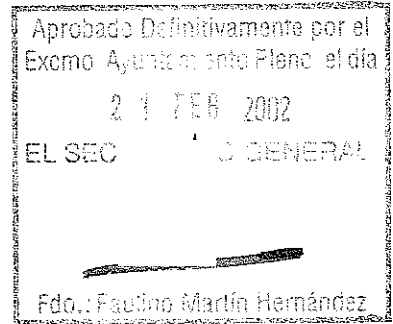




## Ayuntamiento de Madrid



### CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCION DEL COLECTOR CARRETERA DE TOLEDO CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 ZONA CENTRO DEL PAU II-6 "CARABANCHEL"

En Madrid, a veinticuatro de octubre de dos mil uno.

#### REUNIDOS

##### De una parte:

D. IGNACIO DEL RIO GARCIA DE SOLA, Segundo Teniente de Alcalde y Concejal Delegado del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Madrid y,

D. LUIS ARMADA MARTINEZ CAMPOS, Gerente Municipal de Urbanismo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Madrid

##### De otra parte:

D. MANUEL DAPENA LOPEZ, con domicilio a efectos de notificaciones en

#### 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. apartado g) del Reglamento de Régimen Interior de la citada Gerencia.

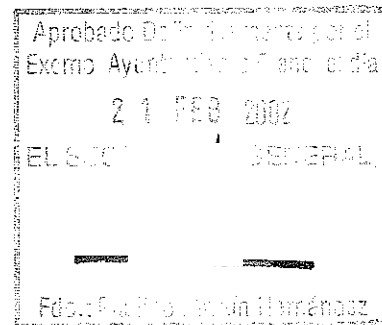
El enumerado a continuación de los dos primeros actúa en calidad de Presidente, en nombre y representación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro del PAU II-6 "Carabanchel", constituida el día 17 de diciembre de 1998 ante el Notario de Madrid D. Antonio Álvarez Pérez bajo el número 4815 de su orden de protocolo.

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





## Ayuntamiento de Madrid



### EXPONEN

I.- Que con fecha 12 de junio de 1997 se suscribe por la Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro del PAU II-6 "Carabanchel" el Convenio Urbanístico para la gestión de terrenos en dicho ámbito, en el que se recogen los compromisos y obligaciones regulados en el Acta de Manifestaciones y Acuerdos de las tres Unidades de Ejecución del PAU II-6 "Carabanchel" suscrita el día 18 de abril de 1997.

II.- Que según Anexo nº 6 del Acta de Manifestaciones y Acuerdos, entre las cargas urbanísticas que corresponden a la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro, se encuentra la ejecución material del Colector de la Carretera de Toledo, cuyo importe se estimaba en quinientos dieciocho millones trescientas setenta y cinco mil quinientas veinticuatro pesetas (518.375.524 -ptas) (3.115.499,65 Euros).

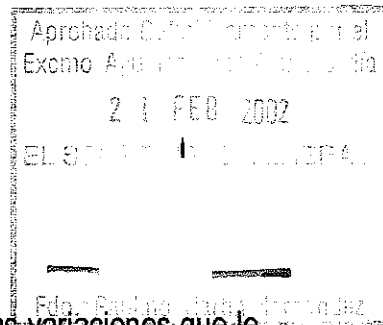
Que con fecha 23 de octubre de 1998, la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro presentó para su aprobación inicial, el Proyecto de Urbanización con las adaptaciones correspondientes con motivo de la delimitación de tres ámbitos de actuación en el PAU II-6 "Carabanchel", siendo aprobado inicialmente mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Madrid el día 11 de junio de 1999.

Con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto Urbanización, se suscribió por las mismas partes aquí comparecientes, un Convenio Urbanístico para la ejecución del Colector Carretera Toledo, concretamente, de fecha 2 de junio de 1999, siendo aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y el referido Convenio Urbanístico, simultáneamente mediante acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid de fecha 29 de julio de 1999.

