



**CONVENIO PARA LA RECALIFICACION
A USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL
DE DOS PARCELAS EN EL AMBITO
DEL PLAN PARCIAL II-5 "ENSANCHE
ESTE-PAVONES ESTE"**



En Madrid, a 21 de Noviembre de 1996

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

- D. IGNACIO DEL RIO GARCIA DE SOLA, Segundo Teniente del Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Madrid y Concejal Delegado de Urbanismo; y D. LUIS RODRIGUEZ AVIAL LLARDENT, Gerente Municipal de Urbanismo, en nombre de representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

DE OTRA PARTE:

- D. JUAN DOMINGUEZ HOCKING, en nombre y representación de VALLEHERMOSO, S.A. según consta en el poder otorgado el 14-4-89 ante el Notario D. José Aristónico García-Sánchez, con nº de protocolo 1.428.

Las partes, en este acto se reconocen capacidad suficiente para suscribir el presente documento y por razón del cargo y en la representación que ostentan.

EXPONEN

I./ La Asamblea de la Junta de Compensación del Plan Parcial Ensanche Este-Pavones Este celebrada el 28-10-93, tomó el acuerdo de solicitar al Excmo. Ayuntamiento de Madrid Modificación Puntual referida al cambio de uso terciario-industrial por residencial libre y comercial en las parcelas denominadas T1 y T2. A este respecto, D. Jesús Pérez Piqueras, en nombre y representación de la Junta de Compensación Ensanche Este-Pavones Este, presentó el día 6 de Octubre de 1994 un escrito en el Departamento de Planificación General de la Gerencia Municipal de Urbanismo solicitando propuesta de Modificación sobre cambio de uso de terciario e industrial a residencial libre y comercial en las parcelas TI-1 y TI-2.

II./ Según el Proyecto de Compensación aprobado por la Asamblea de la Junta de Compensación celebrada el 9-6-94 el Ayuntamiento y el IVIMA, tenían asignadas las parcelas de uso terciario e industrial T2 y T1, cuyas características más significativas son:





	uuaa	m2 Terciario	m2 Industrial
T1	9.970	5.750	2.400
T2	<u>9.330</u>	<u>5.750</u>	<u>1.600</u>
TOTAL	19.300	11.500	4.000

III./ Que, siendo Vallehermoso S.A. empresa urbanizadora de este polígono, figura en el Proyecto de Compensación aprobado definitivamente en sesión del Consejo de Gerencia el día 10 de Noviembre de 1994, como adjudicataria de las parcelas TI-1 y TI-2, transferidas a la misma por IVIMA y Ayuntamiento, como compensación de las cargas de urbanización asumidas por dicha empresa Vallehermoso, S.A.

IV./ Que con fecha 3 de junio de 1.996 fue suscrito el texto inicial del presente convenio siendo aprobado por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el día 27 de junio de 1.996 y sometiéndolo a un período de información pública de quince días.

V./ Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de julio de 1.996 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 en el ámbito del Plan Parcial II-5 "Ensanche Este-Pavones Este", y sometiéndola a un nuevo período de información pública hasta el 30 de septiembre de 1.996.

VI./ Que en el documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de julio de 1.996, se ha delimitado en la clase de suelo urbano el ámbito denominado API 14.06 "Ensanche Este de Pavones" (P.P. II-5), donde se incluyen las parcelas de referencia.

VII./ Que en el documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno se ha propuesto un esquema gráfico indicativo de la ordenación, teniendo en cuenta las siguientes observaciones y determinaciones complementarias:

- Las parcelas TI-1 y TI-2 se regularán por las condiciones de usos compatibles de la Norma Zonal 4 del N.P.G., con una edificabilidad máxima de 7.250 m2 residenciales y 500 m2 comerciales en cada parcela manteniéndose el resto de las condiciones del Plan Parcial al que se remite el API 14.06.





VIII./ Que el propietario de los terrenos manifiesta su voluntad de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio del Area, una vez aprobada definitivamente la revisión del Plan General, conforme a lo dispuesto en los artículos 19 y siguientes de la Ley del Suelo, en las condiciones que resulten de este documento.

