

María Lucena Conde, el día 31 de mayo de 1995, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 9.615, libro 0, folio 51, sección 8ª, hoja número M-154588 inscripción 1ª con CIF. B-81203903, otorga escritura de apoderamiento de fecha 29 de abril de 1996 ante el Notario Carlos Pérez Baudín con el número 879 de su protocolo.

- DOÑA MARÍA CARMEN ABELLA MARTÍN,
con D.N.I. según escritura de fecha 6 de mayo de 1996 ante el Notario José Aristónico García Sánchez con el número 1.368 de su protocolo.
- DON JUAN MIGUEL MARTÍN ESTEBAN,
con D.N.I. , según escritura de fecha 6 de mayo de 1996 ante el Notario José Aristónico García Sánchez con el número 1.372 de su protocolo.
- DON SANTOS DE PEDRO PASCUAL y DOÑA MARÍA CARMEN
GARCÍA AGUADO, ambos con domicilio
en la con D.N.I. respectivamente
y DON ALBERTO DE PEDRO SÁNCHEZ
con D.N.I. según
escritura de fecha 8 de mayo de 1996 ante el Notario José Aristónico García Sánchez con el número 1.406 de su protocolo.

LA COMPAÑÍA MERCANTIL MANYPEÑA, S.L, con domicilio en Madrid, calle Matías Turrión nº 26, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura de 17 de marzo de 1993 ante el Notario Don Alfredo Girbal Hernánz con el número 20 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 5.823, libro 0, folio 162, sección 8, hoja M-95268, inscripción 1ª, con CIF. B-80.562.945, otorga escritura de apoderamiento de fecha 9 de Mayo de 1996 ante el Notario José Aristónico García Sánchez con el número 1.421 de su protocolo.

- DON FÉLIX IZQUIERDO PRADOS,
y con D.N.I. y DOÑA ELÉNA IZQUIERDO
GARCIA, con D.N.I.
y DOÑA MARÍA IZQUIERDO GARCÍA,
con D.N.I. y DON FELIX
IZQUIERDO RODRÍGUEZ,
con D.N.I. nº y DOÑA MARÍA TERESA
IZQUIERDO RODRÍGUEZ,
con D.N.I.
según escritura de fecha 9 de mayo de 1996 ante el Notario José Aristónico García con el número 1.423 de su protocolo.

- DON ANTONIO GARCÍA MALMIERCA,
con D.N.I. en nombre y representación de
DOÑA SOFÍA CAMPAL RUBIO,

domicilio y con D.N.I. en uso del poder a su favor de 5 de Julio de 1990 ante el Notario D. José Ignacio Fuentes López, con el número 2.068 de protocolo y DON JUAN IGNACIO CAMPAL RUBIO,

con D.N.I. en uso del poder a su favor de 2 de Agosto de 1973 ante el Notario de Madrid D. Manuel Ruifernández Rodríguez, bajo el número 708 de su protocolo, otorga escritura de poder en fecha 9 de mayo de 1996 ante el Notario José Aristónico García Sánchez con el número 1.450 de su protocolo.

- DON PEDRO SIERRA MORAN,
con D.N.I. y DOÑA AMPARO SIERRA MORAN,
con D.N.I.
otorga escritura de poder ante el Notario José Aristónico García Sánchez el día 9 de mayo de 1996 con el número 1.456 de su protocolo.

- FRUTA LOS CHICOS SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA, con domicilio en Madrid, carretera antigua de Coslada, edificio Gresite, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada en San Fernando de Henares ante el Notario D. Ignacio Sanz de Santa Vierna con el número 1.772 de su protocolo, inscrita en el Registro General de Cooperativas por Resolución de fecha 23 de Junio de 1986 con el número M-911 y con CIF. F 78/301280, otorga poder con fecha 10 de mayo de 1996 ante el Notario D. José Aristónico García Sánchez con el número 1.463 de su protocolo.

- LA COMPAÑÍA DE JESÚS, con domicilio en la Provincia canónica y religiosa de Castilla, inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 922-d de la sección especial B, con CIF. Q-2400005/A, otorga escritura de poder con fecha 13 de mayo de 1996 ante el Notario José Aristónico García Sánchez con el número 1.500 de su protocolo.

- LA COMPAÑÍA MERCANTIL ULTRAMAR EXPORT, S.L., domiciliada en Madrid, calle General Pardiñas nº 13, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura de 4 de marzo de 1994 autorizada por el Notario de Madrid D. José Manuel de la Cruz Lagunero, con el número 589 de su protocolo y con CIF. B-80840689, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 7.752, libro 0, folio 57, sección 8, hoja nº M-125316, inscripción 1ª, otorga escritura de poder ante el Notario José Aristónico García Sánchez con el número 1.523 de su protocolo.