IV.- Que el convenio urbanístico sobre el Colector Carretera Toledo antes mencionado devenía como consecuencia de que el trazado previsto discurría en paralelo a la Carretera de Toledo - N401 -, afectando suelos de los términos municipales de Madrid y Leganés.

Con motivo de dicho trazado, la ejecución de las obras de urbanización implicaba ocupar terrenos de la N-401, por lo que la Junta de Compensación tenía dificultades para obtener el correspondiente permiso del Ministerio de Fomento y, asimismo, al discurrir igualmente el trazado del Colector en una parte por el término municipal de





## Ayuntamiento de Madrid

Leganés y estando dicho Ayuntamiento interesado en determinadas variaciones que le permitiese la utilización del mismo, era necesario coordinar con dicho Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización. Por tanto, ante las dificultades encontradas por la Junta de Compensación para proceder a la ejecución de las obras, se solicitaba del Ayuntamiento de Madrid que redactase y ejecutase el proyecto de urbanización del referido Colector Carretera de Toledo, asumiendo la Junta de Compensación todos los gastos que se derivasen de ello.

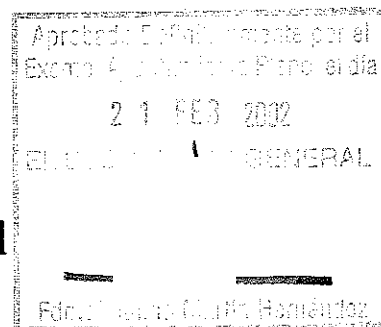
V.- Que inmediatamente con posterioridad a la firma del referido Convenio Urbanístico, en cumplimiento del mismo, la Junta de Compensación presentó dos avales por importe de quinientos millones de pesetas (500.000.000.-ptas) y ciento cincuenta millones de pesetas (150.000.000.-ptas) con el fin de asegurar respectivamente, la implantación y ejecución de las obras de urbanización del colector y, en su caso, la expropiación de los terrenos colindantes a la N-401. Asimismo, la Junta de Compensación ingresó la cantidad de diez millones de pesetas (10 000.000.-ptas) en la Depositaria Municipal con destino al pago de la redacción del proyecto de ejecución de las obras del Colector que debía ser redactado a través del Área de Medio Ambiente, Departamento de Saneamiento del Ayuntamiento de Madrid.

VI.- Con fecha 2 de octubre de 2000 la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro, solicita la autorización de ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación y el día 19 del mismo mes, el Ayuntamiento de Madrid desestimó dicha petición, al considerar que no se daban las condiciones establecidas en el artículo 1.4.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Posteriormente, el 2 de noviembre de 2000, la Junta de Compensación volvió a solicitar la autorización de Ejecución Simultánea para Zonas I y II, siendo nuevamente denegada el día 16 siguiente, por considerar el Ayuntamiento que seguían sin cumplirse las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas.

Se presentó nuevo escrito volviendo a reiterar la petición el 5 de diciembre del mismo año, para el ámbito Unidad Funcional 1 y con fecha 19 de enero de 2001 se notificó a la Junta de Compensación la concesión de dicha autorización, siempre que se garantizase la ejecución de las obras pendientes, así como el no utilizar las edificaciones hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización.





## Ayuntamiento de Madrid

La JUNTA DE COMPENSACIÓN, en cumplimiento de lo indicado anteriormente procedió a realizar las siguientes actuaciones:

1. El día 8 de febrero de 2001 se presentaron avales por importe total de mil doscientos treinta millones de pesetas (1.230.000.000.-ptas)
2. Mediante escrito de fecha 23 de febrero de 2001, la Junta de Compensación comunicaba expresamente que se comprometía a no utilizar las edificaciones hasta tanto en cuanto no estuviesen concluidas las obras de urbanización. Dicho compromiso fue igualmente refrendado por parte de los promotores del ámbito en las respectivas solicitudes de licencias de obras nuevas de edificación.

