

845

26 SEP 1997

EL SECRETAR GENERAL,

A

**TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANISTICO PAU
GESTION DE LOS TERRENOS DEL AMBITO DENOMINADO
PAU/PP II-3 LAS TABLAS
(UZI 0.08 LAS TABLAS).**

Fco. Paulino Martín Hernández

Madrid a, 12 de Septiembre de 1.997

REUNIDOS

De una parte:

D. Ignacio del Río García de Sola, Concejal Delegado de la Rama de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

D. Luis Rodríguez Avial-Llardent, Gerente Municipal de Urbanismo de Madrid.

De otra parte:

D. Francisco Crespo del Castillo,
con domicilio en _____ y DNI _____

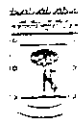
D. Mariano Herranz Cámara,
con domicilio en _____ y DNI _____

D. Fernando Martín Alvarez,
y DNI _____

D. José López Montero,
y DNI _____

D. Enrique Pérez Rodríguez,
con domicilio en _____ y DNI _____





Ayuntamiento de Madrid
Gerencia Municipal de Urbanismo

846

Este documento corresponde al acta
del Excmo. Ayuntamiento de Madrid
sesión celebrada el día 26 de Septiembre de 1997
26 SEP 1997
Fdo.: Paulino Martín Hernández

D. Alejandro Tuya García.
con domicilio en _____ y DNI _____

INTERVIENEN

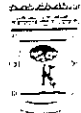
Los dos citados en primer lugar en nombre y representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12. g, del Reglamento de Régimen Interior de la citada Gerencia.

Los cuatro enumerados a continuación de los dos primeros actúan conjunta y mancomunadamente en representación de los propietarios que otorgaron la Escritura de Constitución de la Comisión Gestora del PAU II-3 LAS TABLAS formalizada el 15 de julio de 1.996 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, bajo el nº 2.212 de protocolo, y además en nombre y representación, como apoderados, de los propietarios de suelo comprendido en el ámbito del referido PAU II-3 adheridos de forma fehaciente a la misma en las Actas aportadas a la Gerencia municipal de Urbanismo, en virtud de las facultades que les confiere la citada escritura de constitución, según consta en el Anexo 1 Y los dos siguientes en nombre de sus empresas, tal como se expone a continuación acompañando a los cuatro anteriores al haberles propuesto éstos, en representación de los propietarios adheridos a la Comisión Gestora, para el desarrollo de las obras de urbanización.

D. Enrique Pérez Rodríguez, en nombre y representación de la compañía Mercantil denominada "OCP CONSTRUCCIONES, SOCIEDAD ANONIMA", con C.I.F. A-28004885; domiciliada en Madrid, Avenida Pío XII, 102; constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada el día 3 de octubre de 1.942, por el Notario que fue de Madrid, D. Florencio Porpeta Clérigo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 335, folio 2, hoja número 16, inscripción 1ª, adaptados sus estatutos sociales a la vigente Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura otorgada en Madrid, el día 22 de Julio de 1.991, ante el Notario de la misma, D. Julián María Rubio de Villa Nueva, bajo el número 2.113 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 1.660, folio 1, hoja número M-30221, inscripción 444ª. Actúa en virtud del poder especial que le fue conferido mediante escritura otorgada el 15 de noviembre de 1.996 ante el Notario D. José Luis Sánchez Torres, bajo el nº 1.824 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 1.660, folio 170, sección 8ª, hoja nº M-30.221, inscripción 653, según consta en el Anexo 1

Y el último en nombre y representación de la Compañía Mercantil denominada FCC CONSTRUCCION, S.A. con C.I.F. A28854727, domiciliada en Barcelona, calle Pàmies 36; constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario que fue de Madrid, D. Alfonso Rivera Simón, el día 22 de Julio de 1.983, bajo el número 1.957 de orden, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28 general, 23 de





Este documento corresponde al expediente
del Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesión celebrada el día

847

C. Paraguará 9
28016 Madrid

26 SEP 1007

EL SECRETARIO GENERAL

sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 32, hoja número 60.582-... inscripción 1ª adaptados sus estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco-Javier Cedrón López-Guerrero, el día 7 de abril de 1992, bajo el número 490 de orden, que se inscribió en el citado Registro Mercantil de Madrid, al tomo 2.651, folio 59, hoja número M-45.992, inscripción 63ª Actúa en virtud del poder conferido a su favor mediante escritura otorgada el 3 de Diciembre de 1993 ante el Notario de Madrid Gregorio Blanco Rivas, bajo el nº 2.268 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 25.904, folio 153, hoja B-94.500, inscripción 144, según consta en el Anexo 1 del Texto Inicial.

