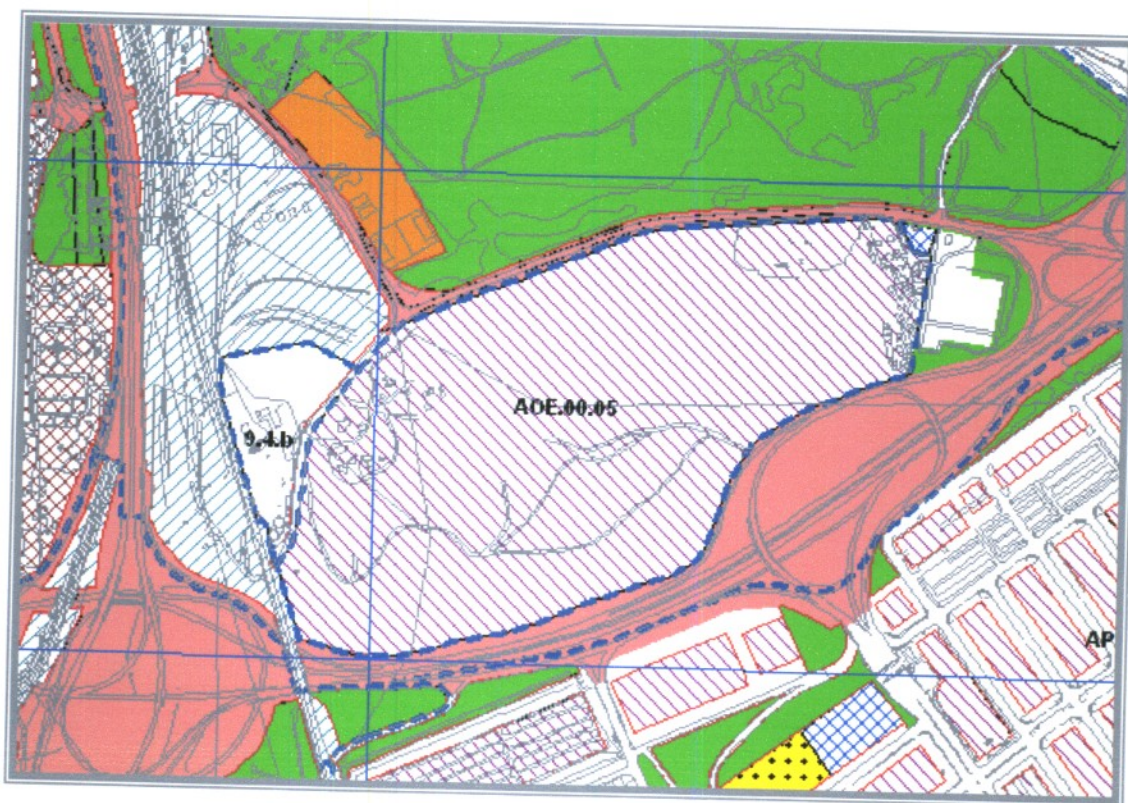




madrid

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO,
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

**CONVENIO URBANÍSTICO, ENTRE EL EXCMO
AYUNTAMIENTO DE MADRID Y LA EMPRESA MIXTA
MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID,
S.A. (MERCAMADRID), PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN
DEL A.O.E. 00.05 "AMPLIACIÓN DE MERCAMADRID"**



Enero, 2006



madrid

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO,
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

**CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
MADRID Y LA EMPRESA MIXTA MERCADOS CENTRALES DE
ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID, S.A.) PARA LA
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL A.O.E 00.05 "AMPLIACIÓN DE
MERCAMADRID"**

En Madrid, a uno de febrero de dos mil seis

REUNIDOS

De una parte, **D^a PILAR MARTINEZ LOPEZ**, Concejala del Area de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid.

Y de otra, **D. LUIS BLAZQUEZ TORRES**, vecino de Madrid, con domicilio en (
 , provisto de DNI/NIF '
 /

INTERVIENEN

/ La primera, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, haciendo uso de la delegación de competencia específica conferida en el art. 2.1.c), del Decreto dictado por el Sr. Alcalde, con fecha veintitrés de diciembre

de dos mil cuatro, por el que se establece la organización, estructura y competencia del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras.

El segundo, actuando en nombre y representación de la Empresa Mixta denominada "Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A." (en adelante Mercamadrid, S.A.), como Presidente del Consejo de Administración, en virtud de escritura de Delegación de Facultades, autorizada por el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Cedrón López-Guerrero, el 15 de diciembre de 2.003, bajo el nº 2.910 de orden de su protocolo de instrumentos públicos, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo: 2.990; libro: 0; folio: 197; sección: 8; hoja: M-51256; inscripción: 133.

Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen con la legitimación y capacidad legal necesaria para la suscripción del presente CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO, a cuyo efecto, a modo de antecedentes, para un mayor y mejor conocimiento del mismo,

EXPONEN

- I.- Que, con fecha 12 de julio de 1.973, fue constituida la Empresa Mixta MERCAMADRID, S.A., con una duración de cincuenta años contados a partir del momento en que el Ayuntamiento de Madrid le otorgara la concesión administrativa para la gestión de los Mercados Centrales y Matadero de Madrid, con domicilio a efectos de notificaciones en el Edificio Administrativo de la Unidad Alimentaria C^a de Villaverde a Vallecas, Km.

3,800; mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Julio Albi Agero, como sustituto de su compañero, D. Manuel A. Romero Vieitez, el día 12 de julio de 1.973, al nº 586 de su protocolo.

Inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia, al tomo 3.248 general, 2.539 de la sección 3ª del libro de sociedades, folio 131, hoja nº 23.687, inscripción 1ª. Con C.I.F. nº A-28/327.393.

- II.- Que, con fecha 29 de enero de 1.982, por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, tuvo lugar la aprobación del expediente de municipalización de los servicios de los Mercados Centrales, como trámite previo acorde con lo dispuesto en el art. 104 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, para su gestión así como de las restantes instalaciones ubicadas dentro de la unidad alimentaria, en régimen de Empresa Mixta participada en un 51% por el Ayuntamiento de Madrid, por un periodo de cincuenta años computados a partir de la fecha indicada, revirtiendo, una vez expirado el citado plazo de duración, al Ayuntamiento de Madrid el activo y pasivo de la sociedad, y en condiciones normales de uso de todas las instalaciones, bienes y material integrante del servicio. Esta reversión se efectuará sin indemnización alguna por parte del Ayuntamiento (Art. 3 de los Estatutos de la sociedad, ya modificados y adaptados a la nueva legislación de sociedades anónimas, por acuerdo de 04.05.1992, elevado a escritura pública el 22 de igual mes y año).**
- III.- Que, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 17 de abril de 1.997, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, actualmente en vigor,**

que establece una reserva de suelo al norte de la M-40 con destino a la ampliación de los Mercados Centrales ya existentes, cuya propuesta figura recogida expresamente en el art. 3.5.3 de sus NN.UU, con la denominación del A.O.E. 00.05 "Ampliación de Mercamadrid", encontrándose tramado en el plano de estructura de los Sistemas Generales del PGOUM dicho ámbito como **Servicio Público**.

Que las determinaciones de la citada área se encuentran recogidas en las correspondientes fichas, respondiendo a las siguientes:

Figura de Ordenación:	Plan Especial
Superficie del ámbito:	435.000 m2
Uso característico:	Dotacional. Servicios Colectivos
Iniciativa del planeamiento:	Pública
Sistema de Actuación:	Expropiación

La superficie del ámbito original previsto ha sido ampliada a **453.492 m2**, en el Plan Especial, afectando dicha ampliación, además de al viario existente, a suelo público de Sistema General de Zona Verde (Área forestal de Entrevías) y Equipamiento, según se hace constar en la memoria informativa del mismo, en la que también figura recogida su causa o motivo.

Por otra parte, en el cuadro de "**Objetivos**" de la ordenación se establecen los siguientes:

- Ubicación de servicios complementarios a los mercados centrales (MERCAMADRID)

- Obtención y tratamiento de los suelos para uso público forestal, de forma que constituya una unidad que enlace con el Parque Lineal del Manzanares y el Área Forestal de Entrevías.
- Establecimiento de una reserva de suelo para transporte logístico con un mínimo de 50.000 m2.
- Se prohíben específicamente los usos residenciales.
- Dadas las características especiales del tratamiento del área y de sus elementos complementarios no se considera adecuado establecer un techo de aprovechamiento del Plan Especial, establecerá una propuesta razonada y justificada del techo de los aprovechamientos a desarrollarse en esta operación.

IV.- Que, el desarrollo del área de ordenación especial, ha sido llevado a cabo a través del Plan Especial previsto, aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión celebrada el 29 de junio de 2.005.

V.- Que, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid y la Sociedad Mercantil Mercamadrid, S.A. – convertida en Empresa Mixta – de conformidad con lo establecido en el art. 246 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a fin de lograr una mayor agilización, celeridad, capacidad económica y eficacia en la gestión y ejecución del meritado Plan Especial, muestran su voluntad para suscribir este Convenio, en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO.