Con fecha 2 de marzo de 2001 mediante Decreto del Ilmo. Sr. Gerente Municipal de Urbanismo, se autorizó la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización en la "Unidad Funcional Número 1" de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro del PAU II-6 de "Carabanchel".

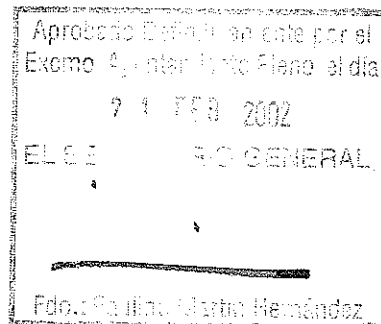
Con fecha 13 y 23 de marzo de 2001, respectivamente, se solicitó por parte de la Junta de Compensación autorización de ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación para las Unidades Funcionales 2 y 3 del ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro del PAU II-6 "Carabanchel".

- Ambas solicitudes fueron denegadas por parte del Departamento de Iniciativa Privada II - Sección de Urbanización - en base a no estar liberados todos los terrenos de cesión al Ayuntamiento de Madrid, así como no estar terminada la ejecución de las conexiones de todos los servicios con el exterior y, en consecuencia, emplazaba para reiterar la petición una vez cumplidas dichas condiciones. En contestación a dicho escrito se denegó nuevamente dicha autorización mediante escrito de Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 7 de mayo de 2001 en el que se solicitaba para acceder a dicha petición que estuviesen liberados todos los terrenos de cesión al Ayuntamiento, así como estuviesen terminados todos los servicios con el exterior (línea 45 kv., Avenida de Carabanchel Alto, aducción de agua y saneamiento, hormigón de calzada y cruces de calzada de todos los servicios de las calles 41 y 42 en la zona no afectada por la Modificación del Plan Parcial).



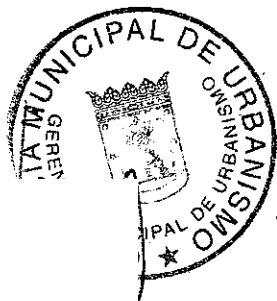


## Ayuntamiento de Madrid



La Junta de Compensación mediante nuevo escrito de fecha 4 de junio de 2001 reiteró una vez más la concesión de dicha autorización de ejecución simultánea, siendo nuevamente denegada mediante escrito de fecha 15 de junio de 2001, refrendado por otra comunicación de fecha 16 de julio de 2001, en donde se indicaba que no se concedía dicha solicitud por los siguientes motivos:

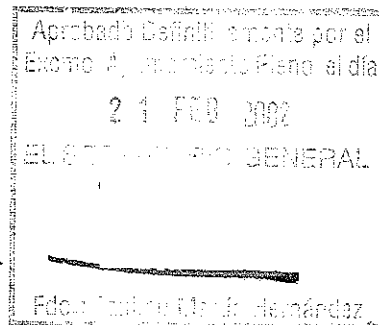
- De acuerdo con el artículo 4.1. del Reglamento de Gestión Urbanística apartado b), la Administración no considera previsible que, a la terminación de las obras de edificación, la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro cuente con todos los servicios necesarios para la obtener la condición de solar, ya que no se puede saber en qué momento se va a proceder a la liberación de los terrenos de cesión al Ayuntamiento ocupados por la entidad mercantil denominada INCA, S.L.
- De acuerdo con el artículo 1.4.4. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. de 1997, no se ha ejecutado al menos la urbanización básica en toda la Unidad de Ejecución, aunque se ha ejecutado mucha más obra no incluida en la urbanización básica.



VII.- Que una vez concedida la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación para la Unidad Funcional 1, varios promotores presentaron sus respectivas solicitudes de licencias de obras nuevas de edificación y, habiendo sido informadas favorablemente por parte de los técnicos competentes del Departamento de Iniciativa Privada II, se encuentran pendientes de la preceptiva firma del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo y, a tal fin, con fecha 23 de julio de 2001 se celebró reunión entre los representantes de la Junta de Compensación y el propio Gerente Municipal de Urbanismo. En dicha reunión se informó que las referidas licencias de edificación serían concedidas en el momento que existiese la posibilidad de ejecutar la acción exterior denominada Colector Carretera de Toledo y, a tal fin, se emplazaba a la Junta de Compensación para su concesión en el mes de septiembre, momento previsible para que se diesen tales circunstancias.

