

CONVENIO URBANISTICO DE GESTION EN EL AMBITO DE ORDENACION APR 02.06 " MENDEZ ALVARO NORTE I

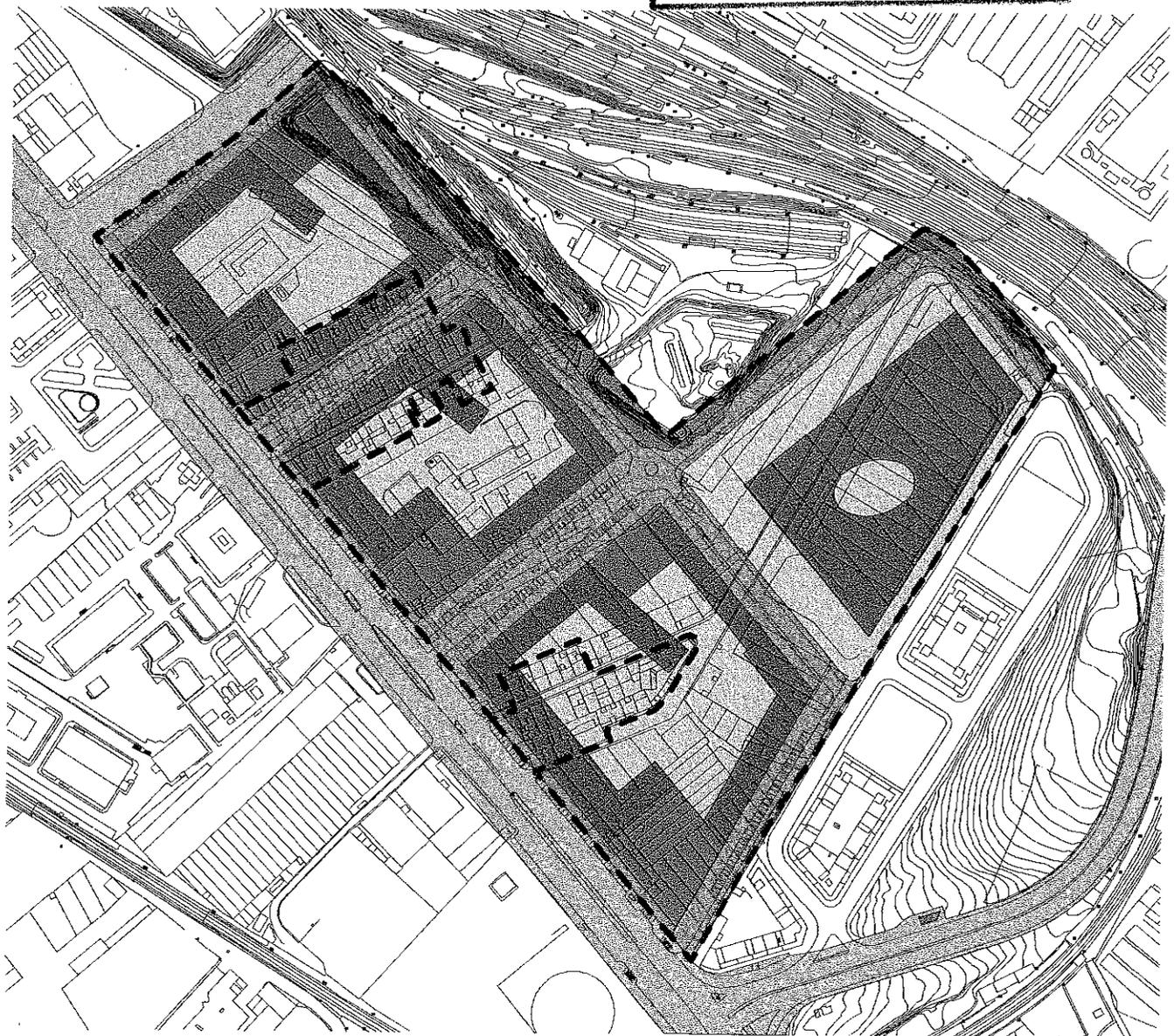
del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en
sesión celebrada el día