Lo constituye, con carácter general, asumir y acometer la totalidad de las actividades de gestión y ejecución para el cumplimiento de las determinaciones y objetivos previstos por el vigente Plan General en el ámbito del A.O.E. 00.05 "Ampliación de Mercamadrid" y su Plan Especial aprobado como planeamiento de desarrollo, siendo el sistema de actuación elegido el de expropiación.

En lo atinente a la expropiación propiamente dicha, implica la adquisición de la totalidad de los bienes y derechos afectados e incluidos en el meritado ámbito, así como aquellos otros no integrados en el mismo y que pudieran resultar necesarios para la ejecución y funcionalidad del Proyecto de Obras, actuando el Ayuntamiento de Madrid a través de su Area de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, como sujeto expropiante – único titular de la potestad expropiatoria – y, Mercamadrid, S.A. como sujeto beneficiario de la expropiación. A este efecto, por la citada Sociedad ha sido presentado escrito en el que solicita el reconocimiento y declaración a favor de la Empresa Mixta Mercados Centrales de Abastecimientos de Madrid, S.A., gestora del servicio público municipal de los mercados mayoristas como sujeto beneficiario de la actuación expropiatoria, y ello con base a lo establecido en el apartado 2 del art. 2 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1.954, en concordancia con el art. 3.1 de su Reglamento, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1.957, de los siguientes tenores literales:

Art. 2.2 : *“Además podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozcan legalmente esta condición.”*

Art. 3.1 : *“Se entiende por beneficiario, el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiados, y por expropiado, al propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directo sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación.”* Resulta obvio que esta condición concurre en el caso de Mercamadrid, S.A.

El tema de la legitimación para ser beneficiario de la expropiación es de gran trascendencia, habiendo sido abordado por la jurisprudencia emanada del Tribunal Supremo en múltiples sentencias, entre otras cabe citar las de 05.03.1980 – RJ 1980/894; 11.03.1980 – RJ 1980/964; 18.04.1980 – RJ 1980/1313, que sienta la doctrina de que al tratarse de una expropiación municipal, es requisito esencial e imprescindible la previa municipalización del servicio, para su gestión mediante empresa mixta, y beneficiaria de las expropiaciones (art. 104 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales), circunstancias ambas que concurren y se dan por cumplidas en el caso de Mercamadrid, S.A.

Concreta y específicamente las facultades y obligaciones de Mercamadrid, S.A., como sujeto beneficiario de la expropiación, son las contenidas en las estipulaciones tercera y cuarta del convenio. En relación con

las derivadas de la gestión y ejecución de las obras de urbanización del ámbito, figuran, asimismo, recogidas expresamente en la estipulación quinta.

SEGUNDA.- DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y EXPROPIACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el art. 117.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y preceptos concordantes de la Ley y Reglamento de Expropiación Forzosa, Mercamadrid, S.A. como sujeto beneficiario de la expropiación, procederá, de manera inmediata, a la redacción y tramitación del Proyecto de Delimitación con fijación del sistema de actuación por expropiación, acorde con el procedimiento regulado en la Ley autonómica.

Respecto al procedimiento expropiatorio propiamente dicho, se podrá optar por el excepcional de urgencia del art. 52 de la L.E.F. o, en su caso, por el de tasación conjunta previsto en la vigente legislación urbanística de aplicación.

TERCERA.-FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL SUJETO BENEFICIARIO DE LA EXPROPIACIÓN.

Les serán de aplicación, con carácter general, las contenidas en los arts. 4 y 5 del Reglamento de Expropiación Forzosa y, al tratarse de una actuación expropiatoria de naturaleza urbanística, todas aquellas obligaciones que pudieran derivar de la ejecución del planeamiento, tales como cesiones a favor del Ayuntamiento, realojos de posibles residentes u ocupantes en el ámbito, gastos totales de urbanización, etc.

CUARTA.- ESPECIAL REFERENCIA AL PAGO DEL JUSTO PRECIO. SUS POSIBLES FORMAS Y RESPONSABILIDADES POR DEMORA.

Serán con cargo e imputables a Mercamadrid, S.A., como sujeto beneficiario de la expropiación, el pago de los totales importes a que pudieren ascender los justiprecios expropiatorios, fijados tanto en vía administrativa como, en su caso, jurisdiccional contencioso-administrativa, así como otras posibles indemnizaciones correspondientes a otros titulares de derechos o elementos distintos del suelo, además de los intereses legales de demora por ocupación y determinación y pago de los justiprecios legalmente devengados, en cuanto resultaren procedentes.