Las partes manifiestan ostentar facultades y poder bastante vigente para la suscripción del presente convenio, y en su virtud,

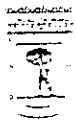
EXPONEN

I.- Que con el fin de hacer frente a una significativa demanda de vivienda a precio asequible y de coadyuvar, en lo posible, a la reactivación del Sector Inmobiliario, el Excmo Ayuntamiento de Madrid, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, comenzó en 1.992 a trabajar en el proyecto Programas de Actuación Urbanística (PAUS), para preparar un importante volumen de suelo urbanizado repartido en cuatro áreas situadas en la periferia norte de la ciudad, denominadas "Arroyo Fresno", "Monte Carmelo", "Las Tablas" y "Sanchinarro", y otras dos localizadas en el sur de la misma, denominadas "Ensanche Villa de Vallecas", y "Ensanche de Carabanchel"

Debido a las razones de urgencia que motivaban esta actuación urbanística, el Excmo Ayuntamiento de Madrid, decidió independizarla del largo y complejo proceso que, para el Nuevo Plan General de Ordenación Urbana se presumía, optando por la tramitación de una Modificación Puntual del citado Plan General para cada ámbito afectado.

II.- Que con la aprobación de estas modificaciones del Plan general de 1985, cuatro de los seis ámbitos en donde debía llevarse a cabo la actuación pasaron a convertirse en suelos urbanizables no programados, y en un Plan especial en suelo Urbano. A partir de entonces, para convertir estos suelos en urbanizados, previamente, debía completarse el planeamiento de los mismos, tramitando para cada uno de los ámbitos un Programa de Actuación Urbanística (PAU), más el correspondiente Plan Parcial (P.P) y el P.E., en su caso, y posteriormente habría de abordarse la ejecución del planeamiento mediante los correspondientes procesos de gestión y urbanización.





Este documento corresponde a la Sesión
del Excmo. Ayuntamiento de Madrid
sección celebrada el día 26 de Febrero de 1997
C. Paracuellos de Jarama
28 14 Madrid

EL SECRETARIO P. S.

III.- Que la tramitación de los instrumentos de planeamiento neces (modificaciones del Plan General de 1985, PAU's, P.P., y P.E.), ha supuesto un proceso de aprobaciones, que ha concluido con la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PAU II-3 Las Tablas, por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid de 9 de Septiembre de 1996 y con la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial II-3 Las Tablas, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 29 de Noviembre de 1996

Que durante dicho proceso y sobre la base de una voluntad por parte de las Instituciones en dar respuesta al déficit de viviendas, se firmaron por la Comunidad Autónoma de Madrid y el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, sendos Convenios para la promoción de viviendas en fecha 10 de Febrero de 1995 y 12 de Diciembre de 1995.

IV.- La modificación del Plan Parcial del PAU II-3 Las Tablas, establece en sus determinaciones, sobre un ámbito de actuación de 362.30 hectáreas, una superficie edificable total lucrativa de 1.500.000 metros cuadrados edificables, de los que 1.198.868 serán destinados a uso residencial, 194.000 a uso terciario en edificio exclusivo, 54.892 a uso alternativo en planta baja y los 52.240 metros cuadrados restantes a uso comercial en planta baja

V - Que aunque inicialmente el Excmo. Ayuntamiento de Madrid eligió para afrontar la operación el sistema de expropiación, haciendo las oportunas previsiones por este sistema en orden al desarrollo de la denominada Operación PAU'S, se planteó con posterioridad el cambio de sistema, sustituyendo el de expropiación inicialmente elegido por el de Compensación, y de adecuar las previsiones y cargas que gravitaban sobre el mismo desde dicho sistema de compensación, siempre que se cumpliera la condición de que los propietarios de terrenos ubicados en el PAU/P.P. II-3 Las Tablas que al menos representarán el 60 % de su total superficie solicitarán al Excmo. Ayuntamiento de Madrid el cambio de sistema, para sustituir el de expropiación por el de Compensación

VI - Que, a los efectos de iniciar los trabajos encaminados a dar cumplimiento a las condiciones establecidas por el Excmo. Ayuntamiento para la posible sustitución del sistema de expropiación por el de compensación, un conjunto de propietarios afectados por la actuación urbanística del PAU II-3 Las Tablas constituyeron la Comisión Gestora del referido PAU II-3 mediante escritura otorgada el 15 de julio de 1996 ante el Notario de Madrid Don Ignacio Saenz de Santa María bajo el número 2.212 de protocolo. Esta Comisión tenía como finalidad llevar a cabo las actividades precisas para lograr los siguientes objetivos:

1º.- Conseguir la adhesión de otros propietarios de terrenos en el ámbito del Programa de Actuación Urbanística de Las Tablas (PAU II.3) hasta lograr una representación de al menos el 60% de la superficie total del citado PAU de manera que fuera posible llevar a cabo la gestión del mismo por el sistema de compensación.