26 OCT 2000

EL SEC

GENERAL

Fdo.: Paulino Martín Hernández



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

26 OCT 2000

EL SECR. GENERAL

Fdo.: Paulino Martín Hernández

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN
EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN
APR 02.06 "MÉNDEZ ALVARO NORTE I"



// //

h
}

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

26 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Paulino Martín Hernández

En Madrid, a 26 de junio de 2000

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

D. Ignacio del Río García de Sola, Segundo Teniente de Alcalde y Concejal de la Rama de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, asistido por **D. Luis Armada Martínez Campos**, Gerente Municipal de Urbanismo, de conformidad con el artículo 12 g) del Reglamento de Régimen Interior de la Gerencia Municipal

DE OTRA:

D. Emilio Daroca Uríos, con D.N.I. n.º _____ y con domicilio en _____ en representación de la Compañía Mercantil **MENDEZ ALVARO, 89, S.L.**, en su calidad de Administrador Único, según Escritura de Constitución autorizada por el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Baudín, el 3 de diciembre de 1.997, con el n.º 3.442 de su protocolo.

D. Gerardo Redondo Pérez, con D.N.I. n.º _____ y con domicilio en _____ en representación de la Compañía Mercantil **SOLLER, S.A.**, en su calidad de Presidente y consejero Delegado, según Escritura de Ejecución de Acuerdos Sociales, autorizada por el Notario D. José Manuel Gómez Pérez el 9 de febrero de 1.995, con el n.º 145 de su Protocolo.

D. Fernando Rodríguez Rodríguez, con D.N.I. n.º _____ y con domicilio en _____ en representación de la Compañía Mercantil **PEÑALVENTO, S.L.**, en su calidad de Administrador Solidario, según Escritura de Nombramiento de Administradores Solidarios, autorizada por el Notario de Madrid D. Carlos Huidobro Gascón el 21 de octubre de 1.998, con el n.º 2.608 de su Protocolo.

D. Adolfo Martín Prada, con D.N.I. n.º _____ y con domicilio en _____ y **D. Santiago Ayala Garcés**, con D.N.I. _____ y con domicilio en la calle Inocencio Fernández, n.º 37, de Madrid en representación de la Compañía Mercantil **SCHERING ESPAÑA, S.A.**, en calidad de apoderados, según Escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales sobre Revocación y Concesión de Nuevos Poderes, autorizada por el Notario D. José A. Escartín Ipiens, el 25 de enero de 1.999, con el n.º 352 de su Protocolo.

D. José María Redondo Pérez, con D.N.I. n.º _____ y con domicilio en _____ en representación de la Compañía Mercantil **ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES, S.A. - AGISA-**, en su calidad de Consejero-Delegado, según Escritura de Elevación a Público

Convenio



Jose

FR

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

26 OCT 2000

EL SECI

GENERAL

el 29

Fdo.: Paulino Martín Hernández

de Acuerdos Sociales, autorizada por el Notario D. Manuel Andrino He
de julio de 1.997, con el nº. 2.548 de su Protocolo.

INTERVIENEN

D. Ignacio del Río García de Sola y D. Luis Armada Martínez Campos, en nombre y representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) del Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, según facultades que a su favor resultan de sus respectivos nombramientos. Los Sres. citados en nombre y representación, respectivamente, de las Compañías Mercantiles MENDEZ ALVARO, 89, S.L., SOLLER, S.A., PEÑALVENTO, S.L., SCHERING ESPAÑA, S.A. y ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES, S.A.

La representación de dichas Compañías Mercantiles resulta del conjunto de documentos que se incorporan a éste como Anexo y serán parte integrante de él.