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

En lo sucesivo, los referidos en segundo lugar como los Propietarios y con domicilio

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

EX P O N E N

I.- Que por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid se está tramitando la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, habiéndose aprobado inicialmente y sometido a información pública por acuerdo plenario de 29 de marzo de 1995, publicado en el BOCM de 24 de abril de 1995.

II.- Que D. LUIS ALEMANY INDARTE, presentó en el trámite de exposición pública al documento de Aprobación Inicial una alegación con el número 2.212 O.M.P. Se acompañó escrito de alegación que forma parte integrante del texto inicial del convenio como ANEXO nº 2.

III.- Que con fecha 30 de mayo de 1996 fue suscrito el texto inicial del presente convenio siendo aprobado por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el día 27 de junio de 1996 y sometiéndolo a un período de información pública de 15 días.

IV.- Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de julio de 1996 aprobó la documentación elaborada para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid una vez introducidas las modificaciones resultantes de la aceptación de las alegaciones presentadas durante el período de información pública e integrando en dicha documentación la correspondiente al texto inicial del convenio urbanístico del UZP.1.02. VICALVARO - LA CATALANA y sometiéndola a un nuevo período de información pública hasta el 30 de septiembre de 1996.

V.- Que en el documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de julio de 1996 se ha delimitado el ámbito UZP.1.02. VICALVARO - LA CATALANA, aunque su consideración como urbanizable programado está condicionada a la firma del texto definitivo del convenio por parte de los propietarios que representen al menos el 60 % de la superficie total del ámbito de actuación incluidos sus sistemas generales exteriores adscritos y asignados.

VI.- Que PRODUA S.L. ostenta la representación de una superficie de 152.385 m², lo que representa el 71,14 % el suelo al ámbito, cuyos datos registrales son los siguientes:

- Finca nº 34.559 del Registro de la Propiedad nº 8 de Madrid al libro 666, tomo 2.349, folio 52 del archivo.



- Finca nº 16.352 del Registro de la Propiedad nº 8 de Madrid al libro 377, tomo 2.051, folio 10 del archivo.
- Finca nº 32.239 del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 585, tomo 2.346, folio 58 del archivo.
- Finca nº 12.132 del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 299, tomo 2.030, folio 173 del archivo.
- Finca nº 23.586 del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 487, tomo 2.225, folio 28 del archivo.
- Finca nº 27.790 del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 528, tomo 2.287, folio 208 del archivo.
- Finca nº 3.977-d del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 528, tomo 70, folio 34 del archivo.
- Finca nº 33.642 del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 603, tomo 2.364, folio 124 del archivo.
- Finca nº 12.985 del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 315, tomo 2.069, folio 137 del archivo.
- Finca nº 1.182 del Registro de la Propiedad nº 8 de Madrid al libro 26, tomo 26, folio 178 del archivo.
- Finca nº 3.997 del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 121, tomo 1.660, folio 11 y 12 del archivo.
- Finca nº 23.584 del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 487, tomo 2.225, folio 22 del archivo.
- Finca nº 12.984 del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 315, tomo 2.069, folio 133 y 134 del archivo.
- Finca nº 33.660 del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 603, tomo 2.364, folio 178 del archivo.
- Finca nº 33.659 del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 603, tomo 2.364 folio 175 del archivo.
- Finca nº 12.981 del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 315, tomo 2.069, folio 124, 125 y 126 del archivo.
- Finca nº 25.425 del Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid al libro 493, tomo 2.251, folio 67 del archivo.

Todo ello acreditado mediante las Certificaciones Registrales que forman parte integrante del texto inicial del convenio como Anexo nº 3.

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

Superficie del sector, incluidos los S.G interiores	145.000
Superficie de S.G exteriores adscritos	69.200
Superficie total	214.200
Superficie edificable total	95.800
Uso característico:	RESIDENCIAL VL

La superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el Plan Parcial. La cifra que resulte de dicha evaluación será válida a todos los efectos. Con independencia de ello y una vez precisada ésta, los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el cinco por ciento (5 %) sobre la superficie resultante del proceso anterior.