Ayuntamiento de Madrid
Gerencia Municipal de Urbanismo

Este documento corresponde al acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de Septiembre de 1997.
Edo: Pauline Martín cesando la actividad de la Comisión Gestora una vez inscrita la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

26 SEP 1997

2º) - Gestionar ante empresas urbanizadoras o entidades financieras el acuerdo que permitiera firmar un Convenio con el Ayuntamiento de Madrid

3º) - Y, promover, en su día, la constitución de la Junta de Compensación cesando la actividad de la Comisión Gestora una vez inscrita la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

VII.- Que la Comisión de Urbanismo de Madrid, al aprobar el 9 de Septiembre de 1996 definitivamente la Modificación del Programa de Actuación Urbanística PAU II-3 Las Tablas estableció:

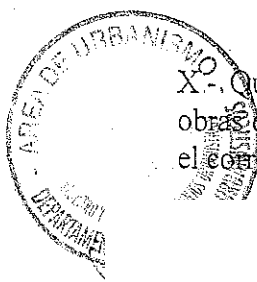
a).- Que la ejecución de este PAU, por agentes urbanísticos indirectos requerirá que los propietarios de terrenos que hayan solicitado el cambio de sistema de actuación, representen al menos el 60 por ciento de la titularidad de la superficie total de los terrenos comprendidos en el ámbito del PAU

b).- Que la Administración actuante deberá, en el plazo de cuatro meses, celebrar el correspondiente Convenio, en el que se definan los derechos y cargas recogidos en el planeamiento, así como los efectos del incumplimiento de las obligaciones contraídas, habiendo sido prorrogado el término inicial concedido hasta el 30 de Junio de 1997.

VIII.- Que con fecha de 16 de diciembre de 1996, los propietarios integrados en la Comisión Gestora del PAU/P.P. II-3 Las Tablas y las empresas urbanizadoras comparecientes llegaron a un acuerdo según manifiestan, para llevar a cabo conjuntamente el desarrollo y gestión en régimen de compensación el referido PAU/P.P. II-3, lo que motivó que el 27 de Diciembre siguiente, mediante escrito dirigido al Excmo. Concejal del Area de urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, solicitara la apertura de un proceso negociador que diera viabilidad al desarrollo del citado PAU/P.P. II-3 y permitiera, en el plazo más breve posible, la materialización de un Convenio entre el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, los propietarios de suelo comprendido en el ámbito del mismo e integrados en la Comisión Gestora y las empresas urbanizadoras comparecientes de acuerdo a lo previsto en la aprobación definitiva del PAU II-3 Las Tablas.

IX.- Que posteriormente los propietarios integrados en la Comisión Gestora del PAU/ P.P. II-3 Las Tablas han ido presentando en la Gerencia Municipal de Urbanismo las adhesiones fehacientes de propietarios de suelo comprendido en dicho ámbito, hasta alcanzar más del 60% de la superficie del mismo.

X.- Que la extensión y complejidad del ámbito formulado, implica la ejecución de las obras de sistemas generales y otras acciones exteriores de gran relevancia. Para garantizar el correcto desarrollo de la operación se formula el presente Convenio que constituye el





Este documento corresponde al expediente nº 5
del Excmo. Ayuntamiento de Madrid
sesión celebrada el día
26 SEP 1997
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Paulino Martín Hernández

marco general de programación de las acciones y de las necesarias inversiones para el desarrollo y puesta en marcha de los suelos resultantes

XI - Que estando interesadas las partes intervinientes en éste documento en dar viabilidad a la ejecución del PAU/P.P II-3 Las Tablas por el sistema de compensación a través de la iniciativa privada, han decidido establecer un nuevo marco de actuación conjunta conducente a adecuar las previsiones que contenía el sistema de expropiación inicialmente elegido para su desarrollo al sistema de compensación, estableciendo la distribución de sus cargas, de forma que se garantice su efectividad y se pormenoricen las inversiones necesarias para su desarrollo, lo que llevan a efecto por medio del presente Convenio con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto

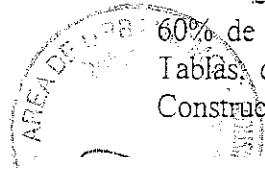
Constituye el objeto del presente Convenio regular las relaciones entre, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid y la representación de los propietarios de terrenos incluidos en el PAU/P.P II-3 Las Tablas en el término municipal de Madrid e integrados en la Comisión Gestora del mismo, acompañados por las empresas urbanizadoras comparecientes con las que, según manifiestan, han alcanzado un acuerdo en el que se establece como objetivo básico la ejecución total de las obras de urbanización del PAU/P.P II-3 Las Tablas y de las acciones exteriores previstas en la aprobación definitiva del mismo y de acuerdo a lo pactado en la Estipulación TERCERA - B

Segunda.- Intervinientes

Las partes intervinientes del presente Convenio lo hacen con el carácter y condición siguiente:

1º - El Excmo. Ayuntamiento de Madrid, como Administración actuante, con independencia de su condición de titular de inmuebles y derechos reales ubicados dentro del ámbito del PAU/P.P II-3 Las Tablas, con cuantas competencias urbanísticas lleva inherentes esta función

2º - Los propietarios de los terrenos aquí representados, como titulares de más del 60% de la superficie total del suelo ubicado dentro del ámbito del PAU/P.P II-3 Las Tablas, que solicitan la fijación del sistema de actuación por compensación; y O.C.P. Construcciones, S.A. y F.C.C. Construcción, S.A. como empresas urbanizadoras que, de



26 SEP 1997

EL SECRETARIO

conformidad con los propietarios de suelo integrados en la Comisión Gestora, que actuarán como titulares de las actuaciones en materia de urbanización y que han de actuar con los propietarios en la ejecución y desarrollo del PAU/P.P. II-3 Las Tablas, aportando total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para su ejecución, las cuales se incorporarán a la Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 165 del Reglamento de Gestión Urbanística y con el presente Convenio.