Las partes intervinientes se reconocen con suficiente capacidad legal y representación suficiente para otorgar el presente documento, a cuyo fin, actuando de mutuo acuerdo,

EXPONEN

- I. Que en cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado por el Consejo de Gobierno de la comunidad Autónoma el 17 de abril de 1.997, para el ámbito denominado A.P.R. 02.06 "MÉNDEZ ALVARO NORTE I", el Ayuntamiento de Madrid, mediante el Acuerdo de la Comisión de Gobierno celebrada el 22 de octubre de 1.998, en razón del interés público que comporta, ha aprobado con carácter inicial el Plan Especial de Reforma Interior del mismo nombre redactado a su instancia, y sometido al trámite de información pública abierto mediante el anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma nº. 268 de 11 de Noviembre siguiente y otras publicaciones complementarias posteriores, como consecuencia de la existencia de titulares de domicilio desconocido.
- II. Que las previsiones contenidas en el Plan general en orden a su gestión, señalaron como sistema de actuación para la Unidad de Ejecución nº. 1 el de expropiación, y para la Unidad de Ejecución nº. 2 el de compensación, cuyos titulares aquí intervinientes, o de los que traigan causa, que representan más del 60% de la superficie del ámbito, solicitaron que el Ayuntamiento de Madrid redactara el Plan Especial asumiendo directamente su propia iniciativa.

Se acompaña relación de las fincas registrales de las Sociedades interesadas que representa más del 60% de la superficie de la Unidad de Ejecución por compensación ya que al ser ésta de 115.953,87 m² de extensión, la superficie que les pertenece es de 70.134,92 m².

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

26 OCT 1900

EL SECRE

GENERAL

La sociedad "**ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES**
Fdo.: Paulino Martín Hernández **S.A.**" es propietaria de las siguientes fincas:

- Finca número 39.380, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Madrid, al Tomo 1.040, libro 982 de la Sección 2ª, con una superficie registral de 394,42 m2, sin cargas.
- Finca número 33.962, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Madrid, al Tomo 891, libro 857 de la Sección 2ª, con una superficie registral de 14.047,14 m2, sin cargas.
- Finca número 27.281, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Madrid, al Tomo 732, libro 732 de la Sección 2ª, con una superficie registral de 7.963,55 m2, sin cargas.

La sociedad "**SOLLER S.A.**" es propietaria de la siguiente finca:

- Finca número 5.822, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Madrid, al Tomo 282, libro 1.349 de la Sección 2ª, con una superficie registral de 24.370,63 m2, sin cargas.

La sociedad "**MENDEZ ALVARO 89, S.L.**" es propietaria de las siguientes fincas:

- Finca número 1.396, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Madrid, al Tomo 61, libro 1 de la Sección 2ª, con una superficie registral de 4.261,29 m2, aparece gravada con una hipoteca a favor de BANKINTER, S.A.
- Finca número 3.564, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Madrid, al Tomo 179, libro 179 de la Sección 2ª, con una superficie registral de 3.907,35 m2, aparece gravada con una hipoteca a favor de BANKINTER, S.A.

La sociedad "**PRODUCTOS QUIMICOS SCHERING S.A.**" es propietaria de la siguiente finca:

- Finca número 9.378, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Madrid, al Tomo 379, libro 379 de la Sección 2ª, con una superficie registral de 7.695,08 m2, sin cargas.

La sociedad "**PEÑALVENTO, S.L.**" es propietaria de las siguientes fincas:

- Finca número 3.817, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Madrid, al Tomo 198, libro 198 de la Sección 2ª, con una superficie registral de 5.178,52 m2, aparece gravada con una hipoteca a favor de BANCO URQUIJO, S.A.

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

26 OCT 1998

EL SECRE

ERAL.

Fdo.: Paulino Martín Hernández

Finca número 31.922, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Madrid, al Tomo 816, libro 195 de la Sección 2ª, con una superficie registral de 165 m2, aparece gravada con una hipoteca a favor de BANCO URQUIJO, S.A.

- Finca número 2.926, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Madrid, al Tomo 141, libro 141 de la Sección 2ª, con una superficie registral de 2.151,94 m2, aparece gravada con una hipoteca a favor de BANCO URQUIJO, S.A.

III. Que ambas Unidades de Ejecución, delimitadas también en el Acuerdo de aprobación de 22 de octubre de 1.998, no obstante el sistema de actuación elegido para cada una de ellas, integran una sola Area de Reparto, resultante de un planeamiento único y que exige por ello un proceso único de urbanización y gestión, sin perjuicio de las particularidades de gestión resultantes del sistema de actuación elegido para cada una de ellas.

IV. Que con el objeto de garantizar la ejecución del planeamiento del Area de Reparto y facilitar su desarrollo entre las dos Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan General, el presente Convenio tiene como objetivos:

- a) Facilitar al Ayuntamiento la construcción de las edificaciones en las que ha de llevar a cabo el realojo de los residentes de la Unidad de Ejecución nº. 1 dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución nº. 2 por compensación, con cargo al aprovechamiento que le corresponde a aquél en el Area de Reparto.
- b) Garantizar la integridad de la ejecución de la urbanización de todo el ámbito mediante un único proyecto de urbanización.
- c) Por ser parte integrante las dos Unidades de Ejecución de un mismo Area de reparto de beneficios y cargas, garantizar, en la forma legalmente prevista, la equidistribución entre los afectados.
- d) Garantizar que, tras la gestión de las Unidades de Ejecución, las fincas resultantes que se sitúen entre ambas unidades, puedan realizar su normalización con el fin de adecuar sus linderos a la ejecución idónea de la edificación correspondiente, como operaciones jurídicas complementarias del proceso de equidistribución, o mediante reparcelación por normalización.

En razón de todo ello por medio del presente Convenio se acuerda establecer las bases para su desarrollo, a cuyo efecto se llevará éste a cabo de conformidad con las siguientes

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

26 APT. 2000

EL SEOP

GENERAL

Fdo.: Faustino Martín Hernández

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Las compañías Mercantiles citadas, a través de sus legítimos representantes, por ser titulares de más del 60% de la Unidad de Ejecución nº. 2 a desarrollar por el sistema de compensación, prestan anticipadamente su consentimiento, y se obligan a ratificarlo en la Junta de Compensación que al efecto se cree, a fin de que, debiendo realizar el Ayuntamiento las expropiaciones y el realojo de los residentes comprendidos en la Unidad de Ejecución nº. 1, aquélla permita la construcción de las edificaciones necesarias para este fin en las zonas previstas por el PERI y su Plan de Etapas, entregando tanto la posesión como el dominio de las superficies precisas, haciendo uso de la facultad fiduciaria que le confiere la ley a la Junta de Compensación, a cuenta de los aprovechamientos que correspondan al Ayuntamiento en el Area de Reparto por razón de los terrenos que se adjudiquen por la cesión legal procedente de la Unidad de Ejecución sujeta al sistema de compensación, y si fuera necesario por los correspondientes a la unidad de expropiación.

Recíprocamente, si a ello hubiere lugar en virtud del proceso de equidistribución y de la agilización del realojo, el Ayuntamiento se compromete a entregar a la Junta de Compensación o a los propietarios que comprendidos dentro de ella ésta designe, en pleno dominio, la superficie edificable que permita la equidistribución de beneficios y cargas dentro del Área de Reparto la Unidad de Ejecución nº. 1 a obtener por expropiación.

Los títulos de adjudicación definitiva por los que se haga efectiva la equidistribución de beneficios y cargas de toda la superficie del Area de Reparto, en cuanto se refiere a adjudicaciones exteriores a cada Unidad de Ejecución, serán los Proyectos de Compensación y Expropiación respectivos, en virtud de las facultades derivadas de este convenio.

Cuando las fincas resultantes de los Proyectos de Compensación y Expropiación que se sitúen en los límites comunes de ambas unidades de ejecución necesitaran su normalización para una mejor ejecución del planeamiento, ésta podrá llevarse a cabo a través del procedimiento de reparcelación por normalización a que se refiere el artículo 117 del Reglamento de Gestión Urbanística, o bien, mediante operaciones jurídicas complementarias al Proyecto de Compensación, del artículo 174 del R.G.U.

SEGUNDA.- El Plan Especial de Reforma Interior contempla una equidistribución autónoma en cada unidad de ejecución. No obstante, si el proceso de gestión hiciera necesaria una modificación de los aprovechamientos en cada una de las unidades, sus consecuencias se resolverán en función de los siguientes supuestos:

- Para el caso de que el Ayuntamiento lleve a cabo las edificaciones en terrenos pertenecientes a los propietarios incorporados a la Junta, aquél consiente en que, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 b) de la Ley de 28 de marzo de 1995, si fuere necesario, se adjudique el aprovechamiento no materializable dentro del ámbito de la Unidad de

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

26 000 000

EL SECOF

GENERAL

Ejecución nº 2, perteneciente a los propietarios incorporados al sistema,
sobre la superficie sujeta a expropiación, una vez consumada ésta

Fdo.: Paulino Martín Hernández

- Para el caso recíproco, de que el Ayuntamiento de Madrid no pudiera materializar la edificación íntegramente dentro de la superficie sujeta a expropiación, los restantes propietarios, en la medida que resulte necesario, consienten que se adjudique la edificabilidad que por el P.E.R.I. le corresponda al Ayuntamiento por razón de su dominio dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución nº 2, que tiene designado como sistema de actuación el de compensación.

En todo caso, una y otra alternativa establecidas en la presente Estipulación, se llevará a cabo de manera suficiente para que se haga efectivo el principio de equidistribución, teniendo en cuenta que la totalidad del Area de Reparto debe permitir la equidistribución del aprovechamiento urbanístico y también la contribución a los gastos de urbanización.

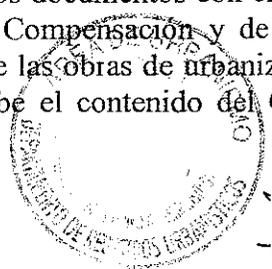
TERCERA.- A los efectos de que la ejecución de las obras de urbanización de la totalidad del Plan Especial gocen de la unidad de diseño en todo su ámbito y resulte más fácil la coordinación de los servicios e infraestructuras necesarios, se conviene que se redacte un solo Proyecto de Urbanización para la totalidad de los terrenos ordenados.

Los gastos de urbanización íntegros se distribuirán entre cada una de las Unidades de Ejecución en proporción a la superficie de cada unidad, exceptuando los terrenos destinados a dotaciones existentes.

En todo caso, el Ayuntamiento de Madrid queda exceptuado de cualquier otro gasto que no sean los derivados de la ejecución de la urbanización por la superficie de su propiedad, no debiendo por tanto contribuir a los gastos que, en su caso, se deriven de las demoliciones, extinción de arrendamientos, u otras indemnizaciones por elementos patrimoniales incorporados al suelo de la Junta de Compensación, estando también exceptuado de contribuir a los gastos de urbanización por la cesión legal del 10% del aprovechamiento del Area de Reparto.

CUARTA.- Los representantes de las Compañías Mercantiles citadas, se comprometen a presentar de inmediato los Estatutos y Bases de Actuación por los que ha de regirse la Junta de Compensación, que deberán ajustarse al contenido del planeamiento aprobado y a este Convenio para su tramitación simultánea, en su caso, con la del Plan Especial, sujeto a la condición suspensiva de que el Plan Especial y este Convenio se aprueben por el Ayuntamiento de Madrid.

Las Bases y Estatutos que se redacten y el contenido de este Convenio, que se incorporará a aquéllas, constituyen por tanto los documentos con eficacia vinculantes a los efectos de la redacción del Proyecto de Compensación y de todos los actos de gestión urbanística que durante la ejecución de las obras de urbanización sea necesario realizar, una vez que el Ayuntamiento apruebe el contenido del Convenio y el Plan Especial.



QUINTA.- A los efectos de distribución de los costes de urbanización que correspondan a todo el Area de Reparto, con excepción las indemnizaciones previstas en la letra f) del artículo 72 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, el Consejo Rector y la Asamblea de la Junta de Compensación, por un lado, y el Representante Municipal de los derechos del Ayuntamiento derivados del Proyecto de Expropiación por otro, actuarán como órganos de gestión de todo el Area de Reparto.

El derecho de voto se ejercerá de forma ponderada, señalándose como cuota de participación de cada Unidad de Ejecución la proporción de superficie de cada unidad respecto al total, excluidos los terrenos correspondientes a dotaciones existentes, y en todo caso sin perjuicio de las potestades del Ayuntamiento para resolver los recursos que contra los acuerdos que se tomen puedan ser interpuestos.

SEXTA.- Aún cuando el planeamiento vigente, del que resultan las determinaciones urbanísticas aplicables, es el Plan General de Madrid, redactado por el Ayuntamiento de la Capital y aprobados por su Corporación y el Consejo de Gobierno de la Comunidad, su incidencia sobre la actividad económica de las Empresas instaladas dentro del ámbito correspondiente, ha determinado en ellas la necesidad de proveer anticipadamente a las consecuencias derivadas del nuevo régimen urbanístico, a fin de hacer posible su continuidad en el Municipio de Madrid o en el territorio de su Comunidad.

A tal fin, en esta fecha, las entidades afectadas han realizado los siguientes actos:

La Sociedad SOLLER, S.A., PEÑALVENTO, S.L. y ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES, S.A. que actúan bajo una misma dirección económica, han adquirido nuevos terrenos para su funcionamiento en el término municipal de Madrid, Polígono Industrial de Las Mercedes, habiendo trasladado su antecesora en parte de los terrenos, la Compañía CEPA S.A., sus instalaciones a Alcobendas.

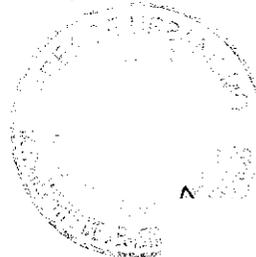
La Compañía Méndez Alvaro, 89, S.L. ha sucedido a Sun Chemical en la titularidad de los terrenos, sociedad que también se traslada a Alcalá de Henares.

La Compañía SCHERING ESPAÑA, S.A. con motivo de la revisión del Plan, ante las dificultades para continuar en su actual emplazamiento se ha instalado ya en Alcalá de Henares donde acaba de inaugurar su nueva factoría.

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

26 2000
EL SECR GENERAL

Convenio Edo: Paulino Martín Hernández



SÉPTIMA.- El procedimiento que se seguirá en la celebración y perfeccionamiento de este Convenio, de gestión urbanística, será el establecido en el artículo 75 de la Ley 9/1.995, de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, por lo que el presente documento tiene el carácter de texto inicial.

OCTAVA.- Las estipulaciones objeto del presente Convenio quedan suspensivamente condicionadas a la ratificación del Convenio por la Junta de Compensación, una vez constituida y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

El presente Convenio tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones recíprocamente pactadas por las partes que asumen el mismo, salvo que alguna incumpliera lo pactado, pudiendo la otra optar por su resolución previo requerimiento expreso en tal sentido o exigir su cumplimiento.

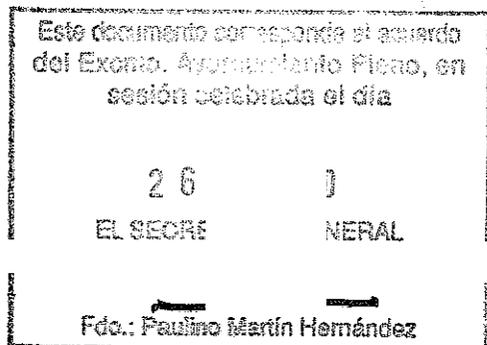
Y en prueba de conformidad, los Sres. Reunidos firman el presente Convenio que consta de 8 folios escritos por una sola cara, lo encuentra conforme y lo firman por sexta fecha indicados en el encabezamiento.

D. Ignacio del Río García de Sola
Tercer Teniente de Alcalde y Concejal de la
Rama de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras
del Excmo. Ayuntamiento de Madrid,

D. Emilio Daroca Uriós
Compañía Mercantil **MÉNDEZ ALVARO, 89, S.L.**

D. Luis Armada Martínez Campos
Gerente Municipal de Urbanismo

D. Gerardo Redondo Pérez
Compañía Mercantil **SOLLER, S.A.**



D. Fernando Rodríguez Rodríguez
Compañía Mercantil **PEÑALVENTO, S.L.**

D. Adolfo Martín Prada
D. Santiago Ayala Garcés
Compañía Mercantil **SCHERING ESPAÑA, S.A.**

D. José María Redondo Pérez
Almacenes Generales Internacionales, S.A. **-AGISA-**