Con fecha 2 de agosto de 2001 se comunica por parte del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo que había resuelto " Dejar sin efecto, conforme a lo establecido en el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la autorización concedida con fecha 2 de Marzo de 2001, referente a la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización de la Unidad Funcional nº 1 de la U.E. 2 Zona





## Ayuntamiento de Madrid

Centro del PAU II-6 "Carabanchel, en tanto no se dé cumplimiento efectivo a lo establecido en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística en base al cual fue autorizada la ejecución simultánea, quedando en suspenso la concesión de licencias de edificación tramitadas, hasta el momento en que se inicie la contratación de las obras del colector de la Carretera de Toledo, en el que quedará sin efecto el presente decreto ".

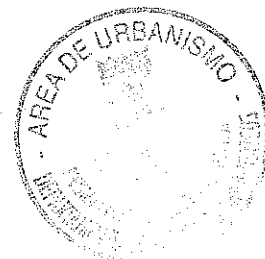
Contra dicha resolución, el día 13 de agosto de 2001, la Junta de Compensación interpuso recurso de reposición, no habiendo sido resuelto el mismo hasta la fecha.

Asimismo, con fecha 10 de septiembre de 2001, a instancia de la Junta de Compensación, se mantiene una nueva reunión con los representantes del Ayuntamiento de Madrid y el Gerente Municipal de Urbanismo, comunicándose a la Junta de Compensación el levantamiento del decreto antes mencionado en el momento que existiese posibilidad material de ejecutar el referido Colector Carretera Toledo.

VIII.- Ante la imposibilidad de obtener una solución técnica aceptable para los intereses del Ayuntamiento de Leganés, al discurrir éste en parte por su término municipal, por parte del Ayuntamiento de Madrid se encomendó el estudio de una variante del trazado que discurriese sólo por el término municipal de Madrid.

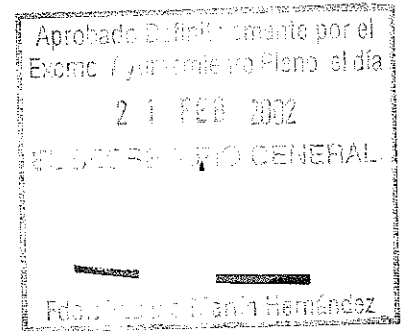
A tal fin, con el ánimo de agilizar la construcción del citado Colector, la Junta de Compensación ha encargado a la entidad mercantil denominada CIETE, S.A. la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, habiéndose estimado provisionalmente un Presupuesto de mil veinte millones de pesetas (1.020.000.000.- ptas) (6.130.400.- Euros), sin perjuicio del coste real definitivo de dichas obras, si bien la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro del PAU II-6 "Carabanchel" se reserva el derecho de solicitar que se repercuta el sobrecoste del Proyecto del Colector sobre el inicialmente previsto, entre las otras Unidades de Ejecución del PAU II-6 "Carabanchel", al haber alterado el equilibrio de cargas que se estableció inicialmente entre las Unidades.

IX.- Que por parte del Ayuntamiento de Madrid, a la vista de existir posibilidad material de llevar a cabo por el término municipal de Madrid la ejecución del Colector de la Carretera de Toledo, ha propuesto a la Junta de Compensación su ejecución material





## Ayuntamiento de Madrid



previa firma del correspondiente Convenio Urbanístico que recoja la novación sobrevenida de las circunstancias.