Tercera.- Obligaciones de los intervinientes

Con el objeto de llevar a buen fin el desarrollo de la urbanización del PAU/P.P. II-3 Las Tablas y de conseguir el objetivo establecido en la Estipulación Primera, las partes otorgantes del presente Convenio asumen el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

A.- Los propietarios de suelo en el ámbito del PAU/P.P. II-3 Las Tablas aquí representados por los intervinientes enunciados al inicio de este documento, vienen obligados:

1º.- A presentar el Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución con fijación del sistema de actuación por compensación, dentro del mes siguiente a la fecha de la firma del texto definitivo del presente Convenio

2º.- A presentar ante la Administración actuante el proyecto de Bases de Actuación y Estatutos por los que ha de regirse la futura Junta de Compensación del PAU/P.P. II-3 Las Tablas en el plazo de un mes contado desde la fecha de aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Ejecución del PAU/P.P. II-3 Las Tablas y la determinación del sistema de actuación por compensación. En dichas Bases de Actuación se recogerán las condiciones en que se incorporan a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras, así como todas las demás determinaciones del artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística y lo específico que se establece en el apartado B) de esta estipulación.

3º.- A constituir, en su condición de titulares de suelo de más del 60% de la superficie total del PAU/P.P. II-3 Las Tablas la correspondiente Junta de Compensación, en el plazo máximo de dos meses en que hubiera finalizado el plazo para solicitar la incorporación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 162 y 163 del Reglamento de Gestión Urbanística, incorporando a la misma a las empresas urbanizadoras comparecientes, así como cuantos propietarios de suelo lo soliciten en los plazos previstos en el Reglamento citado.

4º.- A que, una vez constituida la Junta de Compensación, la ejecución de las obras de urbanización del PAU/P.P. II-3 Las Tablas sea contratada por ésta a empresas urbanizadoras especializadas, conforme a lo que se establezca en las Bases de Actuación, manifestando los propietarios comparecientes en el presente acto, haber llegado a un acuerdo con las empresas OCP. Construcciones, S.A., y FCC, Construcción, S.A., para el desarrollo de estos objetivos. En dicho contrato para la ejecución de las obras, se hará



Este documento corresponde al acuerdo
del Excmo. Ayuntamiento Pleno de
sesión celebrada el día

C. Paragueño 9
28016 Madrid

26 SEP 1997

EL SECRETARIO GENERAL

Edu. Paulino Martín Hernández

constar, además de las estipulaciones que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

a.- El compromiso de las Empresas Urbanizadoras de realizar las obras, en los plazos y condiciones que pacten éstas con la Junta de Compensación, de total conformidad con el proyecto de urbanización aprobado y las modificaciones que se incorporen como consecuencia de las correcciones que se acuerden con el Excmo. Ayuntamiento.

b.- La obligación de las Empresas Urbanizadoras de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

c.- En contraprestación a las obligaciones asumidas por ellas en el apartado B), las Empresas Urbanizadoras recibirán el aprovechamiento que corresponda, que podrá materializarse en suelo edificable urbanizado resultante de los acuerdos con los propietarios integrados en la Comisión Gestora, con los que así se haya pactado o se pacte

B.- Las empresas urbanizadoras en virtud de su incorporación al proceso urbanizador conforme a la regulación que se establezca en los correspondientes Estatutos y Bases de Actuación, vendrán obligadas a:

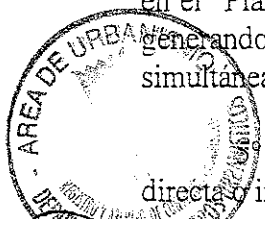
1º.- A incorporarse a la Junta de Compensación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 165 al 167 del Reglamento de Gestión Urbanística y con el presente Convenio

2º.- A sufragar por cuenta de la Junta de Compensación en el ámbito del PAU/P.P. — II-3 Las Tablas, todos los gastos de urbanización que corresponda legalmente

3º.- A sufragar por cuenta de la Junta de Compensación, el coste de la redacción y tramitación de los proyectos de planeamiento, urbanización y compensación, parques y jardines y los que se originen por tasas, y por la Dirección de Obra por los trabajos derivados de la ejecución urbanística del ámbito del PAU, así como cualesquiera otros gastos, cargas y obligaciones propias de la gestión y desarrollo del sistema de compensación del ámbito de actuación, y, en general cualquiera que pudiera tener relación directa o indirecta con el mismo.

