral.

En el ámbito del sector se incluyen los Sistemas Generales Interiores siguientes:

- Colector de saneamiento
- Sistema general viario
- sistema general verde



La ejecución de la urbanización y de los sistemas generales interiores, así como los costes de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoya la actuación para garantizar un adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura del municipio, correrán a cargo de la Junta de Compensación.

3.- Las horquillas posibles para la distribución de la edificabilidad de los usos lucrativos sobre el total de la superficie edificable, a concretar por el Plan Parcial, serán las siguientes:

Residencial de Vivienda Libre	0 %
Residencial de Vivienda a precio Tasado	0 %
Residencial de Vivienda de protección Oficial	0 %
Terciario de Oficinas	12 % - 22 %
Resto Terciario	7 % - 13 %
Industria Tradicional	30 % - 56 %
Parque Industrial	21 % - 39 %
Dotacional Privado	* - *

(* - *) Sin definición de márgenes de edificabilidad.

4.- Los Coeficientes de Homogeneización de las edificabilidades correspondiente a los diferentes usos serán los siguientes:

Residencial de Vivienda Libre	1
Residencial de Vivienda a precio Tasado	0,9
Residencial de Vivienda de protección Oficial	0,75
Industria Tradicional	0,65
Parque Industrial	0,8
Terciario de Oficinas	1
Resto Terciario	1,1
Dotacional Privado	0,65

5.- La distribución del aprovechamiento global, teniendo en cuenta los Coeficientes de Homogeneización anteriores así como las edificabilidades asignadas a cada uso dará lugar al siguiente cuadro:

Usos	Superficie Edificable	Aprovech. global
Residencial de Vivienda Libre	0	0
Residencial de Vivienda a precio Tasado	0	0
Residencial de Vivienda de protección Oficial	0	0
Industria Tradicional	169.900	110.400
Parque Industrial	118.500	94.800
Terciario de Oficinas	67.200	67.200



Resto Terciario	39.500	43.500
Dotacional Privado	0	0
TOTAL	395.100	315.900

6.- Dado que, tal y como establece el punto 3 existen horquillas para las edificabilidades de los diferentes usos dentro de las cuales se podrán mover las superficies edificables que definirá el Plan Parcial, sin superar en todo caso la edificabilidad total asignada al sector, podrán darse dos situaciones:

a) Si la variación de edificabilidad por usos supone disminución del aprovechamiento global originario o del resultante de las mediciones reales efectuadas por el Plan Parcial, el Ayuntamiento tendrá derecho al aprovechamiento legal correspondiente.

b) Si la variación de edificabilidades implica superación del aprovechamiento global originario o del resultante de las mediciones reales efectuadas por el Plan Parcial, el exceso de aprovechamiento generado constituirá una bolsa de aprovechamientos de titularidad municipal que el Ayuntamiento destinará a la formación del Patrimonio Municipal de Suelo o en general a facilitar el desarrollo del Plan General.

SEGUNDA.- Los Propietarios se comprometen a presentar ante la Gerencia Municipal de Urbanismo el oportuno Plan Parcial de Ordenación en el plazo máximo de 2 años desde la publicación en el BOCM de la aprobación definitiva del Nuevo Plan General.

Asimismo se comprometen a presentar el oportuno proyecto de bases y estatutos de actuación de la Junta de Compensación en el plazo de seis meses desde la publicación en el BOCM de la aprobación definitiva del Plan Parcial, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 149.2 de la Ley del Suelo en relación con los artículos 157 y 158 del Reglamento de Gestión Urbanística, vigente conforme al R.D 304/93.

En caso de que se adhirieran a este convenio la totalidad de los propietarios del ámbito, deberá presentar en el mismo plazo de seis meses los Proyectos de Compensación y Urbanización, conforme al artículo 161 de la Ley del Suelo, y a impulsar la actuación de la misma para la ejecución de las obras de urbanización y realización de las cesiones y de la equidistribución entre todos los afectados.

TERCERA.- El plazo para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y ejecución de la urbanización será de 2 años desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial. No se computarán los plazos de tramitación de los expedientes administrativos de los cuales dependan el cumplimiento de aquellos deberes, imputables a la Administración. Las licencias de edificación se solicitarán en los plazos que al efecto establezca el Plan con carácter general.



CUARTA.- En el caso de que se incumplan las obligaciones de cesión, equidistribución y ejecución de la urbanización en el plazo establecido en la estipulación tercera, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento de Madrid podrá expropiar los terrenos conforme el artículo 207 a) de la citada Ley, valorándose el suelo por su valor inicial de acuerdo con el artículo 52 a) de la misma Ley.

Si adquirido el aprovechamiento susceptible de apropiación, no se adquiriese o se extinguiese el derecho a edificar, el Ayuntamiento de Madrid podrá, asimismo, expropiar los terrenos con reducción, al 50%, del aprovechamiento urbanístico susceptible de adquisición según este convenio, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 34 y 36, en relación con el 30.1 de la Ley del Suelo.

En todos los casos citados de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá expropiar en beneficio propio o en favor del beneficiario legalmente establecido, o declarar los terrenos en situación de venta forzosa sin que ello suponga alteración de las indemnizaciones a percibir por los propietarios con arreglo a los criterios legales recogidos en esta estipulación.

QUINTA.- La enajenación de los terrenos no modificará la situación de su titular en los compromisos contraídos por la propiedad en este convenio conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley del Suelo. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del transmitente, el cual deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la misma Ley. Asimismo, deberá poner en conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Madrid el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular por medio de la presentación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de copia autorizada de la escritura de la transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de este convenio.

SEXTA.- El texto definitivo del convenio deberá ser ratificado por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid en el Pleno de la aprobación provisional del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

SÉPTIMA.- La firma de este convenio, en ningún caso vinculará o condicionará el ejercicio de la potestad de planeamiento de esta Administración en la revisión del Plan General para conformar la ordenación urbanística de los terrenos según las exigencias del interés general, ni las de la Comunidad Autónoma de Madrid como Administración competente para otorgar su aprobación definitiva a dicha revisión.

OCTAVA.- El cumplimiento de las obligaciones de ejecución establecidas en este convenio, que se integra en la revisión del Plan General, quedan sometidas a la condición suspensiva de la aprobación definitiva de la citada revisión y al mantenimiento en la misma de las condiciones de planeamiento y gestión establecidos en este documento.



Para el caso de que no pudiera cumplirse la condición suspensiva por incluirse en el Plan determinaciones diferentes de las previstas en este convenio por motivos de interés general o por decisiones de la Administración Autonómica, los Propietarios renuncia a ejercer cualquier reclamación económica o al ejercicio de cualquier acción en solicitud de cumplimiento del convenio.

Y en prueba de conformidad firman las partes intervinientes el presente convenio, en el lugar y fecha al principio indicados.

Por el Ayuntamiento de Madrid.

Fdo: D. IGNACIO DEL RÍO
GARCÍA DE SOLA
Concejal delegado del Área de
Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid

Fdo: D. LUIS RODRÍGUEZ -
AVIAL LLARDENT
Gerente Municipal de Urbanismo
y Gerente de la OMP, en funciones

Por la Propiedad.

Fdo: D. MAXIMILIANO MARTÍNEZ GUTIÉRREZ

Fdo.: D. ÁNGEL MARTÍN JURIDIAS

Fdo.: D. JOSÉ CARBAJOSA FERNÁNDEZ

Fdo.: D. VÍCTOR COLINO BLASCO

Fdo: D. FERNANDO PEÑA MORAN

Fdo: D. JOSE LUIS MARGARETO CAÑIBANO