X.- El presente Convenio Urbanístico quedará sometido, en cuanto a su eficacia jurídica y validez se refiere, a la condición suspensiva de su ratificación por parte del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid una vez transcurrido el período de información pública. De no producirse dicha ratificación en toda su amplitud y contenido, la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro podrá desistir de llevar a cabo la ejecución de dichas obras de urbanización, en cuyo caso permanecerá vigente íntegra y plenamente el Convenio Urbanístico de fecha 2 de junio de 1999 y, por tanto, corresponderá al Ayuntamiento de Madrid la realización de dichas obras de urbanización del Colector Carretera de Toledo.

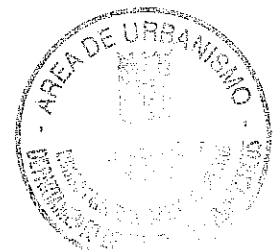
Conforme cuanto antecede y, en aras de obtener la aplicación de los principios de equidad y eficacia, estando interesado la Junta de Compensación en ejecutar las obras de urbanización del Colector, que inicialmente le corresponde al Ayuntamiento de Madrid, acepta con ánimo de desbloquear la situación y, en la medida de lo posible, amortiguar los posibles daños y perjuicios que se han podido ocasionar respecto de terceras personas, se suscribe el presente CONVENIO URBANÍSTICO y, lo llevan a efecto de acuerdo con las siguientes

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** El Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro del PAU II-6 "Carabanchel" convienen de común acuerdo dejar sin efecto el Convenio Urbanístico firmado entre ambos el 2 de junio de 1999 y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de julio del mismo año.

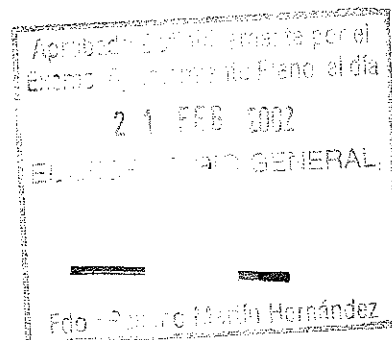
**SEGUNDA.-** La Junta de Compensación llevará a cabo, como parte de las obligaciones que le son propias, la redacción del Proyecto del Colector de la Carretera de Toledo, del cual se adjunta un anteproyecto como Anexo 1 y la ejecución material de la totalidad de las obras previstas en el mismo.

**TERCERA.-** En el plazo máximo de cuarenta y cinco días naturales desde la firma del presente convenio, la Junta de Compensación presentará aval bancario por importe de quinientos veinte millones de pesetas (520.000.000.-ptas) (3.125.375,6 Euros), diferencia entre los quinientos millones avalados actualmente para la ejecución del





## Ayuntamiento de Madrid



Colector y el coste estimado del mismo según el nuevo trazado. En este mismo acto se hace entrega del requerimiento para la presentación del mencionado aval.

No obstante, sin perjuicio del coste real definitivo de dichas obras, la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro del PAU II-6 "Carabanchel" se reserva el derecho de solicitar que se repercuta el sobrecoste del Proyecto del Colector sobre el inicialmente previsto, entre las otras Unidades de Ejecución del PAU II-6 "Carabanchel", al considerar que se ha alterado el equilibrio de cargas que se estableció inicialmente entre las Unidades.

**CUARTA.-** Dado que el nuevo trazado del Colector de la Carretera de Toledo propuesto por el Ayuntamiento de Madrid discurre al completo por su propio término municipal y, por tanto, no requiere de expropiaciones urbanísticas, en este acto se ordena dar curso a la devolución del aval bancario a la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro por importe de ciento cincuenta millones de pesetas (150.000.000.-ptas) que garantizaba dicha eventualidad.

Asimismo, en este acto, se procede a ordenar la devolución del importe en metálico depositado por la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro por suma de diez millones de pesetas (10.000.000.-ptas) que se había depositado para hacer frente al coste de redacción del proyecto de urbanización del Colector de la Carretera de Toledo.

En relación con los avales bancarios presentados el 8 de febrero de este año para la ejecución simultánea, dado que se han ejecutado nuevas obras, se pueden disminuir su cuantía en cuatrocientos treinta millones de pesetas (430.000.000.-ptas) (2.584.352,05.- Euros), quedando por tanto como aval de ejecución simultánea para la totalidad de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro del PAU II-6 "Carabanchel", un importe de hasta ochocientos millones de pesetas (800.000.000.-ptas) (4.808.096,84.- Euros), procediéndose en este acto a iniciar la devolución correspondiente.

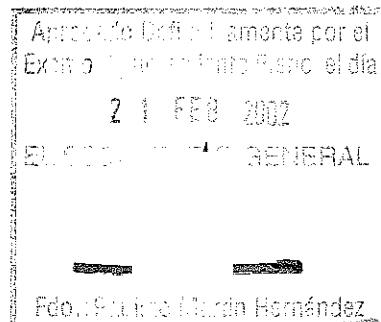
**QUINTA.-** El Convenio Urbanístico firmado con las Comisiones Gestoras el 18 de julio de 1997, para la gestión de terrenos en el ámbito del PAU II-6 "Carabanchel", contenía una estipulación donde se obligaban a avalar el cien por cien (100%) de aquellas obras de urbanización que afectaban a las tres unidades de ejecución y, dado que la casi totalidad de estas obras están actualmente ejecutadas, y por otro lado están comprendidas en los avales presentados para la ejecución simultánea de urbanización







## Ayuntamiento de Madrid



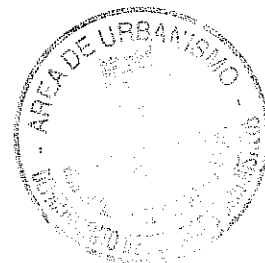
y edificación, no procede continuar manteniendo estos avales y se deben de sustituir por un aval del seis por ciento (6%) que garantice la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización que de acuerdo con el presupuesto de ejecución por contrata (IVA incluido) del Proyecto de Urbanización, alcanza el importe de trescientos veinticuatro millones seiscientos sesenta mil doscientos cuarenta y siete pesetas (324.660.247.-ptas) (1.951.247,38.- Euros); dado que actualmente por este concepto hay presentado un aval de doscientos cuarenta y ocho millones novecientos cincuenta y siete mil ochocientos noventa y tres pesetas (248.957.893.-ptas) (1.496.267,07.- Euros), se deberá de completar con uno por el mismo concepto de setenta y cinco millones setecientos dos mil trescientas cincuenta y cuatro pesetas (75.702.354.-ptas) (454.980,31.-Euros).

**SEXTA.-** Con fecha 19 de octubre de 2001 se ha solicitado por parte de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro autorización de ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación para el resto de las parcelas no comprendidas en la Unidad Funcional 1 y, dado que actualmente se cumplen la casi totalidad de las exigencias legales para su concesión, siempre que se garantice la ejecución de las obras pendientes, así como el no utilizar las edificaciones hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización, en este mismo acto se notifica a la Junta de Compensación que dicha concesión se encuentra informada favorablemente, quedando pendiente la presentación del aval que garantice la liberación de la totalidad de los terrenos.

Conforme lo anterior, en el plazo máximo de cuarenta y cinco días naturales, la Junta de Compensación depositará un aval bancario por importe de cuatrocientos veinte millones de pesetas (420.000.000.-ptas) (2.524.296,35.- Euros) para garantizar el importe de la resolución judicial que resulte, del procedimiento iniciado por la Junta de Compensación para la resolución del contrato de arrendamiento de INCA, S.L..

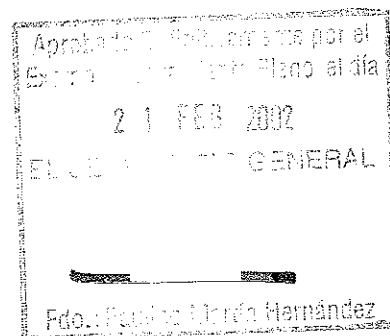
Simultáneamente a la presentación del mencionado aval, el Gerente Municipal de Urbanismo otorga la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación para el resto de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro del PAU II-6 "Carabanchel", con lo cual se podrán otorgar licencias de edificación sobre dicha zona del ámbito.

Dicho aval bancario será devuelto en el momento que se acredite la liberación de los terrenos.





## Ayuntamiento de Madrid



**SÉPTIMA.-** Con la firma del presente Convenio, se dan por cumplidas las circunstancias previstas en el Decreto del Gerente Municipal de Urbanismo de 2 de junio del presente año donde se dejaba en suspenso la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación de la Unidad Funcional 1 y, en consecuencia, en este mismo día se deja sin efecto dicho Decreto, procediéndose a conceder las licencias de edificación solicitadas que se encuentran informadas favorablemente, continuándose la tramitación de todas las demás presentadas con la mayor agilidad posible.

**OCTAVA.-** El Ayuntamiento de Madrid se compromete a agilizar al máximo la tramitación del Proyecto de Urbanización del Colector, una vez presentado por la Junta de Compensación, concediendo las autorizaciones municipales necesarias para la ejecución material del mismo en el plazo máximo de tres meses desde su presentación en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo, comprometiéndose la Junta de Compensación a presentar el Proyecto de Urbanización el día siguiente a la ratificación del presente Convenio por el Pleno del Ayuntamiento.

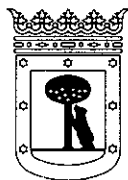
Una vez notificado por parte del Ayuntamiento de Madrid la aprobación del Proyecto para llevar a cabo las obras, la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro procederá en un plazo máximo de dos (2) meses al inicio de dichas obras firmándose el correspondiente Acta de Replanteo.

**NOVENA.-** El plazo de ejecución de las obras, que comenzarán al día siguiente de la firma del Acta de Replanteo, será de catorce (14) meses y el de garantía de dos años desde la recepción de las obras.

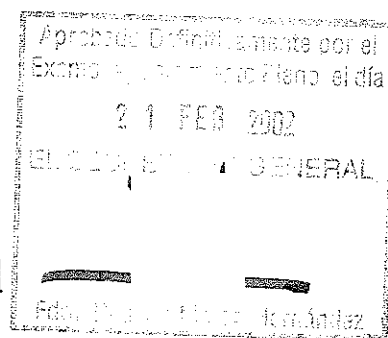
**DECIMA.-** La Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro procede en este acto a desistir del recurso de reposición interpuesto contra el decreto de fecha 2 de junio de 2001, sirviendo el presente documento como transacción extrajudicial.

**UNDÉCIMA.-** No se otorgarán licencias de primera ocupación de las viviendas hasta tanto en cuanto no se finalice la totalidad de las obras de urbanización incluidas las de urbanización del Colector de la Carretera de Toledo.





# Ayuntamiento de Madrid



**DUODÉCIMA.-** El presente Convenio Urbanístico queda sometido en cuanto a su eficacia jurídica y validez se refiere, a la condición suspensiva de su ratificación por parte del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid una vez transcurrido el período de información pública. De no producirse dicha ratificación en toda su amplitud y contenido, la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 Zona Centro podrá desistir de llevar a cabo la ejecución de dichas obras de urbanización, en cuyo caso permanecerá vigente íntegra y plenamente el Convenio Urbanístico de fecha 2 de junio de 1999 y, por tanto, corresponderá al Ayuntamiento de Madrid la realización de dichas obras de urbanización del Colector Carretera de Toledo.

Y en prueba de conformidad firman las partes intervinientes el presente Convenio, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

**EL CONCEJAL DELEGADO  
DEL AREA DE URBANISMO**

**POR LA JUNTA DE COMPENSACION**

Fdo. Ignacio del Río García De Sola

Fdo. Manuel Dapena López

**EL GERENTE MUNICIPAL  
DE URBANISMO**



Fdo. Luis Armada Martínez Campos