4º.- A ejecutar, por cuenta de la Junta de Compensación, las obras de urbanización interior completa de la totalidad de la unidad de ejecución en los plazos que se determinan en el "Plan de Etapas" que se establece en el Anexo 2, que se une al presente Convenio, generando suelo urbanizado para la construcción de viviendas protegidas y libres de forma simultánea, proporcional y equilibrada.

5º.- A realizar la ejecución, por cuenta de la Junta de Compensación, de manera directa o indirecta, de los sistemas generales y de las acciones exteriores previstas en el





26 SEP 1997

PAU II-3 Las Tablas que se especifican en el Anexo 3, que se une al presente Convenio, hasta un importe estimado de MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO MILLONES NOVECIENTAS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTAS, TRECECIENTAS Y SIETE PESETAS (1.325.932.637 pesetas, Presupuesto Ejecución Contrata sin IVA), sin que pueda exigirse ningún otro cargo por acciones no previstas expresamente en este Convenio y que podrán ser sustituidas por otras, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, que prestando el mismo servicio, tengan un valor igual o menor que el señalado.

6º.- A garantizar, una vez aprobados el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización, la ejecución de las obras de urbanización así como las acciones exteriores y sistemas generales mediante la prestación de los avales que sean exigibles a la Junta de Compensación, de acuerdo con la Estipulación Undécima del presente Convenio.

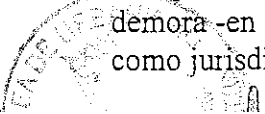
7º.- A percibir, en su caso, en contraprestación de las obligaciones asumidas, el pago mediante la adjudicación de suelo conforme a lo previsto en el apartado A) 4ºc.

C.- Los propietarios de suelo en el ámbito del PAU II-3 Las Tablas aquí representados y los urbanizadores, en su caso, a través de la Junta de Compensación vendrán obligados:

1º.- A adjudicar al Excmo. Ayuntamiento de Madrid las parcelas resultantes correspondientes al 10% de aprovechamiento de cesión, de acuerdo con la legislación vigente, en pleno dominio, materializando su entrega en el plan de etapas de cesiones de aprovechamiento que se establece en el Anexo 4, que se une al presente Convenio.

2º.- A redactar los proyectos de compensación y urbanización, así como aquellos otros proyectos y estudios que sean necesarios.

La Junta de Compensación, una vez redactado y aprobado por ella el Proyecto de Compensación, lo presentará ante la Gerencia Municipal de urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, para su aprobación definitiva conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión urbanística, en el plazo de seis meses desde la inscripción de la constitución de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras, de la Comunidad Autónoma de Madrid, salvo que se hubiere de modificar el Plan Parcial, en cuyo caso el plazo se contará desde la aprobación definitiva de la modificación si esta fuera posterior a la inscripción de la constitución de la Junta y siempre que lo permita el estado de tramitación de las expropiaciones de los no adheridos en el sentido de que estén legal y debidamente cuantificados y, en su caso, aprobados en vía administrativa los montantes económicos de los justiprecios, siendo por cuenta de la Junta de Compensación el abono en metálico de la totalidad de los justiprecios e intereses de demora -en su caso- declarados en favor de los expropiados, tanto en vía administrativa como jurisdiccional contencioso-administrativa.



[Handwritten signature]



26 SEP 1997

EL SECRETARIO GENERAL

3º) A solicitar de la Administración actuante a través del Consejo Rector y en beneficio de la Junta, la expropiación de aquellos inmuebles y derechos constituidos sobre los mismos, sitos en el ámbito del PAU/P.P. II-3 Las Tablas, cuyos propietarios no se hubieran adherido a la Junta en los plazos y condiciones previamente fijados, así como los bienes de la misma naturaleza, propiedad de aquellos miembros de la Junta que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo y disposiciones aplicables.

D.- El Excmo. Ayuntamiento de Madrid viene obligado:

1º - A aceptar la petición de los propietarios integrados en la Comisión Gestora de establecer el sistema de compensación para la gestión del PAU/P.P. II-3 Las Tablas y simultáneamente a tramitar la delimitación de la Unidad de Ejecución con el sistema de actuación elegido por compensación.

La unidad de ejecución estará constituida por los terrenos comprendidos dentro del ámbito del PAU/P.P. II-3 Las Tablas

La tramitación del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución con la determinación del sistema de actuación elegido, por compensación, se iniciará por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid en el plazo de quince días, contado desde la presentación del Proyecto de Delimitación por la Comisión Gestora.

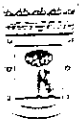
2º - A costear o ejecutar las obras que no sean propias del Plan Parcial. La ejecución de las correspondientes al desdoblamiento del colector de Valdebebas y ampliación de la Depuradora del mismo nombre, serán realizados de forma coordinada con el resto de las obras incluidas en el P.S.I.M.II por el Ayuntamiento, debiendo satisfacer las fechas de puesta en servicio de dichas infraestructuras a la necesidades del PAU. El Excmo. Ayuntamiento de Madrid podrá, en caso de que fuera necesario, solicitar de la Junta de Compensación, previa suscripción del correspondiente Convenio, la financiación del coste de ejecución de las obras de enterramiento de líneas eléctricas que corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Madrid

3º - A aceptar -si resultara procedente- todas las cesiones que ha de recibir en la forma, plazos y usos que se especifican en el Anexo 4 que se une al presente Convenio y que serán recogidas en el Proyecto de Compensación.

4º - A tramitar y aprobar -si fuera procedente- el Proyecto de Urbanización con las adaptaciones precisas que exijan las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras conforme a lo previsto en el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento.

5º - A dar la mayor agilidad posible a la gestión del PAU/P.P. II-3 Las Tablas tramitando con la mayor celeridad posible los proyectos de Bases y Estatutos, de Compensación y de Expropiación de los bienes y derechos de los titulares que, con derecho a incorporarse a la Junta, no lo hicieren, así como los terrenos de aquellos





26 SEP 1997

miembros de la Junta que incumplan las obligaciones y e... puestas por la Ley del Suelo y disposiciones aplicables.

6º - A facilitar las relaciones con las otras Administraciones competentes para la elaboración de convenios relativos a las acciones exteriores que respectivamente sean de su incumbencia a fin de adecuar las fechas de puesta en servicio de las correspondientes infraestructuras a las necesidades del PAU.

7º - A coadyuvar, a instancia de la Junta de Compensación, en las negociaciones oportunas con las compañías de servicios, con objeto de lograr la cooperación de las mismas en las actuaciones.

8º - Determinar, antes del inicio de las obras de urbanización la localización del vertedero o vertederos en los que habrán de vertirse las tierras procedentes de las obras de urbanización, los cuales deberán estar situados a una distancia aproximada de 15 Km del límite del PAU.

9º - A autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación cuando en el PAU/P.P. II-3 o unidad de actuación concurren los requisitos establecidos en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística

Cuarta.- Incorporación a la Junta de compensación de los expropiados por la M-40

Tienen derecho a incorporarse a la Gestión por el Sistema de Compensación la totalidad de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución. Los propietarios de terrenos afectados por la construcción de la Autovía M-40, cuya expropiación se inició alcanzándose acuerdos de pago en terrenos urbanizados con un aprovechamiento de 0,125 m2 de uso residencial libre por cada metro cuadrado de suelo expropiado, tendrán la posibilidad de renunciar a la expropiación, que será aceptada por el Ayuntamiento, e incorporarse a la actuación por compensación mediante manifestación expresa efectuada en el trámite de información pública de la delimitación de la Unidad de Ejecución, de los estatutos y bases o en el plazo previsto en el artículo 162.5 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En otro caso, quedarán excluidos de la compensación y recibirán el pago del justiprecio que corresponda del Ayuntamiento de Madrid, con cargo a los solares edificables que le sean adjudicados a éste en el Proyecto de Compensación, como consecuencia -precisamente- de la titularidad de estos terrenos, o bien aquellos que lo sean por otros conceptos.

A estos efectos, se reconoce expresamente que el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, tendrá derecho a incorporarse a la Junta de compensación, como titular de los derechos afectos al Proyecto de Expropiación de la M-40, que pertenezcan a propietarios que no se incorporen a la Junta de Compensación, todo ello sin perjuicio de los derechos que -eventualmente- les correspondan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.



26 SEP 1997

EL SECRETARIO GENERAL,

Quinta.- Cesiones al Ayuntamiento

En el Proyecto de Compensación se adjudicarán al Ayuntamiento de Madrid los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, correspondientes a sistemas generales, viario, zonas verdes, espacios libres y demás dotaciones de uso y dominio público previstas en el Plan Parcial

En cuanto a la cesión de los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo y que suponen 175 668 unidades de aprovechamiento, se materializarán, conforme a lo previsto en la legislación vigente, sobre las parcelas resultantes calificadas como terciario exclusivo siguientes:

T1	37.865 M2/ EDIF
T2	27.693 M2/ EDIF
T3	43.778 M2/ EDIF
T7	16.141 M2/ EDIF
TOTAL	125 477 M2/ EDIF

En el Anexo 4 se recoge el Plan de Etapas donde se reflejan las fases en las que se incluyen los aprovechamientos lucrativos referidos.

Las cesiones obligatorias de parcelas dotacionales, incluidos viario y zonas verdes, se realizarán en función del Plan de Etapas establecido en dicho Anexo 4, para cada fase de urbanización.

Sexta.- Programa de viviendas protegidas

Constituye causa esencial de este Convenio -entre otras- la generación de suelo apto para la construcción de viviendas protegidas.

Las parcelas resultantes para la edificación de las viviendas de Protección Oficial y de Precio Tasado serán puestas a disposición del mercado en el plazo de seis años, de manera que dentro de los cuatro primeros años a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación se encuentre disponible el 60% de las mismas y dentro de los dos años siguientes el restante 40%. A estos efectos se incorpora al presente Convenio como Anexo 5 un programa y calendario detallados de dicha puesta a disposición.

La cifra anual de entrega material de parcelas, en el mercado y su eventual destino a VPO o VPT, deberá ser proporcional al número total de cada clase de viviendas, en función del número de años y porcentajes establecidos en el párrafo anterior. A los efectos de facilitar estos cálculos, podrá jugarse con un margen de diferencia entre años de, más o menos 15%.



854



Ayuntamiento de Madrid
Gerencia Municipal de Urbanismo

Este documento corresponde al acuerdo
del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en
sesión celebrada el día 26 SEP 1997
C. Paragua, 9
28016 Madrid
EL SECRET GENERAL,

Séptima.- Ejecución de las obras de urbanización

El Proyecto de Urbanización ha sido redactado por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, pudiendo en su caso, ser asumido por la Junta de Compensación, bien

íntegramente o bien con las modificaciones que se consideren oportunas, presentándose en este caso para su tramitación reglamentaria en la Gerencia Municipal de Urbanismo en el plazo máximo de seis meses desde la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid. En caso contrario, se contratará por la Junta de Compensación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística, y se presentará para su tramitación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo Ayuntamiento de Madrid, en el plazo de seis meses desde la inscripción de la Junta.

La ejecución material de las obras de urbanización se dirigirá por un equipo técnico responsable con titulación adecuada, nombrado por la Junta de Compensación, asumiendo el Ayuntamiento a su cargo las labores propias de inspección de las obras mediante el equipo técnico que será designado al efecto, con objeto de garantizar durante todo el proceso el cumplimiento de lo especificado en los proyectos correspondientes, la ejecución de las obras de acuerdo con las calidades previstas y el cumplimiento de la Normativa Municipal.

La recepción de las obras de urbanización se efectuará con arreglo a las fases previstas en el Plan de Etapas, aunque podrán referirse, también a partes inferiores de aquellas siempre que constituyan unidades funcionales directamente utilizables, conforme a lo previsto en el artículo 180.2 del Reglamento de Gestión Urbanística

Octava.- Fases de urbanización

La ejecución de las obras de urbanización y la disponibilidad de solares se ajustará al cuadro que figura en el Anexo 2, unido al presente Convenio, que podrá modificarse por causa justificada, y siempre que no afecte a solares destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección y a las cesiones municipales.

En cualquier caso, el plazo máximo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y Sistemas Generales a su cargo, será de dos cuatrienios siendo el nivel mínimo de inversiones a realizar por parte de la Junta de Compensación, el que resulte necesario para el cumplimiento de las etapas establecidas en el Anexo 2

Novena.- Modificaciones del Plan Parcial

La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid podrá estudiar las posibles modificaciones de los elementos del Plan Parcial que vengan determinadas por





Este documento corresponde al acuerdo Parágrafo 9
del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en 28016 Madrid
sesión celebrada el día
26 SEP 1997
Fdo.: Paulino Martín Hernández

la necesidad de evitar el transporte de tierras fuera del ámbito de actuación o de reducirlo en todo lo posible. Estas modificaciones no afectarán a la ordenación urbanística, salvo en lo que fuera imprescindible, sino a la altura y por tanto a la morfología de los espacios afectados

Como consecuencia del desarrollo urbanístico del PAU, a instancias de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Madrid, previo cumplimiento de la normativa de aplicación y previa conformidad de la Comunidad de Madrid, podrá estudiar la modificación del planeamiento requerida para transformar la edificabilidad destinada a uso terciario exclusivo en uso residencial.

Décima.- Realojos.

El realojo de los ocupantes del enclave situado en la carretera de Fuencarral - Alcobendas y denominado el Cerro de las Liebres, que se estima poblado por noventa y siete familias, así como otros ocupantes ilegales será de cuenta y cargo exclusivos del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, que se compromete a liberar el suelo ocupado por los mismos de modo tal que se pueda cumplir el Plan de Etapas establecido en el Anexo 2

La obligación de realojo de los ocupantes legales, cuya cifra de población censada al día de hoy es de catorce familias, será de cuenta de la Junta de Compensación. Dicho realojo se llevará a cabo mediante Convenio a suscribir con la Empresa Municipal de la Vivienda. Asimismo, se podrá pactar entre la Junta de Compensación y la Empresa Municipal de la Vivienda, el realojo de actividades empresariales, industriales o de otro tipo que fueran realojables en locales comerciales en edificio no exclusivo

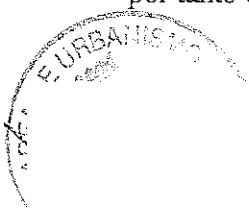
El suelo preciso para la construcción de dichas viviendas y locales comerciales será cedido a la EMV por la Junta de Compensación en las condiciones recogidas por el Convenio a suscribir entre ambas entidades.

Undécima.- Avaes

La Junta de Compensación, presentará garantías del exacto cumplimiento de los compromisos de ejecución, para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de acuerdo a lo previsto en la legislación vigente

Decimosegunda.- Ratificación por la Junta de Compensación

Los miembros de la Comisión Gestora que suscriben este documento, y representan más del 60% de los terrenos comprendidos en el PAU/P.P. II-3 Las Tablas y por tanto de la futura unidad de ejecución, se comprometen a incluir las determinaciones





26 SEP 1997

establecidas en este Convenio, en lo necesario, en las Bases de la Junta de Compensación.
y a ratificar todos los actos realizados por dicha Comisión, y se declara los
compromisos adquiridos mediante este Convenio Urbanístico de Gestión en la Asam-
blada General de la Junta de Compensación

Fdo.: Paulino Martín Hernández

Decimotercera.- Vigilancia

Será de cuenta de la Junta de Compensación la vigilancia que sea precisa a fin de evitar vertidos incontrolados y nuevos asentamientos irregulares de viviendas y actividades.

Decimocuarta.- Transmisión de los terrenos

La enajenación de los terrenos propiedad de los titulares aquí representados, no modificará la situación de su titular en los compromisos asumidos en el presente Convenio de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y 74 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial de la Comunidad Autónoma de Madrid, el adquirente quedará subrogado legalmente en el lugar y puesto del anterior propietario, quien deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 del Texto Refundido.

Asimismo, el transmitente deberá poner en conocimiento tanto del Ayuntamiento de Madrid, como de la Comisión Gestora o Junta de Compensación, el hecho de la transmisión, el nombre y el domicilio del nuevo titular, mediante la presentación de la copia simple de la escritura de transmisión de dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio

Decimoquinta.- Procedimiento y perfeccionamiento del Convenio

El presente Convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, una vez cumplimentados los trámites previstos en el procedimiento establecido en el artículo 75 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid

Cláusula adicional

La comparecencia e intervención de las Empresas Urbanizadoras en el presente Convenio, ha de entenderse que se produce con carácter complementario de la de los



Ayuntamiento de Madrid
Gerencia Municipal de Urbanismo

Este documento corresponde al acuerdo Parágrafo 9
del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Madrid
sesión celebrada el día
26 SEP 1997
Fdo.: Felipe Martín Hernández

propietarios del suelo, y en el bien entendido que los compromisos y obligaciones que asumen en este acto las Empresas Urbanizadoras, son compromisos de los propietarios del suelo integrados en la Comisión Gestora, que deb[er]án asumidos por éstos en su integridad

En este sentido, el pacto alcanzado por los propietarios con las Empresas Urbanizadoras comparecientes, constituye una relación jurídica en la que el Excmo. Ayuntamiento de Madrid no es parte en modo alguno

Y en prueba de conformidad firman las partes intervinientes el presente Convenio por quintuplicado, en el lugar y fecha indicados.

CONCEJAL DELEGADO DE LA RAMA
DE URBANISMO, VIVIENDA Y
MEDIO AMBIENTE

GERENTE MUNICIPAL DE
URBANISMO

[Signature]
D. Ignacio del Río García de Sola

[Signature]
D. Luis Rodríguez Avial-Llardent

[Signature]
D. Francisco Crespo del Castillo

[Signature]
D. Mariano Herranz Cámara

[Signature]
D. Fernando Martín Alvarez

[Signature]
D. José López Montero



[Signature]
D. Enrique Pérez Rodríguez

[Signature]
D. Alejandro Tuya García



861

Este documento corresponde al acuerdo
del Excmo. Ayuntamiento Pleno en
sesión celebrada el día

ANEXOS CONTENIDOS EN EL TEXTO INICIAL QUE NO SUFREN
MODIFICACION EN EL TEXTO DEFINITIVO

26 SER 1997

EL SECRET GENERAL

Fdo.: Paulino Martín Hernández

ANEXO 1.- (FIGURAN EN TOMO APARTE)

Escritura de Constitución de la Comisión Gestora y Escritura de Adhesiones

Relación de propietarios con indicación de fincas, superficies e información registral.

Escritura de Constitución de las Empresas Urbanizadoras y Escrituras de Apoderamiento.

ANEXO 2.- Plan de Etapas y Fases de Urbanización.

- Plano.
- Plan de Etapas de edificabilidades lucrativas y número de viviendas.

ANEXO 3.- Relación de Sistemas Generales y Acciones Exteriores a ejecutar con cargo a la Junta de Compensación.

ANEXO 4.- Plan de Etapas de cesiones al Ayuntamiento.

- Plan de Etapas de cesiones de suelo no lucrativo
- Plan de Etapas de cesiones de suelo lucrativo

ANEXO 5.- Programa y calendario detallado de puesta a disposición de parcelas resultantes de viviendas protegidas.

ANEXO COMPLEMENTARIO CONTENIDO EN EL TEXTO DEFINITIVO:

- Nueva relación de propietarios, corregida en base a las alegaciones, con indicación de fincas, superficie e información registral.