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

ESTIPULACIONES

PRIMERA: El propietario que suscribe el presente convenio acepta que los terrenos de que es titular se incluyan entre las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid con las siguientes determinaciones:

	UUA	M2 COMERCIAL	M2 RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS
TI-1	10.125	500	7.250	70
TI-2	<u>10.125</u>	<u>500</u>	<u>7.250</u>	<u>70</u>
	20.250	1.000	14.500	140

Con la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, las parcelas TI-1 y TI-2 pasarán a tener 14.500 metros cuadrados de aprovechamiento de uso residencial libre y 1.000 metros cuadrados de uso comercial.

SEGUNDA: El Excmo. Ayuntamiento de Madrid y Vallehermoso, S.A. acuerdan la participación en las plusvalías generadas como consecuencia de la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General. Dichas plusvalías se han calculado en base a valores de repercusión de suelo utilizados por parte del Excmo. Ayuntamiento de Madrid en subastas recientes, cuyo cálculo se recoge en el anexo 1 de este Convenio.





VALLEHERMOSO, S.A., se compromete a pagar al Excmo. Ayuntamiento de Madrid la cantidad de 128.000.000 pesetas que se deduce del cálculo efectuado en el anexo 1 del presente Convenio, en el plazo de un mes una vez aprobado definitivamente el Nuevo Plan General, teniendo en cuenta que dicha cantidad total de 128.000.000 pesetas incluye la cantidad de 54.095.340 pesetas correspondiente al decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 8 de Noviembre de 1994 que se recoge como anexo 2 de este Convenio.

La cantidad calculada de 128.000.000 pesetas por las plusvalías generadas en estas parcelas, se entiende como cifra firme de valoración de las repercusiones unitarias. La aplicación de dicha cifra de 128.000.000 pesetas a financiar los costes de urbanización sufrirá el correspondiente incremento de actualización, tanto en función del incremento que sufriera el coste de urbanización motivado por la revisión de precios al contratista como de cualquier otro tipo de actualización de dicho coste, hasta el momento del devengo.

TERCERA: Vallehermoso S.A. se compromete a asumir los gastos de urbanización que como consecuencia de la transformación de usos, supongan un incremento sobre los ya previstos en base al plan parcial que desarrolla el Plan General vigente.

CUARTA: El Excmo. Ayuntamiento de Madrid considera que el 10% de cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico, según determinación del artículo 27.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en relación con el Real Decreto Ley 5/1.996 de 7 de junio, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y Colegios Profesionales, se encuentra incluido en las cesiones reguladas a través del Proyecto de Compensación correspondiente al Plan Parcial.

QUINTA: Que los 128.000.000 pesetas (Ciento veintiocho millones de pesetas) resultantes se aplicarán a pagar los gastos de urbanización que le corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Madrid en este polígono entendiéndose que si la liquidación fuese menor se abonaría a la Gerencia la cifra sobrante y si fuese mayor la Gerencia haría frente a los costes que se produzcan.

SEXTA: El contenido de este convenio deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas, a cuyo fin los titulares registrales deberán solicitar Certificación Administrativa de la Aprobación Definitiva del convenio al Secretario general del Ayuntamiento de Madrid.



DIPLOMA DE HOMOLOGACIÓN

En el plazo máximo de tres meses desde la publicación del anuncio de aprobación definitiva del Nuevo Plan General en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, deberán presentar certificación registral de dominio y cargas y solicitar la inscripción del convenio en el Registro de Convenios establecido al efecto en la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Todos los gastos serán a cargo de los propietarios registrales.

SÉPTIMA: 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.

Asímismo, 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.

OCTAVA: 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.

NOVENA: 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.

DÉCIMA: El cumplimiento de las obligaciones de ejecución establecidas en este convenio, que se integrará 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.





7

en la misma de las condiciones de planeamiento y gestión establecidos en este documento.

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

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

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE MADRID

POR LA PROPIEDAD

Fdo:D.Luis Rodriguez Avial-Llardent
GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo:D. Juan Dominguez
Hocking

Fdo:D. Ignacio del Río García de Solá
CONCEJAL DELEGADO DE LA RAMA DE
URBANISMO VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE.