Además se establecen los siguientes objetivos:

- Establecimiento de un área de crecimiento de Suelos de usos mixtos, como remate y configuración final del área norte de Vicálvaro ante la nueva vía de mercancías.
- Obtención y reforestación de las áreas inmediatas a dicha vía, de forma que configuren un elemento de continuidad y relación del área de vicálvaro con la Nueva Centralidad del Este.
- Creación de una zona de protección ferroviaria paralela a la estación de clasificación de vicálvaro.

VIII.- Que la totalidad del Primer Cuatrienio en el que se incluye el UZP.1.02 VICALVARO - LA CATALANA, constituirá un Área de reparto conforme a lo dispuesto en el artículo 94.3 del Texto Refundido de la Ley del suelo, aprobado por el R.D. Legislativo 1/1992, de 26 junio,(en adelante, Ley del suelo), cuyo aprovechamiento tipo es de 0,36 metro cuadrado construido del uso Residencial por metro cuadrado de suelo, de acuerdo con el artículo 97 de la misma Ley.

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



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

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

ESTIPULACIONES

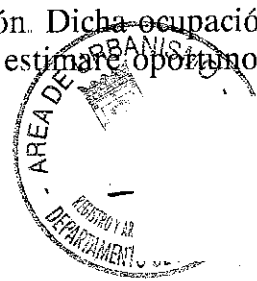
PRIMERA.- Los Propietarios que suscriben el presente convenio aceptan que los terrenos de que son titulares o cuya propiedad representan, se incluyan entre las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid con las siguientes determinaciones:

1.- Los terrenos incluidos en el ámbito UZP.1.02 VICALVARO - LA CATALANA se clasificarán definitivamente como Suelo Urbanizable Programado a desarrollar en el Primer Cuatrienio del Programa de Actuación del Nuevo Plan General, con una edificabilidad total de 95.800 m². El sistema de actuación será el de Compensación, siendo los costes de la urbanización del Sector así como las indemnizaciones derivadas del levantamiento de cualquiera de las cargas existentes en los terrenos incluidos dentro del ámbito, por cuenta exclusiva de los propietarios privados constituidos en junta de compensación.

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

- Área Forestal Vicálvaro	32.735 m ² .
- Depuradora de Rejas	36.465 m ² .
Total Sistemas Generales adscritos	69.200 m ² .

Los terrenos incluidos dentro del ámbito de los sistemas generales se obtendrán por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular de los terrenos del derecho a integrarse en la unidad de ejecución. Dicha ocupación de los terrenos se llevará a cabo cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, siendo el titular



registrar el que aporte el correspondiente documento público de cesión, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, para su inscripción registral.

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

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

Residencial de Vivienda Libre	20 % - 36 %
Residencial de Vivienda a precio Tasado	11 % - 21 %
Residencial de Vivienda de protección Oficial	9 % - 15 %
Terciario de Oficinas	0 %
Resto Terciario	1 % - 2 %
Industria Tradicional	30 % - 56 %
Parque Industrial	0 %
Dotacional Privado	Libre

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

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

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

Usos	Superficie Edificable	Aprovech. global
Residencial de Vivienda Libre	26.800	26.800
Residencial de Vivienda a precio Tasado	15.300	13.800
Residencial de Vivienda de protección Oficial	11.500	8.600
Industria Tradicional		26.800

Parque Industrial	0	0
Terciario de Oficinas	0	0
Resto Terciario	1.000	1.100
Dotacional Privado	0	0
TOTAL	95.800	77.100

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

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

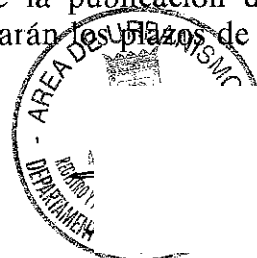
b) Si la variación de edificabilidades implica superación del aprovechamiento global originario o del resultante de las mediciones reales efectuadas por el Plan Parcial, el exceso de aprovechamiento generado constituirá una bolsa de aprovechamientos de titularidad municipal que el Ayuntamiento destinará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

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

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

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

TERCERA.- El plazo para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y ejecución de la urbanización será de 2 años desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial. No se computarán los plazos de tramitación de



los expedientes administrativos de los cuales dependan el cumplimiento de aquellos deberes, imputables a la Administración. Las licencias de edificación se solicitarán en los plazos que al efecto establezca el Plan con carácter general.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Por el Ayuntamiento de Madrid.

Fdo: D. IGNACIO DEL RIO GARCIA DE SOLA
Concejal Delegado del Area de Urbanismo del
Ayuntamiento de Madrid

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

Por la Propiedad.

Fdo: D. LUIS ALEMANY INDARIE
Administrador único de PRODUA, S I