Respecto al pago del justiprecio, se verificará mediante cheque nominativo, transferencia bancaria, en su caso, o, de acuerdo con el expropiado, con adjudicación de otras posibles fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes al beneficiario de la expropiación (art. 121.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en concordancia con el art. 37 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones). Así mismo, de acuerdo con lo regulado en el art. 141.2 del ya citado texto legal comunitario, la aceptación por los expropiados, en el plazo concedido al efecto del precio ofrecido por la Administración – o por el sujeto beneficiario – en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un 10%.

El Ayuntamiento de Madrid, una vez fijados los justiprecios por la expropiación en vía administrativa, formalizará las pertinentes actas de pago y ocupación con los sujetos expropiados, y su sucesiva remisión al Registro de la Propiedad correspondiente para su inscripción, transmitiéndose el pleno dominio y posesión de los terrenos a Mercamadrid, S.A. como beneficiaria de la expropiación, pasando a formar parte de sus activos para el desarrollo y cumplimiento de su objeto social, como gestora del servicio público en régimen de Empresa Mixta, y ello con independencia de las cesiones a favor del Ayuntamiento de Madrid derivadas del Plan Especial de Ordenación como instrumento de desarrollo del PGOUM.

QUINTA.- DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La sociedad Mercamadrid, S.A., acorde con el objeto de este convenio, se compromete a asumir expresamente todas las actividades necesarias de gestión y urbanización con sus respectivos costes, en ejecución del planeamiento del ámbito, que, seguidamente, se describen:

- El importe de los honorarios del Proyecto de Urbanización, así como su seguimiento y gestión hasta su aprobación definitiva.
- El importe de la ejecución de las obras de urbanización que figuran en el Proyecto de Urbanización, incluidos los honorarios de dirección.
- Todos los costes generados por el proceso de gestión y urbanización.
- Las Tasas e Impuestos que correspondan.

Las obligaciones de urbanización alcanzan la realización íntegra del Proyecto de Urbanización que en su día sea aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid y que deberá contener las determinaciones de infraestructuras, de servicios y conexiones interiores y exteriores del ámbito.

Dentro de las cargas de urbanización, como asimiladas y necesarias previas o posteriores a la propia ejecución, se incluirán como ya se ha indicado anteriormente los correspondientes honorarios técnicos y de gestión por la totalidad de los proyectos de expropiación, proyectos de planeamiento y obras de urbanización, parcelación o reparcelación, así como los gastos por trabajos técnicos y jurídicos que fueran necesarios realizar para el desarrollo íntegro de las actuaciones de planeamiento y ejecución.

Así mismo, la Sociedad Mercamadrid, S.A., bajo la dirección de la Concejalía de Medio Ambiente y Servicios a la Ciudad, asumirá los costes de elaboración del Proyecto del Parque Urbano y de su completa ejecución, comprometiéndose a entregar al Excmo. Ayuntamiento de Madrid el Parque ya urbanizado.

SEXTA.- CELEBRACIÓN, PERFECCIONAMIENTO Y PUBLICIDAD DEL CONVENIO.

Se estará a lo dispuesto en los arts. 247 y 248 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. No obstante, significar que del presente Convenio, previamente, se ha dado traslado a la Asesoría Jurídica del Area de Coordinación Institucional, para su preceptivo informe, de

conformidad con los arts. 129 de la Ley 7/1985 (L.B.R.L.), en su redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, 57 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid, y 17.2.1.1 B del Decreto del Alcalde, de 24 de junio de 2.004, por el que se establece la estructura y competencias del Area de Gobierno de la Vicealcaldía. Dicho informe fue emitido el pasado 24 de noviembre de 2.005.

SEPTIMA.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE.

Son de total y completa aplicación a este convenio las siguientes disposiciones legales, normativas y reglamentarias:

- a) Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- b) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1.954, y Reglamento de 18 de abril de 1.957.
- d) Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transporte.
- e) Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D.L. 1/1992, de 26 de junio, (como legislación básica y de aplicación supletoria en lo no anulado por el S.T.C. 61/1997, de 20 de marzo)



madrid

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO,
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

- f) Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1.346/1976, de 09 de abril, que es de aplicabilidad supletoria a la normativa básica y autonómica.
- g) Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por R.D. 3288/1978, de 25 de agosto.
- h) PGOUM/97, aprobado el 17/04/1997, por la Comunidad de Madrid.

AUTORIZACIÓN.- Leído que fue el presente convenio, las partes intervinientes se ratifican en su total contenido y, en prueba de conformidad, lo firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

Fdo.: Pilar Martínez López

Fdo.: Luis Blázquez Torres

Diligencia: Para hacer constar que el original del presente convenio suscrito por la Delegada del Área, ha sido incorporado al Registro de Convenios Urbanísticos de este Ayuntamiento.

Madrid, a 14 ABR 2008
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA DEL
ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA